

**IMPLEMENTASI AKAD *MURĀBAĤAH* PADA PRODUK
PEMBIAYAAN KPR DI BANK SYARIAH MANDIRI KC
PURWOKERTO**



TUGAS AKHIR

Disusun Kepada Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam
Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Purwokerto Untuk Memenuhi Salah Satu
Syarat Guna Memperoleh Gelar Ahli Madya (A.Md)

Oleh :

PIPIT SETYANINGTYAS

1323204036

IAIN PURWOKERTO

**PRODI DIPLOMA III
MANAJEMEN PERBANKAN SYARI'AH
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI (IAIN) PURWOKERTO
2016**

PERNYATAAN KEASLIAN

Yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Pipit Setyaningtyas
NIM : 1323204036
Jenjang : DIII
Fakultas : Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam
Prodi/ Semester : DIII Manajemen Perbankan Syariah
Judul : Analisis Akad Murabahah Pada Produk Pembiayaan KPR
Di Bank Syariah Mandiri KC Purwokerto

Menyatakan bahwa naskah Tugas Akhir (TA) ini secara keseluruhan adalah hasil penelitian atau karya sendiri kecuali bagian- bagian yang di rujuk pada sumbernya.

IAIN PURWOKERTO

Purwokerto, 25 Juli 2016



Pipit Setyaningtyas
NIM.1323204036



KEMENTERIAN AGAMA
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI PURWOKERTO
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM

Alamat : Jl. Jend. A. Yani No.40A Purwokerto 53126
Telp. 0281-635624, 628250, Fax : 0281-636553, www.iainpurwokerto.ac.id

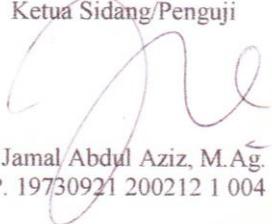
PENGESAHAN

Tugas Akhir berjudul

**IMPLEMENTASI AKAD MURABAHAH PADA PRODUK PEMBIAYAAN KPR
DI BANK SYARIAH MANDIRI KC PURWOKERTO**

Yang disusun oleh Saudara/i **PIPIT SETYANINGTYAS** NIM.1323204036 Program Studi **D-III Manajemen Perbankan Syariah**, Jurusan Perbankan Syariah, Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam IAIN Purwokerto, telah diujikan pada hari Kamis tanggal 4 Agustus 2016 dan dinyatakan telah memenuhi syarat untuk memperoleh gelar **Ahli Madya (A.Md.)** dalam **Ilmu Perbankan Syariah** oleh **Sidang Dewan Penguji Tugas Akhir**.

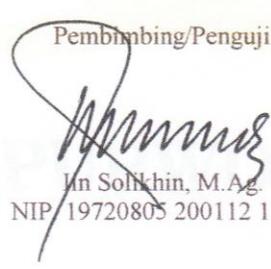
Ketua Sidang/Penguji


Dr. Jamal Abdul Aziz, M.Ag.
NIP. 19730921 200212 1 004

Sekretaris Sidang/Penguji


Dewi Laela Hilyatin, S.E., M.S.I
NIP.19851112 200912 2 007

Pembimbing/Penguji


In Solikhin, M.Ag.
NIP. 19720805 200112 1 002

Purwokerto, Agustus 2016
Mengetahui/Mengesahkan
Dekan,


Fauzanudin Aziz, M.M.
NIP.19800403 199403 1 004

KATA PENGANTAR

Puji syukur kehadiran Allah SWT yang telah melimpahkan segala karunia dan kasih sayang-Nya kepada kita semua. Shalawat dan salam senantiasa terlimpahkan pada junjungan Nabi Muhammad SAW, keluarga, sahabat-sahabatnya, serta para pengikutnya, sehingga penulis dapat menyelesaikan penyusunan Tugas Akhir yang berjudul “ ANALISIS AKAD MURABAHAH PADA PRODUK PEMBIAYAAN KPR DI BANK SYARIAH MANDIRI KC PURWOKERTO”. Tugas akhir ini disusun dalam rangka memenuhi salah satu syarat guna menyelesaikan pendidikan prodi D3 Perbankan Syariah Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam IAIN Purwokerto.

Penulis menyadari bahwa proses penyusunan dan penulisan Tugas Akhir ini tentu tidak lepas dari bimbingan serta dukungan dari berbagai pihak, baik bimbingan moril maupun materil. Oleh karena itu, Penulis mengucapkan terima kasih kepada :

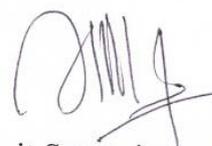
1. Dr. H. A. Luthfi Hamidi M. Ag, Rektor IAIN Purwokerto.
2. Dr. H. Fathul Aminudin Azis, M.M, Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam IAIN Purwokerto.
3. Chandra Warsito, S.TP., SE., Msi, Kepala Laboratorium Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam IAIN Purwokerto.
4. In Solikhin, M.Ag selaku Dosen Pembimbing Tugas Akhir yang telah meluangkan waktunya untuk membimbing penulis.
5. Radityo selaku Service Manager Bank Syariah Mandiri Purwokerto.

6. Semua pihak Bank Syariah Mandiri yang telah membantu penulis untuk menyelesaikan tugas akhir ini.
7. Ibunda dan Ayahanda tercinta yang selalu mendoakan kesuksesan anaknya.
8. Teman-teman D3 Manajemen Perbankan Syariah angkatan 2013 terimakasih atas kebersamaanya.
9. Semua pihak yang tidak bisa penulis sebutkan satu persatu.

Penulis menyadari bahwa penulisan Tugas Akhir ini masih jauh dari kata sempurna, maka dari itu penulis akan sangat berterimakasih atas kritik dan saran guna untuk penyempurnaan Tugas Akhir ini. Penulis berharap semoga Tugas Akhir ini bisa bermanfaat buat semua pihak.

Purwokerto, 30 Juni 2016

Penulis,



Pipit Setyaningtyas

IAIN PURWO

Implementasi Akad Murabahah Pada Produk Pembiayaan KPR di Bank Syariah
Mandiri KC Purwokerto

Pipit Setyaningtyas

1323204036

Program Diploma III Manajemen Perbankan Syariah

Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam

IAIN Purwokerto

Email : tyas.setyaning@yahoo.com

ABSTRAK

Pembiayaan Kepemilikan Rumah (KPR) pada Bank Syariah Mandiri KC Purwokerto dinamakan dengan Pembiayaan Griya BSM. Pembiayaan Griya BSM adalah layanan pembiayaan jangka pendek, menengah, atau jangka panjang untuk membiayai pembelian rumah tinggal (consumer), baik baru maupun bekas, di lingkungan developer maupun non developer, dengan sistem murabahah. Akad yang digunakan dalam pembiayaan Griya BSM adalah akad *Murābahah*. Akad *Murābahah* adalah akad jual beli antara bank dengan nasabah, dimana bank membeli barang yang dibutuhkan dan menjualnya kepada nasabah sebesar harga pokok ditambah dengan margin yang telah disepakati. Tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui apakah pembiayaan kepemilikan rumah (KPR) di Bank Mandiri Syariah KC Purwokerto sesuai dengan penerapan akad *murābahah* pada pembiayaannya.

Metode Penelitian yang digunakan adalah metode penelitian deskriptif yaitu seorang penulis mengumpulkan data yang diperoleh, kemudian menginterpretasikannya dan menganalisisnya sehingga dapat memberikan informasi yang dapat digunakan untuk memecahkan masalah yang dihadapi.

Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa produk pembiayaan KPR di Bank Syariah Mandiri KC Purwokerto tidak hanya menggunakan akad *murābahah*, tetapi juga menggunakan akad wakalah dan menggunakan analisis 5C.

Kata kunci : *Murābahah*, Pembiayaan, Kepemilikan Rumah (KPR), Analisis 5 C

PEDOMAN TRANSLITERASI ARAB-INDONESIA

Transliterasi kata-kata Arab yang dipakai dalam menyusun tugas akhir ini berpedoman pada Surat Keputusan Bersama antara Menteri Agama dan Menteri Pendidikan dan Kebudayaan R.I. Nomor: 158/1987 dan Nomor: 0543b/U/1987.

A. Konsonan Tunggal

Huruf Arab	Nama	Huruf Latin	Nama
ا	Alif	Tidak dilambangkan	Tidak dilambangkan
ب	ba'	B	Be
ت	ta'	T	Te
ث	Śa	Ś	es (dengan titik di atas)
ج	Jim	J	Je
ح	h{	h{	ha (dengan titik di bawah)
خ	kha'	Kh	ka dan ha
د	Dal	D	De
ذ	z\al	z\	zet (dengan titik di atas)
ر	ra'	R	Er
ز	Zai	Z	Zet
س	Sin	S	Es
ش	Syin	Sy	es dan ye
ص	şad	ş	es (dengan titik di bawah)
ض	d{ad	d{	de (dengan titik di bawah)

ط	t{a'	t{	te (dengan titik di bawah)
ظ	za'	z	zet (dengan titik di bawah)
ع	'ain '....	koma terbalik ke atas
غ	Gain	G	Ge
ف	fa'	F	Ef
ق	Qaf	Q	Qi
ك	Kaf	K	Ka
ل	Lam	L	El
م	Mim	M	Em
ن	Nun	N	En
و	Waw	W	We
ه	ha'	H	Ha
ء	hamzah	'	Apostrof
ي	ya'	Y	Ye

B. Vokal

Vokal bahasa Arab seperti bahasa Indonesia, terdiri dari vokal tunggal atau monoftong dan vokal rangkap atau diftong.

1. Vokal Pendek

Vokal tunggal bahasa Arab lambangnya berupa tanda atau harakat yang transliterasinya dapat diuraikan sebagai berikut:

Tanda	Nama	Huruf Latin	Nama
َ	<i>Fathah</i>	Fathah	A
ِ	<i>Kasrah</i>	Kasrah	I
ُ	<i>Dammah</i>	ḍammah	U

2. Vokal Rangkap

Vokal rangkap Bahasa Arab yang lambangnya berupa gabungan antara harakat dan huruf, transliterasinya sebagai berikut:

Nama	Huruf Latin	Nama	Contoh	Ditulis
<i>Fathah dan ya</i>	Ai	a dan i	بينكم	<i>Bainakum</i>
<i>Fathah dan Wawu</i>	Au	a dan u	قول	<i>Qaul</i>

3. Vokal Panjang

Maddah atau vokal panjang yang lambangnya berupa harakat dan huruf, transliterasinya sebagai berikut:

Fathah + alif ditulis ā	Contoh جاهلية ditulis <i>jāhiliyyah</i>
Fathah+ ya' ditulis ā	Contoh تنسى ditulis <i>tansā</i>
Kasrah + ya' mati ditulis ī	Contoh كريم ditulis <i>karīm</i>
Dammah + wāwu mati ditulis ū	Contoh فروض ditulis <i>furūd</i>

C. Ta' Marbūṭah

1. Bila dimatikan, ditulis h:

حكمة	Ditulis <i>ḥikmah</i>
جزية	Ditulis <i>jizyah</i>

2. Bila dihidupkan karena berangkat dengan kata lain, ditulis t:

نعمة الله	Ditulis <i>ni'matullāh</i>
-----------	----------------------------

3. Bila *ta' marbutah* diikuti oleh kata yang menggunakan kata sandang *al*, serta bacaan kedua kata itu terpisah maka ditransliterasikan dengan *h* (h).

Contoh:

روضة الاطفال	<i>Raudah al-atfāl</i>
المدينة المنورة	<i>Al-Madīnah al-Munawwarah</i>

D. Syaddah (Tasydīd)

Untuk konsonan rangkap karena syaddah ditulis rangkap:

متعددة	Ditulis <i>muta'addidah</i>
عدة	Ditulis <i>'iddah</i>

E. Kata Sandang Alif + Lām

1. Bila diikuti huruf *Qamariyah*

البديع	Ditulis <i>al-badi>'u</i>
القياس	Ditulis <i>al-Qiyās</i>

2. Bila diikuti huruf *Syamsiyyah*

السماء	Ditulis <i>as-Samā'</i>
الشمس	Ditulis <i>asy-Syams</i>

F. Hamzah

Hamzah yang terletak di akhir atau di tengah kalimat ditulis apostrof.

Sedangkan hamzah yang terletak di awal kalimat ditulis alif. Contoh:

شَيْءٌ	Ditulis <i>syā'ūn</i>
تَأْخِذٌ	Ditulis <i>ta'khūzu</i>
أَمْرٌ	Ditulis <i>umirtu</i>

G. Huruf Besar

Huruf besar dalam tulisan Latin digunakan sesuai dengan ejaan yang diperbaharui (EYD).

H. Penulisan kata-kata dalam rangkaian kalimat dapat ditulis menurut bunyi atau pengucapan atau penulisannya

أهل السنة	Ditulis <i>ahl as-sunnah</i>
ذوى الفروض	Ditulis <i>ẓawī al-furūd</i>

IAIN PURWOKERTO

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
PERNYATAAN KEASLIAN.....	ii
PENGESAHAN	iii
KATA PENGANTAR	iv
ABSTRAK.....	vi
PEDOMAN TRANSLITERASI ARAB – LATIN	vii
DAFTAR ISI.....	xii
DAFTAR TABEL.....	xiv
DAFTAR GAMBAR	xv
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Rumusan Masalah.....	7
C. Maksud dan Tujuan Penelitian.....	7
D. Metode Penelitian.....	8
1. Jenis Penelitian	8
2. Lokasi Dan Waktu Penelitian	8
3. Data dan Sumber Data	8
4. Teknik Pengumpulan Data.....	9
5. Teknik Analisis Data	12
BAB II LANDASAN TEORI	14
A. Murābahah.....	14
1. Pengertian Murābahah.....	14
2. Landasan Murābahah.....	16
a. Landasan Hukum Murābahah.....	16
b. Landasan Syariah Murābahah	17
c. Penetapan Fatwa tentang Murābahah	17
3. Rukun dan Syarat Murābahah	21
4. Mekanisme Akad Pembiayaan Murābahah.....	23

5. Manfaat dan Risiko Pembiayaan Murābahah.....	25
6. Jenis Pembiayaan Murābahah	26
B. Penelitian Terdahulu	28
BAB III HASIL DAN PEMBAHASAN	31
A. Gambaran Umum Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Purwokerto	32
1. Sejarah Singkat Bank Syariah Mandiri	32
2. Visi dan Misi Bank Syariah Mandiri.....	34
3. Struktur Organisasi Bank Syariah Mandiri Purwokerto.....	37
4. Sistem Operasional dan Produk-Produk Bank Mandiri Syariah Purwokerto	38
a. Sistem Operasional Bank Syari'ah Mandiri Cabang Purwokerto	38
b. Produk-produk dan jasa BSM Purwokerto	40
B. Pembahasan.....	49
C. Analisis	59
BAB IV PENUTUP	63
A. Kesimpulan	63
B. Saran.....	64
DAFTAR PUSTAKA	
LAMPIRAN	

IAIN PURWOKERTO

DAFTAR TABEL

Tabel 1.1 Penelitian Terdahulu	30
Tabel 1.2 Data Prosentase Pemberian Pembiayaan KPR di BSM.....	51
Tabel 1.4 Persyaratan Pengajuan Pembiayaan Griya BSM.....	52



DAFTAR GAMBAR

Gambar 1. Struktur Organisasi Bank Syariah Mandiri Purwokerto	37
Gambar 2. Mekanisme Pembiayaan Murabahah melalui Wakalah	56
Gambar 3. Mekanisme Pembiayaan Murabahah Secara Langsung	58



BAB 1

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Lembaga keuangan syari'ah di Indonesia telah berkembang dengan pesat. Hal ini menyebabkan banyak pihak ingin mengetahui apa perbedaan yang mendasar antara lembaga keuangan syari'ah dengan lembaga keuangan konvensional, perbedaannya adalah terletak pada akad atau transaksinya. Pada lembaga keuangan syariah khususnya bank syariah, akad yang dilakukan memiliki konsekuensi duniawi dan ukhrawi karena dilakukan berdasarkan hukum Islam. Produk apapun yang dihasilkan perbankan, termasuk didalamnya perbankan syariah, tidak akan terlepas dari transaksi yang dalam istilah disebut dengan *'aqad*, kata jamaknya *al-'uqud*.¹

Perbankan syari'ah sebagaimana halnya perbankan konvensional lainnya di Indonesia adalah lembaga *intermediary* yang berfungsi mengumpulkan dana dari dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk pemberian fasilitas pembiayaan. Sehubungan dengan fungsi bank sebagai *intermediary* tersebut dalam kaitannya dengan penyaluran dana masyarakat atau pembiayaan berdasarkan prinsip syari'ah, bank syari'ah menanggung resiko.²

¹ Nurul Hak, *Ekonomi Islam Hukum Bisnis Syariah*, (Yogyakarta: Teras, 2011), hlm.127.

² Ahmad Dahlan, *Bank Syariah*, (Yogyakarta: Teras, 2012), hlm. 40.

Perkembangan perbankan syari'ah yang demikian cepat tentu saja sangat membutuhkan peningkatan sumber daya insani yang memadai dan mempunyai kompetensi dalam bidang perbankan syari'ah. Agar pengembangann tersebut dapat dilakukan secara efektif dan optimal, maka sumber daya insani terutama para tugas bidang pemasaran yang merupakan pelaku paling depan dalam operasioal bank syari'ah, harus memahami dengan benar konsep perbankan syari'ah.³

Perbankan Islam sekarang ini telah dikenal secara luas. Perbankan Islam merupakan bentuk perbankan dan pembiayaan yang berusaha memberi pelayanan kepada nasabah dengan bebas bunga (*interest*).⁴

Dikeluarkannya Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan serta dikeluarkannya fatwa bunga bank haram dari Majelis Ulama Indonesia (MUI) Tahun 2003 menyebabkan banyak bank yang menjalankan prinsip syari'ah. Baik dengan melakukan konversi sistem perbankan dari konsep konvensional menjadi syari'ah, ataupun pembukaan cabang syari'ah oleh bank-bank konvensional, maupun pendirian Bank Perkreditan Rakyat Syari'ah.

Pengertian perbankan menurut Pasal 1 Butir 1 Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 adalah badan usaha yang menghimpun dana dari

³ Wiroso, *Jual Beli Murabahah*, (Yogyakarta : UII Press , 2005), hlm. 1.

⁴ Abdullah Saeed, *Bank Islam dan Bunga*, (Yogyakarta : Pustaka Pelajar, 2008), hlm. 1.

masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak.⁵

Bank menurut UU No.21 Tahun 2008 adalah badan usaha yang menghimpun dana masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk kredit dan atau bentuk-bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak. Bank terdiri atas dua jenis yaitu bank konvensional dan bank syariah.⁶

Pada umumnya yang dimaksud dengan bank syariah adalah lembaga keuangan yang usaha pokoknya memberikan kredit dan jasa-jasa lain dalam lalu lintas pembayaran serta peredaran uang yang beroperasi disesuaikan dengan prinsip-prinsip syariah. Oleh karena itu, usaha bank akan selalu berkaitan dengan masalah uang sebagai dagangan utamanya.⁷

Pembiayaan berdasarkan prinsip syariah adalah penyediaan uang atau tagihan yang dipersamakan dengan itu berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai untuk mengembalikan uang atau tagihan tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan atau bagi hasil.⁸

Implementasi akad jual beli merupakan salah satu cara yang ditempuh bank syariah dalam rangka menyalurkan dana kepada

⁵ Wiroso, *Jual Beli Murabahah*, (Yogyakarta : UII Press , 2005), hlm. 2.

⁶ Osmad Muthafer, *Akuntansi Perbankan Syariah* , (Yogyakarta: Graha Ilmu, 2012), hlm. 13.

⁷ *Ibid*

⁸ Muhamad, *Manajemen Dana Bank Syariah*, (Jakarta: PT Rajagrafindo Persada, 2014) hlm. 310.

masyarakat. Akad bank yang didasarkan pada akad jual beli adalah *murābahah*, *salam*, dan *istishna*. Salah satu skim fiqh yang paling populer digunakan oleh perbankan syariah adalah skim jual beli *murābahah*.⁹

Dalam fatwa Dewan Syariah Nasional (DSN) No. 04/ DSN-MUI/IV/2000, pengertian *Murābahah* yaitu menjual suatu barang dengan menegaskan harga belinya kepada pembeli dan pembeli membayarnya dengan harga yang lebih sebagai laba.¹⁰

Bank-bank Islam pada umumnya menggunakan *murābahah* sebagai metode utama pembiayaan, yang merupakan hampir 75 % dari asetnya. Presentase ini secara kasar benar bagi bank-bank Islam dan juga sistem-sistem perbankan Islam di Pakistan dan Iran.

Beberapa alasan diberikan popularitas *murābahah* dalam pelaksanaan investasi perbankan islam :

1. *Murābahah* adalah mekanisme penanaman modal jangka pendek dan dibandingkan dengan pembagian untung rugi atau bagi hasil (PLS)
2. *Mark up* dalam *murābahah* dapat ditetapkan dengan cara menjamin bahwa bank mampu mengembalikan dibandingkn dengan bank-bank yang berbasis bunga dimana bank-bank Islam sangat kompetitif
3. *Murābahah* menghindari ketidakpastian yang dilekatkan dengan perolehan usaha berdasarkan sistem PLS.
4. *Murābahah* tidak mengijinkan bank Islam untk turut campur dalam manajemen bisnis karena bank bukanlah partner dengan klien tetapi

⁹ Trisadini P. Usanti, *Transaksi Bank Syariah*, (Jakarta: Bumi Aksara, 2013), hlm.28.

¹⁰ Osmad Muthaher, *Akuntansi Perbankan Syariah*, (Yogyakarta : Graha Ilmu, 2012) , hlm.

hubungan mereka sebagai gantinya, berdasarkan *murābahah*, adalah hubungan seorang kreditur dengan seorang debitur.¹¹

Rumah merupakan kebutuhan dasar manusia. Sebagai kebutuhan utama manusia maka rumah diminati banyak orang terutama para pengantin baru. Namun harga rumah yang melambung tinggi menyebabkan jarang orang mampu membeli rumah secara tunai, sehingga membeli dengan angsuran atau menyewa adalah alternatif yang dipilih. Banyak cara yang dapat ditempuh oleh masyarakat dalam memenuhi kebutuhan pokok mereka dalam hal perumahan. Disinilah bank muncul menjembatani kepentingan pembeli dan penjual rumah dengan menawarkan fasilitas Kredit Pemilikan Rumah (KPR). Beragam bank menawarkan fasilitas KPR (kredit kepemilikan rumah), salah satunya bank Syariah Mandiri.¹²

Bank Syariah Mandiri merupakan lembaga keuangan yang berprinsip islam. Bank Syariah Mandiri berdiri pada tahun 1999. Pada tahun 2015 Bank Syariah Mandiri mendapat Apresiasi yaitu *Commitment Bank Syariah Mandiri "The Best in regional 3, 2015 (Best Performance, Service Excellent and Good Administration"*.

Bank Syariah Mandiri menawarkan produk KPR yaitu yang bernama Griya BSM. Bank milik pemerintah ini mempunyai layanan

¹¹ Abdullah Saeed, *Bank Islam dan Bunga*, (Yogyakarta : Pustaka Pelajar, 2008), hlm. 139

¹² [Http://www.housing-estate.com](http://www.housing-estate.com), Cara Mudah Memahami dan Memilih KPR, diakses pada 25 Juni 2016

Kredit Pemilikan Rumah (Griya BSM) yaitu suatu fasilitas kredit dalam rangka nasabah membeli rumah dengan cara diangsur atau dicicil dalam jangka waktu tertentu.¹³

Di Bank Syariah Mandiri Purwokerto, dalam produk Pembiayaan Kepemilikan Rumah melayani fasilitas Pembiayaan Pembelian Rumah Baru, Rumah *Second/ Bekas*, Renovasi Rumah, *Take Over*, Pensiunan dan Cicil Emas.

Pembiayaan KPR di Bank Syariah Mandiri KC purwokerto memberikan fasilitas pembiayaan yang memadai yaitu: 1) angsuran tetap selama jangka waktu pembiayaan ; 2) Proses permohonan yang mudah dan cepat ; 3) *Fleksibel* untuk membeli rumah baru maupun *second/ bekas* ; 4) Jangka waktu pembiayaan yang panjang ; 5) Fasilitas autodebet dari Tabungan BSM.¹⁴

Kebutuhan barang konsumsi, perumahan, atau properti apa saja secara umum dapat dipenuhi dengan pembiayaan berpola jual beli dengan akad murabahah.

Dengan akad ini bank syariah memenuhi kebutuhan nasabah dengan membelikan aset yang dibutuhkan nasabah dan *supplier* kemudian

¹³ *Tabelangsuran.com»KPR diakses pada hari Senin, 13 Juni 2016 pukul 20.40*

¹⁴ Brosur Pembiayaan Kepemilikan Rumah Bank Syariah Mandiri KC Purwokerto

menjual kembali kepada nasabah dengan mengambil margin keuntungan yang diinginkan.¹⁵

Dengan demikian, berdasarkan uraian- uraian latar belakang diatas, penulis tertarik untuk mengkaji lebih dalam mengenai analisis akad *murābahah* pada pembiayaan KPR. Maka melalui Tugas Akhir ini penulis mengambil judul “Analisis Akad *Murābahah* Pada Produk Pembiayaan KPR di Bank Syariah Mandiri KC Purwokerto”.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang masalah diatas, maka dapat diambil rumusan masalahnya yaitu “Bagaimana penerapan akad *murābahah* dalam produk pembiayaan KPR di Bank Syariah Mandiri KC Purwokerto?”

C. Maksud dan Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah diatas, maka dapat diambil maksud dari penelitian ini yaitu untuk mengetahui bagaimana penerapan akad *murābahah* dalam produk pembiayaan KPR di Bank Syariah Mandiri KC Purwokerto dan juga untuk menambah ilmu dan wawasan penulis sekaligus pembaca dalam bidang perbankan.

Tujuan penelitian tugas akhir ini yaitu untuk memenuhi salah satu syarat guna memperoleh gelar Ahli Madya (A.Md) dan untuk

¹⁵ Ascarya, *Akad dan Produk Bank Syariah* (Jakarta: Rajawali Pers, 2011), hlm.127.

mengembangkan kemampuan mahasiswa dalam menulis hasil penelitian yang berdasar pada laporan pelaksanaan praktek kerja lapangan.¹⁶

D. Metode Penelitian

1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian ini merupakan penelitian lapangan (*field research*) dengan menggunakan pendekatan kualitatif, dimana peneliti mengamati dan berpartisipasi langsung tentang apa yang dikaji. Jenis penelitian ini adalah peneliti menggunakan pendekatan kualitatif dan tehnik analisa dengan menggunakan metode deskriptif dengan melakukan analisa terhadap data-data yang diperoleh.

2. Lokasi dan Waktu Penelitian

Lokasi yang menjadi tempat penelitian yaitu Bank Syariah Mandiri KC Purwokerto yang beralamat di Jl. Jendral Sudirman No. 433, Purwokerto Jawa Tengah. Waktu penelitian yaitu dimulai dari tanggal 1 Februari 2016 – 7 Maret 2016.

3. Data dan Sumber Data

Sumber data merupakan sesuatu yang sangat penting untuk digunakan dalam penelitian guna menjelaskan valid dan tidak validnya penelitian ini. Sumber data ada dua macam yaitu data primer dan data sekunder.

¹⁶ Panduan Penyusunan Tugas Akhir Program D III Manajemen Perbankan Syariah, hlm.3.

Sumber primer adalah sumber yang langsung memberikan data kepada pengumpul data dan data sekunder merupakan sumber yang tidak langsung memberikan data kepada pengumpul data.¹⁷

a. Data primer

Data primer yaitu data-data yang diperoleh secara langsung dalam bentuk wawancara, dokumentasi, dan observasi yang didapat dari Bank Syariah Mandiri KC Purwokerto.

b. Data sekunder

Data Sekunder merupakan data yang diperoleh dari literatur dan studi pustaka yang mendukung data utama tentang analisis akad murabahah pada produk pembiayaan KPR di Bank Syariah Mandiri KC Purwokerto.

4. Teknik Pengumpulan Data

a. Observasi

Menurut Nasution dalam buku yang dikutip Sugiyono menyatakan bahwa, observasi adalah dasar semua ilmu pengetahuan. Para ilmuwan hanya dapat bekerja berdasarkan data, yaitu fakta mengenai dunia kenyataan yang diperoleh melalui observasi.¹⁸

¹⁷ Sugiyono, *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif dan R & D*, (Bandung: CV Alfabeta, 2009), hlm. 225.

¹⁸ *Ibid*, hlm. 226.

1) Observasi partisipatif

Dalam observasi ini, peneliti terlibat dengan kegiatan sehari-hari orang yang sedang diamati atau yang digunakan sebagai data penelitian.

Susan Stainback (1988) menyatakan, dalam observasi partisipatif, peneliti mengamati apa yang dikerjakan orang, mendengarkan apa yang mereka ucapkan, dan berpartisipasi dalam aktivitas mereka.

Observasi partisipatif dapat digolongkan menjadi empat, yaitu:

- a) Partisipasi pasif
- b) Partisipasi moderat
- c) Partisipasi aktif
- d) Partisipasi lengkap

2) Observasi terus terang atau tersamar

Dalam hal ini, peneliti dalam melakukan pengumpulan data menyatakan terus terang kepada sumber data, bahwa ia sedang melakukan penelitian.

3) Observasi tak berstruktur

Observasi dalam penelitian kualitatif dilakukan dengan tidak berstruktur, karena fokus penelitian belum jelas. Observasi

tidak terstruktur adalah observasi yang tidak dipersiapkan secara sistematis tentang apa yang akan di observasi.¹⁹

Observasi yang dilakukan oleh penulis adalah observasi partisipatif dengan data yang akan diambil adalah tentang pelaksanaan akad murabahah pada produk pembiayaan KPR di Bank Syariah Mandiri KC Purwokerto.

b. Wawancara

Wawancara dapat didefinisikan sebagai interaksi bahasa yang berlangsung antara dua orang dalam situasi saling berhadapan salah seorang, yaitu yang melakukan wawancara meminta informasi atau ungkapan kepada orang yang diteliti yang berputar di sekitar pendapat dan keyakinannya.²⁰

Wawancara dapat dilakukan secara terstruktur maupun tidak terstruktur, dan dapat dilakukan melalui tatap muka (face to face) maupun menggunakan telepon.

1) Wawancara Terstruktur

Wawancara terstruktur digunakan sebagai teknik pengumpulan data, bila peneliti atau pengumpul data telah mengetahui dengan pasti tentang informasi apa yang diperoleh.²¹

¹⁹ *Ibid*, hlm. 228.

²⁰ Emzir, *Metode penelitian Kualitatif Analisis Data*, (Jakarta:Rajawali Grafindo Persada,2014), hlm.50.

²¹ Sugiyono, *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif dan R & D*, (Bandung : CV Alfabeta, 2009), hlm 138

2) Wawancara Tidak Terstruktur

Wawancara tidak terstruktur adalah wawancara yang bebas dimana peneliti tidak menggunakan pedoman wawancara yang telah tersusun secara sistematis dan lengkap untuk pengumpulan datanya.²²

Wawancara yang dilakukan oleh penulis yaitu wawancara dengan Sales Asisten (SA), bagian marketing, customer service tentang penerapan akad murabahah pada produk pembiayaan kepemilikan rumah di Bank Syariah Mandiri KC Purwokerto.

c. Dokumentasi

Dokumen merupakan catatan peristiwa yang sudah berlalu. Dokumen bisa berbentuk tulisan, gambar, atau karya-karya monumental dari seseorang.²³

Dokumen yang di diperoleh oleh penulis yaitu dari brosur, buku yang ada di perpustakaan, majalah, internet, dan lain- lain.

5. Teknik Analisis Data

Analisis yang digunakan adalah dalam melakukan penelitian yaitu menggunakan analisis deskriptif kualitatif. Dalam penelitian kualitatif, data diperoleh dari berbagai sumber, dengan

²² Sugiyono, *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif dan R & D*, (Bandung : CV Alfabeta, 2009), hlm 140

²³ *Ibid*, hlm. 240

menggunakan teknik pengumpulan data yang bermacam-macam (triangulasi), dan dilakukan secara terus menerus sampai datanya jenuh.²⁴ Dalam hal analisis data kualitatif, menurut Bogdan dalam buku yang dikutip oleh Sugiyono, yang menyatakan bahwa analisis data adalah proses mencari dan menyusun secara sistematis data yang diperoleh dari hasil wawancara, catatan lapangan, dan bahan-bahan lain, sehingga dapat mudah dipahami dan temuannya dapat diinformasikan kepada orang lain.²⁵

Teknik analisis data yang digunakan oleh penulis yaitu di peroleh dari hasil wawancara, observasi dan dokumentasi dengan menggunakan analisis deskriptif kualitatif, yaitu penulis memncoba memaparkan semua data dan informasi yang diperoleh kemudian menganalisa dengan berpedoman dari sumber- sumber tertulis. Data yang diambil adalah tentang analisis akad murabahah pada produk pembiayaan kepemilikan rumah di Bank Syariah Mandiri KC Purwokerto.

²⁴ Sugiyono, *Meteode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif dan R & D*, (Bandung : CV Alfabeta, 2009), hlm 243.

²⁵ *ibid*, hlm. 244.

BAB II

LANDASAN TEORI

A. *Murābahah*

1. Pengertian *Murābahah*

Kata al-*Murābahah* diambil dari bahasa arab dari kata *ar-ribbu* yang berarti kelebihan dan tambahan (keuntungan). Sedangkan dalam definisi para ulama adalah jual beli dengan modal ditambah keuntungan yang diketahui.

Murābahah, dalam konotasi Islam pada dasarnya berarti penjualan. Satu hal yang membedakannya dengan cara penjualan yang lain adalah bahwa penjual dalam *murabahah* secara jelas memberi tahu kepada pembeli berapa besar keuntungan yang dibebarkannya pada nilai tersebut.¹

Murābahah didefinisikan oleh para *fuqaha* sebagai penjualan barang seharga biaya/ harga pokok (*cost*) barang tersebut ditambah *mark- up* atau margin keuntungan yang disepakati. Menurut Fatwa DSN (Dewan Syari'ah Nasional) dijelaskan bahwa yang dimaksud dengan *murābahah* (DSN, 2003:311) adalah menjual suatu barang

¹ Nurul Ichsan Hasan, *Perbankan Syariah*, (Jakarta: Referensi GP Press Group, 2014), hlm. 231.

dengan menegaskan harga belinya dan pembeli membayarnya dengan harga yang lebih sebagai laba.²

Murābahah berdasarkan PSAK 102 (paragraf 5) adalah menjual barang dengan harga jual sebesar harga perolehan ditambah keuntungan yang disepakati dan penjual harus mengungkapkan harga perolehan barang tersebut kepada pembeli.³

Muhamad mendefinisikan *murābahah* adalah akad jual beli atas barang tertentu, di mana penjual menyebutkan dengan jelas barang yang diperjualbelikan, termasuk harga pembelian barang kepada pembeli, kemudian ia mensyaratkan atasnya laba/ keuntungan dalam jumlah tertentu.⁴

Dalam bukunya Daeng Naja juga berpendapat bahwa *murābahah* adalah transaksi jual beli dimana bank menyebut jumlah keuntungannya,. Bank bertindak sebagai penjual, sementara nasabah sebagai pembeli. Harga jual adalah harga beli bank dari pemasok ditambah keuntungan. Kedua pihak harus menyepakati harga jual dan jangka waktu pembayaran. Harga jual dicantumkan dalam akad jual beli dan jika telah disepakati, tidak dapat berubah selama berlakunya akad.

² Wiroso, *Jual Beli Murabahah*, (Yogyakarta : UII press , 2005), hlm. 13.

³ *Ibid*, hlm. 58.

⁴ Muhammad, *Model-model Akad Pembiayaan Di Bank Syariah*, (Yogyakarta: UII Press, 2009), hlm. 57.

Dalam praktik perbankan, *murābahah* lazimnya dilakukan dengan cara pembayaran cicilan. Dalam transaksi ini barang diserahkan segera setelah akad, sedmentara pembayaran dilakukan secara tangguh.⁵ Dalam jual beli secara umum, mekanisme pembayaran secara tunai, dengan mekanisme *murābahah*, jual beli menjadi bersifat tangguh dalam pembayaran, serta penjual dapat mengambil keuntungan dari barang yang di beli.⁶

2. Landasan *Murābahah*

a. Landasan Hukum *Murābahah*

- 1) Pasal 1 ayat (13) Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang perbankan.
- 2) PBI No.9/19/PBI/2007 jo. PBI No.10/16/PBI/2008 tentang Pelaksanaan Prinsip Syari'ah dalam Kegiatan Penghimpunan Dana dan Penyaluran Dana serta Pelayanan Jasa Bank Syariah.
- 3) Peraturan Bank Indonesia Nomor 10/17/PBI/2008 tentang Produk Bank Syari'ah dan Unit Usaha Syari'ah.
- 4) Ketentuan pembiayaan *murābahah* dalam praktik perbankan syari'ah di Indonesia dijelaskan dalam Fatwa Dewan Syari'ah Nasional No.04/DSN-MUI/IV/2000 tentang *Murābahah*.
- 5) Pasal 19 Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syari'ah yang mengatur mengenai kegiatan usaha

⁵ Daeng Naja, *Akad Bank Syariah*, (Yogyakarta :Pustaka Yustisia, 2011) , hlm. 43.

⁶ Ahmad Dahlan, *Bank Syariah*, (Yogyakarta: Teras, 2012), hlm. 190.

Bank Umum Syariah yang salah satunya adalah pembiayaan *murābahah*.⁷

b. Landasan Syari'ah *Murābahah*

1) QS. Al- Baqarah (2) ayat 275

وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا... (البقرة : ٢٧٥)

Artinya: “Allah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba”.⁸

2) HR. Al-Baihaqi dan Ibnu Majah

عَنْ أَبِي سَعِيدٍ الْخُدْرِيِّ رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُ أَنَّ رَسُولَ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ قَالَ: إِنَّمَا الْبَيْعُ عَنْ تَرَاضٍ (رواه البيهقي وابن ماجه وصححه ابن حبان)

Artinya : Dari Abu Sa'ad Al-Khudri bahwa Rasulullah saw bersadda, “ sesungguhnya jual beli itu harus dilakukan suka sama suka.” (HR Al-Baihaqi dan Ibnu Majah, dan dinilai shahih oleh Ibnu Hibban).⁹

c. Penetapan Fatwa tentang *Murābahah*

1) Ketentuan Umum *Murābahah*

a) Bank dan nasabah harus melakukan akad *murābahah* yang bebas *riba*.

⁷ Bagya Agung Prabowo, *Aspek Hukum Pembiayaan Murabahah Pada Perbankan Syariah*, (Yogyakarta: UII Press, 2012), hlm. 29.

⁸ Muhammad Syafi'i Antonio, *Bank Syariah Dari Teori Ke Praktik*, (Jakarta: Gema Insani, 2012), hlm. 102.

⁹ Bagya Agung Prabowo, *Aspek Hukum Pembiayaan Murabahah Pada Perbankan Syariah*, (Yogyakarta: UII Press, 2012), hlm. 30.

- b) Barang yang diperjualbelikan tidak diharamkan oleh syariah Islam.
- c) Bank membiayai sebagian atau seluruh harga pembelian barang yang telah disepakati kualifikasinya.
- d) Bank membeli barang yang diperlukan nasabah atas nama bank sendiri, dan pembelian ini harus sah dan bebas riba.
- e) Bank harus menyampaikan semua hal yang berkaitan dengan pembelian, misalnya jika pembelian dilakukan secara hutang.
- f) Bank kemudian menjual barang tersebut kepada nasabah (pemesan) dengan harga jual senilai harga beli ditambah keuntungan. Dalam kaitan ini bank harus memberitahu secara jujur harga pokok barang kepada nasabah berikut biaya yang diperlukan.
- g) Nasabah membayar harga barang yang telah disepakati tersebut pada jangka waktu tertentu yang telah disepakati.
- h) Untuk mencegah terjadinya penyalahgunaan atau kerusakan akad tersebut, pihak bank dapat mengadakan perjanjian khusus dengan nasabah.
- i) Jika bank hendak mewakili kepada nasabah untuk membeli barang dari pihak ketiga, akad jual beli

murabahah harus dilakukan setelah barang, secara prinsip menjadi milik bank.¹⁰

2) Ketentuan *Murābahah* kepada nasabah

- a) Nasabah mengajukan permohonan dan perjanjian pembelian suatu barang atau aset kepada bank.
- b) Jika bank menerima permohonan tersebut, ia harus membeli terlebih dahulu aset yang dipesannya secara sah dengan pedagang.
- c) Bank kemudian menawarkan aset tersebut kepada nasabah dan nasabah harus menemani (membeli)-nya sesuai dengan perjanjian yang telah disepakatinya, karena secara hukum perjanjian tersebut mengikat, kemudian kedua belak pihak harus membuat kontrak jual beli.
- d) Dalam jual beli ini bank diperbolehkan meminta nasabah untuk membayar uang muka saat menandatangani kesepakatan awal pemesanan.
- e) Jika nasabah kemudian menolak membeli barang tersebut, biaya rill bank harus dibayari dari uang muka tersebut.
- f) Jika nilai uang muka kurang dari kerugian yang harus ditanggung oleh bank, bank dapat meminta kembali sisa kerugiannya kepada nasabah.

¹⁰ Nurul Ichsan Hasan, *Perbankan Syariah*, (Jakarta: Referensi GP Press Group, 2014), hlm. 233.

g) Jika uang muka memakai kontrak 'urbun sebagai alternatif dari uang muka, maka :

(1) Jika nasabah memutuskan untuk membeli barang tersebut, ia tinggal membayar sisa harga.

(2) Jika nasabah batal membeli, uang muka menjadi milik bank maksimal sebesar kerugian yang ditanggung oleh bank akibat pembatalan tersebut, dan jika uang muka tidak mencukupi, nasabah wajib melunasi kekurangannya.¹¹

3) Jaminan dalam *Murābahah*

a) Jaminan dalam murabahah dibolehkan, agar nasabah serius dengan pesannya.

b) Bank dapat meminta nasabah untuk menyediakan jaminan yang dapat dipegang.

4) Hutang dalam *Murābahah*

a) Secara prinsip, penyelesaian hutang nasabah dalam transaksi *murābahah* tidak ada kaitanya dengan transaksi lain yang dilakukan nasabah pihak ketiga atas barang tersebut. Jika nasabah menjual kembali barang tersebut dengan keuntungan atau kerugian, ia tetap berkewajiban untuk menyelesaikan hutangnya kepada bank.

¹¹ Bagya Agung Prabowo, *Aspek Hukum Pembiayaan Murabahah Pada Perbankan Syariah*, (Yogyakarta: UII Press, 2012), hlm. 152.

- b) Jika nasabah menjual barang tersebut sebelum masa angsuran berakhir, ia tidak segera wajib melunasi seluruhnya.
- c) Jika penjualan barang tersebut menyebabkan kerugian, nasabah tetap harus menyelesaikan hutangnya sesuai kesepakatan awal. Ia tidak boleh memperlambat pembayaran angsuran atau meminta kerugian itu diperhitungkan.

5) Penundaan pembayaran dalam *Murābahah*

- a) Nasabah yang memiliki kemampuan tidak dibenarkan menunda penyelesaian hutangnya.
- b) Jika nasabah menunda-ninda pembayaran dengan sengaja, atau jika salah satu pihak menunaikan kewajibannya, maka penyelesaiannya dilakukan melalui Badan Arbitrase Syariah setelah tidak tercapai kesepakatan melalui musyawarah.

6) Bangkrut dalam *Murābahah*

Jika nasabah telah dinyatakan pailit dan gagal menyelesaikan hutangnya, bank harus menunda tagihan hutang sampai ia sanggup kembali, atau berdasarkan kesepakatan.¹²

3. Rukun dan Syarat *Murābahah*

Rukun jual beli menurut mazhab Hanafi adalah ijab dan qabul yang menunjukkan adanya pertukaran atau kegiatan saling memberi yang menempati kedudukan ijab dan qabul tersebut. Rukun ini dengan

¹² *Ibid*, hlm. 153

ungkapan lain merupakan pekerjaan yang menunjukkan keridhaan dengan adanya pertukaran dua harta milik, baik berupa perkataan maupun perbuatan.

Menurut Jumhur Ulama ada 4 rukun akad jual beli, yaitu :

- a. Orang yang menjual
- b. Orang yang membeli
- c. Sighat (ijab dan qabul)
- d. Barang atau sesuatu yang diakadkan

Rukun jual beli menurut Jumhur ulama, selain mazhab hanafi ada 3 yaitu :

- a. Orang yang berakad (penjual dan pembeli)
- b. Yang diakadkan (harga dan barang yang dihargai)
- c. Sighat (ijab dan qabul)¹³

Adapun syarat-syarat dalam akad *ba'i al- murābahah* antara lain adalah sebagai berikut:

- a. Penjual memberi tahu biaya modal kepada nasabah.
 - 1) Kontrak pertama harus sah sesuai dengan rukun yang ditetapkan.
 - 2) Kontrak harus bebas dari riba.

¹³ Wiroso, *Jual Beli Murabahah*, (Yogyakarta : UII press , 2005), hlm. 16.

- 3) Penjual harus menjelaskan kepada pembeli bila terjadi cacat atas barang sesudah pembelian.
- 4) Penjual harus menyampaikan semua hal yang berkaitan dengan pembelian, misalnya jika pembelian dilakukan secara utang.

Secara prinsip, jika syarat dalam (1), (2), atau (3) tidak dipenuhi, pembeli memiliki pilihan:

- a. Melanjutkan pembelian seperti adanya.
- b. Kembali kepada penjual dan menyatakan ketidaksetujuan atas barang yang dijual.
- c. Membatalkan kontrak.

Metode pembayaran dalam akad *murābahah* di perbankan dapat dilakukan secara tunai atau cicilan. Adapun dalam perbankan syariah sebenarnya terdapat dua akad *murābahah* yang melibatkan tiga pihak. *Murābahah* pertama dilakukan secara tunai antara bank dengan menjual barang. *Murābahah* kedua dilakukan secara cicilan antara bank dan nasabah bank.¹⁴

4. Mekanisme Akad Pembiayaan *Murābahah*

Bank Syariah di Indonesia pada umumnya dalam memberikan pembiayaan *murābahah*, menetapkan syarat-syarat yang dibutuhkan dan prosedur yang harus ditempuh oleh musyatar yang hampir sama

¹⁴ Abdul Manan, *Hukum Ekonomi Syariah dalam Perspektif Kewenangan Peradilan Agama*, (Jakarta: Kencana, 2012), hlm. 224.

dengan syarat dan prosedur kredit sebagaimana lazimnya yang ditetapkan oleh bank konvensional. Syarat dan ketentuan umum pembiayaan *murābahah* yaitu:

- a. Umum, tidak hanya diperuntukan kaum muslim saja,
- b. Harus cakap hukum, sesuai dengan KUHP Perdata,
- c. Memenuhi 5C yaitu :
 - 1) *Character* (watak)
 - 2) *Collateral* (jaminan)
 - 3) *Capital* (modal)
 - 4) *Conditional of economy* (prospek usaha)
 - 5) *Capability* (kemampuan)
- d. Memenuhi Bank Indonesia dan pemerintah sesuai yang diatur dalam Undang- Undang No. 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Undang- Undang No.7 Tahun 1992 tentang Perbankan.
- e. Jaminan (dhomman), biasanya cukup dengan barang yang dijadikan objek perjanjian namun karena besarnya pembiayaan lebih besar dari harga pokok barang (karena ada mark up) maka pihak bank mengenakan uang muka sendiri senilai kelebihan jumlah pembiayaan yang tidak tertutup oleh harga pokok barang.¹⁵

¹⁵ Bagya Agung Prabowo, *Aspek Hukum Pembiayaan Murabahah Pada Perbankan Syariah*, (Yogyakarta: UII Press, 2012), hlm. 60.

5. Manfaat dan Risiko Pembiayaan *Murābahah*

Transaksi *murābahah* sesuai dengan sifat bisnis (tjaroḥ) memiliki beberapa manfaat, demikian juga risiko yang harus diantisipasi. Pembiayaan *murābahah* memberi banyak manfaat kepada bank syari'ah, salah satunya adalah adanya keuntungan yang muncul dari selisih harga beli dari penjual dengan harga jual kepada nasabah. Sistem pembiayaan *murābahah* juga sangat sederhana, hal ini memudahkan penanganan administrasinya di bank syariah.

Risiko yang harus diantisipasi diantaranya adalah sebagai berikut:

- a. *Default* atau kelalaian, nasabah sengaja tidak membayar angsuran.
- b. Fluktuasi harga komparatif, ini terjadi bila harga suatu barang di pasar naik setelah bank membelikannya untuk nasabah. Bank tidak bisa mengubah harga jual-beli tersebut.
- c. Penolakan nasabah, barang yang dikirim bisa saja ditolak oleh nasabah karena berbagai sebab. Bisa jadi karena rusak dalam perjalanan sehingga nasabah tidak mau menerimanya, karena itu sebaliknya dilindungi dengan asuransi, kemungkinan lain karena nasabah merasa spesifikasi barang tersebut berbeda dengan yang ia pesan, bila bank telah menandatangani kontrak pembelian dengan penjualnya, barang tersebut akan menjadi milik bank,

dengan demikian bank mempunyai risiko untuk menjualnya kepada pihak lain.

- d. Dijual, karena murabahah bersifat jual-beli dengan hutang, maka ketika kontrak ditandatangani, barang itu milik nasabah, nasabah bebas melakukan apapun terhadap aset miliknya tersebut, termasuk untuk menjualnya, demikian resiko untuk *default* akan besar.¹⁶

6. Jenis Pembiayaan *Murābahah*

Menurut Osmad Muthaher, *murābahah* dibedakan menjadi dua macam yaitu : murabahah berdasarkan pesanan dan murabahah tanpa pesanan.

Dalam *murābahah* berdasarkan pesanan, bank melakukan pembelian barang setelah ada pesanan dari nasabah. Dalam murabahah, bank syariah bertindak sebagai penjual dan pembeli. Sebagai penjual apabila bank syariah menjual barang kepada nasabah, sedangkan sebagai pembeli apabila bank syariah membeli barang kepada *supplier* untuk dijual kepada nasabah.¹⁷

Murābahah berdasarkan pesanan bersifat mengikat atau tanpa mengikat nasabah untuk membeli barang yang dipesannya. Dalam *murābahah*, pesanan mengikat, pembeli tidak dapat membatalkan

¹⁶ Bagya Agung Prabowo, *Aspek Hukum Pembiayaan Murabahah Pada Perbankan Syariah*, (Yogyakarta: UII Press, 2012), hlm. 33.

¹⁷ Osmad Muthaher, *Akuntansi Perbankan Syariah*, (Yogyakarta : Graha Ilmu, 2012) , hlm. 58

pesananya. Apabila aset *murābahah* yang telah dibeli bank (sebagai penjual) dalam *murābahah* pesanan mengikat mengalami penurunan nilai sebelum diserahkan kepada pembeli maka penurunan nilai tersebut menjadi beban penjual (bank) dan penjual (bank) akan mengurangi nilai akad.

Pembayaran *murābahah* murabahah dapat dilakukan secara tunai atau cicilan. selain itu, dalam *murābahah* juga diperkenankan adanya perbedaan dalam harga untuk cara pembayaran yang berbeda.

Bank dapat memberikan potongan apabila nasabah :

- a) Mempercepat pembayaran cicilan
- b) Melunasi piutang murabahah sebelum jatuh tempo

Harga yang disepakati dalam *murābahah* adalah harga jual, sedangkan harga beli harus diberitahukan. jika bank mendapat potongan dari pemasok maka potongan itu merupakan hak nasabah. apabila potongan tersebut terjadi setelah akad, pembagian potongan tersebut dilakukan berdasarkan perjanjian yang dimuat dalam akad maka:

- 1) Bank dapat meminta nasabah menyediakan agunan atas piutang murābahah, antara lain dalam bentuk barang yang telah dibeli dari bank

- 2) Bank dapat meminta kepada nasabah urban sebagai uang muka pembelian pada saat akad apabila kedua belah pihak bersepakat.¹⁸

B. Penelitian Terdahulu

Berdasarkan pembahasan landasan teori diatas, penulis mencoba untuk membandingkan penelitiannya dengan penelitian terdahulu yang berupa jurnal dan skripsi dari peneliti lain yaitu:

Fauziah dalam skripsinya yang berjudul “Analisis Aplikasi Produk *Murabahah* Pada Pembiayaan Hunian Syariah PT. Bank Muamalat Indonesia”, dalam hasil skripsinya fauziah menjelaskan tentang pelaksanaan pembiayaan Hunian Syariah Bank Muamalat, mekanisme pembiayaan Hunian Syariah Bank Muamalat Indonesia dengan menganalisa 5 C (*character, capacity, capital, collateral, condition*) dan 4 P (*personality, purpose, payment, protection*), dan faktor yang mempengaruhi terhadap pembiayaan Hunian Syariah Bank Muamalat yaitu : a) faktor internal : *pricing*, proses pengurusan pembiayaan, SDM, aplikasi FOS (*Financing Organization System*), b) faktor eksternal : pemerintah, tingkat suku bunga pasar, suku bunga/ *pricing* bank pesaing, produk kpr dan program promosinya.¹⁹

¹⁸ *Ibid*, hlm. 59.

¹⁹ Fauziah, *Analisis Aplikasi Produk Murabahah Pada Pembiayaan Hunian Syariah Bank Muamalat Indonesia*, 2011

Cholidah Hanum mahasisiwi Konsentrasi Perbankan Syariah Program Studi Mualamat, tahun 2008 , dengan skripsinya yang berjudul “Strategi Bank Tabungan Negara Syariah Dalam Pembiayaan KPR Bermasalah Di Bank BTN Syariah KC Jakarta”, dalam skripsinya peneliti membahas mengenai strategi Bank BTN Syariah dalam pembiayaan KPR bermasalah, langkah- langkah yang dilakukan oleh Bank BTN Syariah, faktor- faktor apa saja yang menyebabkan pembiayaan KPR di Bank BTN Syariah menjadi bermasalah dan apa tujuan dari penerapan strategi Bank BTN Syariah dalam menangani pembiayaan KPR bermasalah.²⁰

Fauzia Ramadhan, mahasiswi konsentrasi Perbankan Syariah Progam Studi Muamalat, tahun 2009, dalam skripsinya yang berjudul “Analisa Terhadap Mekanisme *Take Over* Pada Pembiayaan Kepemilikan Rumah di BNI Syariah”, dalam skripsi tersebut peneliti membahas mengenai *take over* pada Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) , mengapa *take over* dapat terjadi pada pembiayaan KPR di BNI Syariah dan analisa terhadap mekanisme *take over* pada pembiayaan KPR di BNI Syariah.²¹

Eva Rosyida dalam junalnya yang berjudul “ Analisa Perbandingan Pembiayaan Hunian Syariah Dengan Akad Murabahah Dan Akad Musyarakah Pada Bank Muamalat Surabaya”. Dalam jurnalnya peneliti membahas tentang persamaan dan perbedaan pembiayaan hunian syariah menggunakan akad *murabahah* dan *musyarakah*. Pembiayaan Hunian

²⁰ Cholidah Hanum, *Strategi Bank Tabungan Negara Syariah Dalam Pembiayaan KPR Bermasalah Pada Bank BTN Syariah KC Jakarta*, 2008.

²¹ Fauzia Ramadhan, *Analisa Terhadap Mekanisme Take Over Pada Pembiayaan Kepemilikan Rumah di BNI syariah*, 2009

Syariah menggunakan akad murabahah memiliki angsuran tetap selama jangka waktu tertentu. Pembiayaan hunian syariah dengan akad musyarakah berbeda dengan menggunakan akad murabahah, nilai sewa dapat direvisi sesuai dengan ALCO (Asset and Liabilities Committe) Muamalat, sehingga jumlah angsuran yang harus dibayarkan oleh nasabah setiap tahun akan berbeda. Namun biasanya besar jumlah angsuran dari tahun ke tahun akan menurun.²²

Tabel 1.1

Judul	Persamaan	Perbedaan
1. Skripsi : Fauzia Ramadhan, Analisa Terhadap Mekanisme <i>Take Over</i> Pada Pembiayaan Kepemilikan Rumah di BNI Syariah.	Penulis dan peneliti Sama-sama membahas tentang pembiayaan kepemilikan rumah.	Dalam tugas akhir ini penulis membahas tentang pembiayaan kepemilikan rumah dengan akad <i>murabahah</i> , tidak membahas tentang <i>take over</i> .
2. Skripsi : Fauziah, Analisis Aplikasi Produk Murabahah Pada Pembiayaan Hunian Syariah PT. Bank Muamalat Indonesia, Tbk	Dalam tugas akhir ini peneliti dan penulis sama- sama membahas akad <i>murabahah</i> dalam pembiayaan kepemilikan rumah dengan melakukan analisis 5 C yaitu : <i>character, capacity, capital, collateral, condition</i>	Dalam tugas akhir ini penulis tidak membahas tentang faktor yang mempengaruhi pembiayaan kepemilikan rumah dan tidak menganalisa 4 P (<i>personality, purpose, payment, protection</i>)

²² <http://ejournal.unesa.ac.id/article/4115/article.pdf>, diakses pada tanggal 20 Juli 2016

<p>3. Skripsi : Cholidah Hanum, Strategi Bank Tabungan Negara Syariah Dalam Pembiayaan KPR Bermasalah Pada Bank BTN Syariah KC Jakarta</p>	<p>Dalam tugas akhir ini penulis dan peneliti sama- sama membahas tentang pembiayaan kepemilikan rumah</p>	<p>Dalam tugas akhir ini penulis membahas penerapan akad <i>murabahah</i> pada produk pembiayaan kepemilikan rumah, tidak membahas strategi dalam pembiayaan bermasalah dan tidak membahas faktor yang menyebabkan pembiayaan kepemilikan rumah.</p>
<p>4. Jurnal : Eva Rosyida, Analisa Perbandingan Pembiayaan Hunian Syariah Dengan Akad Murabahah Dan Akad Musyarakah Pada Bank Muamalat Surabaya</p>	<p>Penulis dan peneliti sama- sama membahas tentang pembiayaan kepemilikan rumah dan penerapannya kepemilikan rumah menggunakan akad murabahah.</p>	<p>Dalam tugas akhir ini penulis membahas tentang pembiayaan kepemilikan rumah menggunakan akad murabahah, sedangkan peneliti membahas perbandingan pembiayaan kepemilikan rumah menggunakan akad murabahah dan akad musyarakah.</p>

BAB III

HASIL DAN PEMBAHASAN

A. Gambaran Umum Bank Syari'ah Mandiri Cabang Purwokerto

1. Sejarah Singkat Bank Syari'ah Mandiri

Bank Syari'ah Mandiri muncul sejak tahun 1999, yang merupakan hikmah sekaligus berkah pasca krisis ekonomi dan moneter sejak Juli 1997, yang disusul dengan krisis politik nasional, telah menimbulkan dampak negatif yang sangat hebat terhadap seluruh sendi kehidupan masyarakat, tidak terkecuali dunia usaha. Dalam kondisi tersebut, industri perbankan di Indonesia yang didominasi oleh bank-bank konvensional mengalami krisis luar biasa. Pemerintah Indonesia akhirnya mengambil tindakan dengan merestrukturisasi dan merekapitalisasi sebagian bank-bank di Indonesia.

PT Bank Susila Bakti (BSB) yang dimiliki Yayasan Kesejahteraan Pegawai (YKP) PT Bank Dagang Negara dan PT Mahkota Prestasi juga terkena dampak krisis. BSB berusaha keluar dari situasi tersebut dengan melakukan upaya merger dengan beberapa bank lain serta mengundang investor asing. Pada saat bersamaan, pemerintah tengah melakukan upaya merger empat bank (Bank Dagang Negara, Bank Bumi Daya, Bank Exim, dan Bapindo) ke dalam PT Bank Mandiri (Persero) pada tanggal 31 Juli 1999.

Dalam proses merger, Bank Mandiri sambil melakukan konsolidasi juga membentuk Tim Pengembangan Perbankan Syari'ah. Pembentukan tim

ini bertujuan untuk mengembangkan layanan perbankan syariah di group Bank Mandiri, sebagai respon atas diberlakukannya UU No.10 tahun 1998, yang memberi peluang bank umum untuk melayani transaksi syariah (*dual banking system*).

Senin tanggal 25 Rajab 1420 H atau tanggal 1 November 1999 merupakan hari pertama beroperasinya PT Bank Syariah Mandiri. Bank ini hadir sebagai bank yang mengkombinasikan idealisme usaha dengan nilai-nilai rohani yang melandasi operasinya. Harmoni antara idealisme usaha dan nilai-nilai rohani inilah yang menjadi salah satu keunggulan Bank Syariah Mandiri dalam kiprahnya di perbankan Indonesia.

Seiring dengan cita-cita Bank Mandiri Syariah untuk berbakti pada negara sampai pelosok nusantara, Bank Syariah Mandiri melihat prospek bisnis yang sangat potensial dan bagus di daerah Purwokerto Provinsi Jawa Tengah sebagai tempat untuk memperluas usahanya di bidang perbankan dengan mengembangkan nilai-nilai syariahnya, Sehingga didirikanlah Kantor Cabang Bank Mandiri Syariah di Jl. Jend. Soedirman no.443 Purwokerto. Setelah beberapa tahun beroperasi maka Bank Mandiri Syariah KC Purwokerto mulai mengembangkan bisnisnya ke daerah Barlingmascakeb dengan membentuk Kantor Cabang Pembantu di beberapa daerah dibawah pengawasan Kantor Cabang Purwokerto. KCP yang terbentuk tersebut diantaranya yaitu:

1. Bank Mandiri Syariah Cabang Utama,
2. Bank Mandiri Syariah KCP Purbalingga,

3. Bank Mandiri Syariah KCP Banjarnegara,
 4. Bank Mandiri Syariah KCP Ajibarang.
2. Visi dan Misi Bank Syari'ah Mandiri

a. Visi Bank Syari'ah Mandiri

“Bank Syariah Terdepan dan Modern” (*The Leading & Modern Sharia Bank*)

Bank Syariah terdepan : Menjadi bank syariah yang selalu unggul diantara pelaku industri perbankan Syariah di Indonesia pada segmen consumer, micro, SME, comersial dan corporate.

Modern : Menjadi bank syariah dengan sistem layanan dan tehnologi mutakhir melampaui harapan nasabah.

b. Misi Bank Syari'ah Mandiri

1. Mewujudkan pertumbuhan dan keuntungan diatas rata-rata industri yang berkesinambungan
2. Meningkatkan kualitas produk dan layanan berbasis tehnologi yang melampaui harapan nasabah
3. Mengutamakan penghimpunan dana murah dan penyaluran pembiayaan pada segmen ritel.
4. Mengembangkan bisnis atas dasar nilai-nilai syariah universal.
5. Mengembangkan manajemen talenta dan lingkungan kerja yang sehat.
6. Meningkatkan kepedulian terhadap masyarakat dan lingkungan.

Bank Syariah Mandiri sebagai bank yang beroperasi atas dasar prinsip syariah Islam menetapkan budaya perusahaan yang mengacu

kepada sikap *akhlakul karimah* (budi pekerti mulia), yang terangkum dalam lima pilar yang disingkat ETHIC, yaitu:¹

Selalu transparan, membimbing, visioner, komunikatif dan memberdayakan.

Selain itu Bank Syariah Mandiri juga memiliki budaya perusahaan yang harus ditaati oleh segenap karyawan yaitu ETHIC yang meliputi:

a. Excellence

Berupaya mencapai kesempurnaan melalui perbaikan yang terpadu dan berkesinambungan.

b. Teamwork

Mengembangkan lingkungan kerja yang saling bersinergi.

c. Humanity

Menjunjung tinggi nilai-nilai kemanusiaan dan religius.

d. Integrity

Menaati kode etik profesi dan berpikir serta berperilaku terpuji.

e. Customer Focus

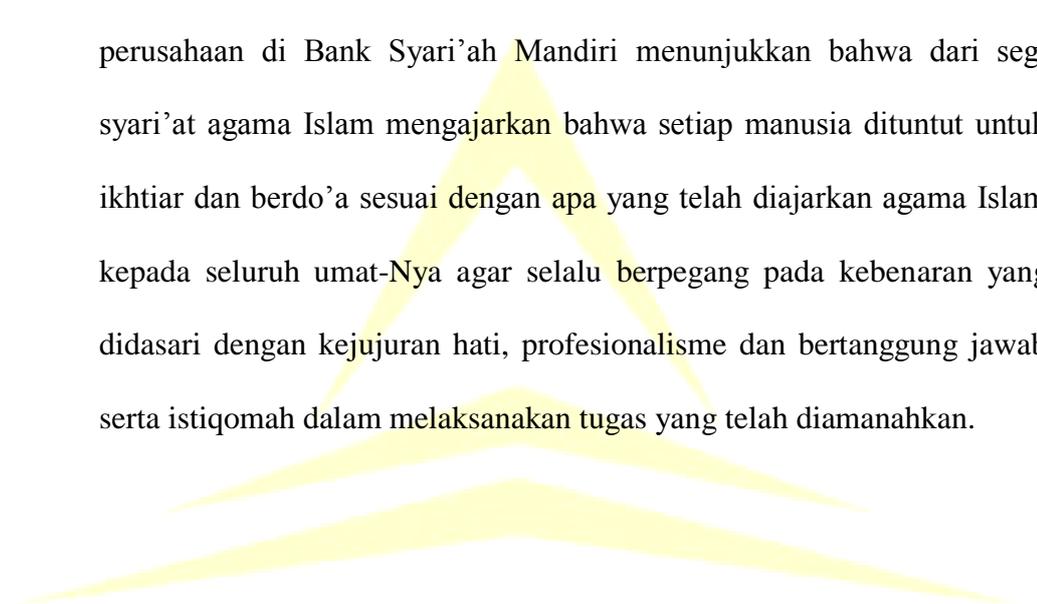
Memahami dan memenuhi kebutuhan pelanggan untuk menjadikan BSM sebagai mitra yang terpercaya dan menguntungkan.

Dengan adanya lima pilar dan budaya perusahaan yang harus ditaati di Bank Syari'ah Mandiri, membuktikan bahwa segenap karyawan harus benar-benar memahami, mengerti dan mentaati kelima pilar dan

¹ Laporan Tahunan 2014 Bank Syariah Mandiri, hlm. 03.

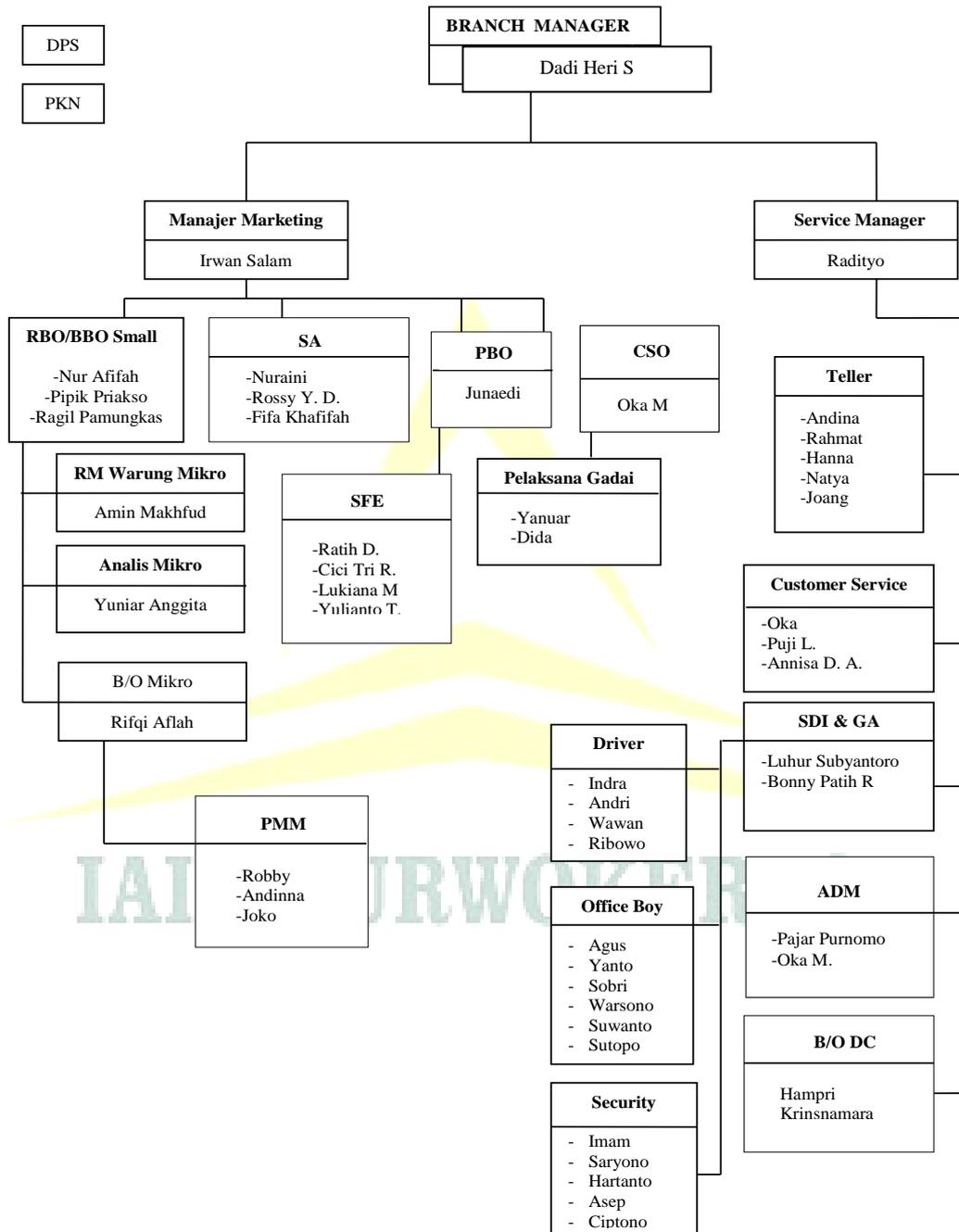
budaya perusahaan di Bank Syari'ah Mandiri, karena tanpa adanya kelima pilar dan budaya perusahaan tersebut, maka tidak akan mungkin perusahaan dapat memberikan pelayanan terbaik yang sesuai dengan tata cara dan aturan-aturan yang berlaku di Bank syari'ah Mandiri.

Secara tidak langsung kelima pilar dan budaya perusahaan yang ada di Bank Syari'ah Mandiri adalah sebuah pedoman dan tuntunan perusahaan yang telah lama dijalankan. Dari kelimpilar dan budaya perusahaan di Bank Syari'ah Mandiri menunjukkan bahwa dari segi syari'at agama Islam mengajarkan bahwa setiap manusia dituntut untuk ikhtiar dan berdo'a sesuai dengan apa yang telah diajarkan agama Islam kepada seluruh umat-Nya agar selalu berpegang pada kebenaran yang didasari dengan kejujuran hati, profesionalisme dan bertanggung jawab serta istiqomah dalam melaksanakan tugas yang telah diamanahkan.



IAIN PURWOKERTO

3. Struktur Organisasi Bank Syariah Mandiri Purwokerto



4. Sistem Operasional dan Produk-Produk

a. Sistem Operasional Bank Syari'ah Mandiri Cabang Purwokerto

1) Bidang Marketing

Tugas-Tugas Pokok Bidang Marketing:

- a) Melakukan koordinasi setiap pelaksanaan tugas-tugas marketing dan pembiayaan dari unit/bagian yang berbeda dibawah supervisinya, sehingga dapat memberikan pelayanan kebutuhan perbankan bagi nasabah secara *efisien* dan *efektif* yang dapat memuaskan dan menguntungkan baik bagi nasabah maupun perusahaan.
- b) Melakukan monitoring, evaluasi, review dan supervisi terhadap pelaksanaan tugas dan fungsi bidang marketing pada unit/bagian yang ada dibawah supervisinya.
- c) Bertindak sebagai Komite Pembiayaan dalam upaya pengambilan keputusan pembiayaan.
- d) Menyusun strategi/rancangan dan planing sebagai seorang marketing baik dalam penghimpunan sumber dana maupun alokasi pemberian pembiayaan secara *efektif* dan terarah.

2) Bidang Operasional

Fungsi Bidang Operasional sebagai aparat manajemen yang ditugaskan untuk membantu direksi dalam melakukan tugas-tugas dibidang operasional bank.

3) Tugas Pokok Bidang Operasional:

- a) Melakukan supervisi terhadap setiap pelayanan dan penanganan jasa-jasa perbankan dari setiap unit/bagian yang berada dibawah tanggung jawabnya.
- b) Melakukan *monitoring*, *evaluasi* dan *review* kondisi terhadap pelaksanaan tugas-tugas pelayanan dibidang operasional.

4) Bidang pengawasan

Tugas Pokok Bidang Pengawasan ialah mengawasi seluruh kegiatan bank syaria'ah agar dapat berjalan lancar sehingga dapat mencapai hasil yang maksimal dan dapat mencapai keberhasilan secara baik.

5) *Account Officer (A/O)*

A/O pembina pembiayaan bertugas memproses calon debitur atau permohonan pembiayaan sehingga menjadi debitur. Selanjutnya membina debitur tersebut agar memenuhi kesabggupannya terutama dalam pembiayaan kembali pinjamannya.

6) Bagian Administrasi Pembiayaan

Didalam proses pembiayaan terdapat administrasi yang ditangani oleh A/O. Disamping itu setelah pemohon menjadi debitur mulai dari pencairan dananya sampai pelunasan ataupun pembayaran-pembayaran debitur akan ditangani oleh bagian administrasi pembiayaan.

7) Kas dan Teller

Kas dan teller selaku kuasa bank untuk melakukan pekerjaan yang berkaitan dengan penerimaan dan penarikan pembayaran uang. Tugas kas/teller juga mengatur dan memelihara saldo/posisi uang kas yang ada dalam tempat khasanah bank. Dapat pula melakukan pekerjaan lain sesuai dengan ketentuan/policy pekerjaan.

b. Produk-produk dan jasa BSM Purwokerto

1) Produk penghimpunan dana

a) Tabungan BSM

Adalah tabungan dalam mata uang rupiah dengan akad mudharabah mutlaqah yang penarikannya berdasarkan syarat-syarat tertentu yang disepakati.

b) Tabungan Berencana BSM

Adalah tabungan berjangka yang memberikan nisbah bagi hasil berjenjang serta kepastian bagi penabung maupun ahli waris untuk memperoleh dananya sesuai target pada waktu yang diinginkan, dengan perlindungan asuransi gratis.

c) Tabungan Simpatik BSM

Adalah tabungan dalam mata uang rupiah berdasarkan prinsip wadiah, yang penarikannya dapat dilakukan berdasarkan syarat-syarat tertentu yang disepakati.

d) Tabungan Mabror BSM

Adalah tabungan yang bertujuan untuk membantu masyarakat untuk merencanakan ibadah haji & umroh.

e) Tabungan BSM Investa Cendekia

Adalah tabungan berjangka yang diperuntukan bagi masyarakat dalam melakukan perencanaan keuangan, khususnya perencanaan dana bagi putra/putri.

f) Tabungan BSM Dollar

Adalah tabungan dalam mata uang dollar yang penarikan dan setorannya dapat dilakukan setiap saat/sesuai ketentuan BSM dengan menggunakan slip penarikan.

g) Deposito BSM

Adalah produk investasi berjangka yang penarikannya hanya dapat dilakukan setelah jangka waktu tertentu sesuai kesepakatan dalam bentuk valuta asing.

h) Giro BSM

Adalah simpanan yang penarikannya dapat dilakukan setiap saat dengan menggunakan cek, bilyet, giro, atau alat perintah bayar lainnya dengan prinsip wadiah Yad Adh-Dhamanah..

i) Obligasi Bank Syari'ah Mandiri

Adalah surat berharga jangka panjang berdasar prinsip syariah yang mewajibkan emiten (BSM) untuk membayar

pendapatan bagi hasil/kupon dan membayar kembali dana obligasi syariah pada saat jatuh tempo.

j) Tabungan Perusahaan

Adalah tabungan yang hanya berfungsi untuk menampung kelebihan dana rekening giro yang dimiliki institusi/perusahaan berbadan hukum dengan menggunakan fasilitas *autosave*.

2) Produk pembiayaan

a) Pembiayaan mudharabah BSM

Pembiayaan dimana seluruh modal kerja yang di butuhkan nasabah di tanggung oleh bank. Keuntungan yang diperoleh dibagi sesuai dengan nisbah yang di sepakati.

b) Pembiayaan Musyarakah BSM

Pembiayaan khusus untuk modal kerja, dimana dana dari bank merupakan bagian dari modal usaha nasabah dan keuntungan dibagi sesuai dengan nisbah yang disepakati.

c) Pembiayaan Murabahah BSM

Pembiayaan berdasarkan akad jual beli antara bank dengan nasabah. Bank membeli barang yang dibutuhkan dan menjualnya kepada nasabah sebesar harga pokok ditambah dengan margin keuntungan yang disepakati. Dapat dipergunakan untuk keperluan usaha (investasi, modal kerja) dan pembiayaan consumer.

d) Pembiayaan Talangan Haji BSM

Adalah pinjaman dana talangan dari bank kepada nasabah khusus untuk menutupi kekurangan dana untuk memperoleh kursi/seat haji dan pada saat pelunasan BPIH.

e) Pembiayaan Istisna BSM

Adalah pembiayaan jangka pendek, menengah dan panjang yang digunakan untuk memenuhi kebutuhan pengadaan barang (objek istisna), dimana masa angsuran melebihi periode pengadaan barang (Goods In Process Financing) dan bank mengakui pendapatan yang menjadi haknya pada periode angsuran, baik pada saat penyerahan berdasarkan presentase penyerahan barang, maupun setelah barang telah selesai dikerjakan..

f) Pembiayaan Mudharabah Muqayyadah *Of Balance Sheet*

Adalah penyaluran dana mudharabah muqayyadah dimana bank bertindak sebagai agen (*Chaneling Agen*), sehingga bank tidak menanggung resiko.

g) BSM Customer Network Financing

Adalah fasilitas pembiayaan yang diberikan kepada nasabah (agen, dealer dan sebagainya) untuk pembelian persediaan/inventory barang dari rekanan (ATPM, produsen/distributor dan sebagainya) yang menjalin kerjasama dengan bank.

h) Pembiayaan Resi Gedung BSM

Adalah pembiayaan transaksi komersial dari suatu komoditas/produk yang diperdagangkan secara luas dengan jaminan utama berupa produk/komoditas yang dibiayai dan berada dalam suatu tempat atau gudang yang terkontrol secara independent.

i) Pembiayaan Pemilik Rumah (Griya BSM)

Adalah pembiayaan jangka pendek, menengah, atau jangka panjang untuk membiayai pembelian rumah tinggal (consumer), baik baru maupun bekas, dilingkungan developer maupun non developer, dengan sistem murabahah.

j) Pembiayaan Pemilikan Rumah (Griya BSM Optimal)

Adalah pembiayaan pemilik rumah dengan tambahan benefit berupa adanya fasilitas pembiayaan tambahan yang dapat diambil nasabah pada waktu tertentu sepanjang coverage atas agunannya masih dapat meng-cover total pembiayaan dan dengan memperhitungkan kecukupan *Debt To Service Ration* Nasabah.

k) Pembiayaan Pemilik Rumah (PPR) Syariah Bersubsidi

Adalah pembiayaan untuk pemilik atau pembeli rumah sederhana sehat (RS Sehat RSH) yang dibangun oleh pengembang dengan dukungan subsidi uang muka dari pemerintah yang ditunjukkan kepada golongan berpendapatan tetap (pegawai/karyawan).

l) Pembiayaan Umroh

Adalah pembiayaan jangka pendek yang digunakan untuk memfasilitasi kebutuhan biaya perjalanan umroh seperti untuk tiket, akomodasi dan persiapan biaya umroh lainnya dengan akad ijarah.

m) Pembiayaan Griya BMS DP %

Adalah pembiayaan Griya BMS tanpa dipersyaratkan adanya uang muka bagi nasabah, dimana nilai pembiayaan adalah sebesar 100% dari harga transaksi rumah.

n) Pembiayaan Kepada Pensiunan

Adalah penyaluran fasilitas pembiayaan *consumer* (termasuk untuk pembiayaan multi guna) kepada para pensiunan, dengan pembayaran angsuran dilakukan melalui pemotongan langsung uang pensiun yang diterima bank setiap bulan (pensiun bulanan).

3) Produk Jasa Perbankan

a) BSM card

Adalah sarana untuk melakukan penarikan, pembayaran dan pemindahan bukaan dana maupun ATM Bank Card. Selain itu juga berfungsi kartu debit yang bisa digunakan untuk belanja di merchant-merchant yang tersedia EDC BCA Mandiri yang berlogokan "Gunakan BSM Card anda disini".

b) Sentra Bayar BSM

Adalah layanan bank dalam menerima pembayaran tagihan pelanggan pada pihak ketiga (PLN, Telkom, Indosat Telkom). Layanan centra bayar dapat dilakukan dengan setoran uang kas atau debet rekening melalui Teller, ATM SMS Banking, atau proses autodebet secara bulanan.

c) BSM Mobilke Banking

Adalah layanan perbankan yang berbasis SMS telepon selluler (ponsel) yang memberikan kemudahan kepada nasabah untuk melakukan berbagai transaksi perbankan dimana saja, kapan saja.

d) BSM Net Banking

Adalah layanan bagi nasabah untuk melakukan transaksi perbankan (ditentukan bank) melalui jarinagn internet dengan menggunakan komputer.

e) BSM *Mobile Banking* GPRS

Adalah layanan perbankan yang berbasis GPRS telepon seliller (ponsel) yang memeberikan kemudahan kepada nasabah untuk melakukan berbagai transaksi perbankan, dimana saja, kapan saja.

f) PPBA (Pembyaran Melalui Menu Pemindah Bukuan ATM)

Adalah layanan perbankan instansi (lembaga pendidikan, asuransi, lembaga khusus, lembaga keungan non bank) melalui menu pemindah bukuan.

g) *Transfer BSM Western Union*

Adalah jasa pengiriman uang0penerimaan kiriman uang secara cepat (*Real Time On Line*) yang dilakukan lintas Negara atau satu negara (*Domestik*).

h) *Kliring BSM*

Adalah penagihan Warkat Bank lain diman lokasi bank tertariknya berada diwilayah kliring atau berada diluar negeri, hasil penagihan akan dikredit ke rekening nasabah.

i) *Insako BSM*

Adalah penagihan Warkat Bank lain di mana Bank tertariknya berada di wilayah kiring atau berada diluar negeri, hasil penagihan akan di kredit ke rekening nasabah.

j) *BSM Intercity Clearing*

Adalah jasa penagihan warket (cek/ bilyet giro valuta rupiah) Bank di luar wilayah kliring denagn cepat sehingga nasabah dapat menerima dana hasil tagihan cek bilyet giro tersebut pada keesokan harinya

k) *BSM RTGS (Real Time Gross Settlemen)*

Adalah jasa transfer uang valuta rupaiah antar bank dalam suatu kota maupun dalam kota yang berbeda secara real time.

(a) Transfer ke luar yaitu pengiriman valas nasabah

(b) Transfer masuk yaitu pengiriman valas dari nasabah baik lain bank dalam maupun luar negeri ke nasabah BSM.

l) BSM *Autosave*

Adalah layanan pemindah bukuan otomatis antar rekening tabungan dengan memelihara saldo tertentu.

m) Reksa Dana Mandiri Investasi Syariah Berimbang

Adalah Reksadana Campuran (Mix fund/balanced fund) berbasis instrument pasar uang, pasar obligasi dan pasar saham dengan ketntuan investasi sesuai syariah. Dikelola, diadministrasiakan, disimpan dengan distribusikan (dijual) oleh sinergi 3 (tiga) kekuatan besar yaitu: PT Mandiri Manajemen Investa (sebagai manajer investasi dengan dana kelolaan reksadana terbesar di Indonesia) Deutsche Bank (sebagai Bank kustodian reksadana terbesar di Indonesia yang sudah berperan aktif sebagai kutodi reksa dana syariah maupun konvensional) dan BSM sebagai agen penjual.

n) Layanan Penerimaan Pembayaran Premi asuransi Takafful

Adalah layanan yang memberikan kemudian lagi polis Asuransi Takafful untuk melakukan pembayarann preminya di setiap delivery channel yang dimiliki BSM.²

² Dokumen Laporan Tahunan Bank Syariah Mandiri KC Purwokerto Tahun 2016

B. Pembahasan

Pembiayaan Kepemilikan Rumah (KPR) di Bank Syariah Mandiri KC Purwokerto yaitu termasuk dalam pembiayaan konsumtif. Pembiayaan Kepemilikan Rumah (KPR) pada produk Bank Syariah Mandiri yaitu dinamakan Pembiayaan Griya BSM. Pembiayaan Griya BSM adalah layanan pembiayaan jangka pendek, menengah, atau jangka panjang untuk membiayai pembelian rumah tinggal (*consumer*), baik baru maupun bekas, dilingkungan *developer* maupun non *developer*, dengan sistem *murabahah*.³

Pembiayaan Konsumtif di Bank Syariah Mandiri yaitu terdiri atas Pembiayaan Kepemilikan Rumah (KPR) dan Pembiayaan Kendaraan Pribadi. Di Bank Syariah Mandiri yang lebih unggul dalam pembiayaan konsumtif adalah Pembiayaan Kepemilikan Rumah (KPR) yaitu dengan prosentase nasabah 47 %, sedangkan Pembiayaan Kendaraan Pribadi yaitu sebesar 42 %. Dan produk Pembiayaan Kepemilikan Rumah tersebut merupakan program dari pemerintahan bersubsidi.⁴

Di Bank Syariah Mandiri KC Purwokerto, Pembiayaan Kepemilikan Rumah melayani pembiayaan pembelian rumah baru, rumah *second/* bekas, renovasi, *take over*, pensiunan dan cicil emas. Tetapi di

³ Dokumen Laporan Tahunan Bank Syariah Mandiri Tahun 2016

⁴ Wawancara dengan Sales Asistent Mbak Nuraeni Pada tanggal 8 Agustus 2016

penelitian ini, penulis lebih menspesifikasikan penelitian ke pembiayaan pembelian rumah baru maupun rumah bekas.⁵

Banyak sekarang ini bank yang berbasis syari'ah melakukan promosi terhadap layanan pembiayaan kepemilikan rumah. Layanan kepemilikan rumah ini sangat menguntungkan bagi nasabah dan bank. Karena seiring bertambahnya waktu dan nilai harga rumah akan terus melambung tinggi, apalagi jika rumah tersebut berada di tempat yang sangat strategis. Pada umumnya mengajukan pembiayaan KPR di Bank Mandiri Syariah atau di Bank Konvensional lainnya sama, semuanya memerlukan jaminan, proses dan juga peninjaunan yang lainnya. Hanya saja yang membedakan Bank Mandiri Syariah dengan Bank konvensional yaitu pada tingkat suku bunga dan akad yang digunakan.

Akad yang digunakan dalam pembiayaan Griya BSM adalah akad *Murābahah*.⁶ Akad *Murābahah* adalah akad jual beli antara bank dengan nasabah, dimana bank membeli barang yang dibutuhkan dan menjualnya kepada nasabah sebesar harga pokok ditambah dengan margin yang telah disepakati.

Selain melakukan akad *murābahah*, Bank Syariah Mandiri juga mengkombinasikan antara akad *murābahah* dengan akad *wakalah* untuk hal pembelian rumah kepada nasabah sebelum dilakukan akad *murābahah*.

Keunggulan pembiayaan KPR di Bank Syariah Mandiri KC Purwokerto yaitu: 1) biaya angsuran akan tetap sama selama jangka waktu

2016 ⁵ Brosur Pembiayaan Kepemilikan Rumah Bank Syariah Mandiri KC Purwokerto, Tahun

⁶ Brosur Pembiayaan KPR Bank Mandiri Syariah

pembiayaan ; 2) untuk program pekerja yang berpenghasilan di atas 6 juta pesingnya lebih rendah dibandingkan pembiayaan reguler. Syarat dan ketentuan yaitu: a) gaji di atas 6 juta ; b) PNS, Swasta, Bonafit ; c) gaji bisa digabung anatara suami dengan istri⁷

Dalam proses mengangsur pembiayaan tersebut, apabila nasabah ingin melunasi pembiayaan sebelum jatuh tempo maka nasabah tidak dikenakan pinalti atau denda.

Dalam Pembiayaan Kepemilikan Rumah di Bank Syariah Mandiri KC Purwokerto, data prosentase marginnya adalah 12,6 % pertahun.

Data prosentase pemberian pembiayaan kepemilikan rumah untuk rumah baru maupun bekas di Bank Syariah Mandiri KC Purwokerto.⁸

Tabel 1.2

Jenis	Pembiayaan	DP
Rumah Baru/ Bekas	90 %	10 %
Renovasi Rumah	80 %	20 %

Dalam memberikan pembiayaan, Bank Syariah Mandiri KC Purwokerto memberikan syarat dan ketentuan kepada nasabah untuk dipenuhinya, yaitu:⁹

⁷ Wawancara dengan Marketing Pak Beni Bahar pada tanggal 5 Maret 2016

⁸ Wawancara dengan *Sales Asisten* (SA) Mbak Nuraeni pada tanggal 16 Febuari 2016

⁹ Brosur Pembiayaan KPR Bank Syariah Mandiri KC Purwokerto Tahun 2016

Persyaratan Pengajuan Pembiayaan Griya BSM

Tabel 1.3

Persyaratan	Karyawan	Wirausaha	Profesional
Copy KTP Pemohon & Pasangan	✓	✓	✓
Copy KK	✓	✓	✓
Copy Akta Nikah	✓	✓	✓
Copy NPWP	✓	✓	✓
Surat Keterangan Kerja/ SK Pengangkatan	✓		
Slip Gaji 3 Bulan	✓		
Akta Pendirian & Akta Perubahan		✓	
TDP, SIUP		✓	
Rekap Penjualan 6 bulan terakhir		✓	
Laporan Keuangan 2 tahun terakhir		✓	
Izin Praktek & Rekap Pasien 6 bulan terakhir*			✓
Surat Izin Usaha Jasa Kontruksi**			
Kontrak Kerja Selama satu tahun**			✓
Copy Mutasi Tabungan 3 bulan terakhir***	✓	✓	✓
Surat Penawaran Rumah	✓	✓	✓
Copy Sertifikat Tanah, IMB, PBB	✓	✓	✓

Mekanisme pembiayaan Griya BSM KC Purwokerto :

1. Nasabah mengajukan permohonan Pembiayaan, mengisi formulir dan menyerahkan syarat-syarat tersebut ke Bank Syariah Mandiri Purwokerto.
2. Lalu pihak bank akan memverifikasi kelengkapan berkas syarat-syarat pembiayaan Griya BSM tersebut. Setelah dipertimbangkan dan dinilai berkas tersebut telah lengkap maka pihak bank akan meninjau/mensurvei ke lapangan (*On The Spot*) atau melihat langsung rumah yang akan di beli oleh nasabah.
3. Dalam mempertimbangkan syarat-syarat tersebut, pihak bank melakukan analisis 5 C terhadap nasabah :

a. Character

Character adalah keadaan sifat seseorang atau calon nasabah penerima pembiayaan, dalam kehidupan pribadi maupun dalam lingkungan usahanya. Untuk mengetahui karakter nasabah tersebut maka dilakukan wawancara, dari jawaban tersebut maka akan diketahui karakter nasabah tersebut. Dan juga untuk melakukan BI cheking untuk mengetahui apakah nasabah tersebut termasuk nasabah yang baik atau tidak, mempunyai hutang di bank lain atau tidak.

b. *Capital*

Capital merupakan modal atau penghasilan yang dimiliki oleh nasabah tersebut, apakah penghasilan tersebut cukup untuk membayar cicilan pembiayaan tersebut atau tidak.

c. *Capability*

Capability yaitu kapasitas nasabah dalam mengelola modal untuk mendapatkan keuntungan. Ini dilakukan dengan tujuan untuk mengetahui kemampuan nasabah dalam mengelola usahanya yang dapat dilihat dari pendidikan dan pengalamannya mengelola bisnisnya tersebut. Dari analisa ini dapat diketahui apakah prospek usaha nasabah tersebut baik atau tidak.

d. *Collateral*

Collateral yaitu jaminan untuk menjamin kelangsungan membayar angsuran yang diberikan oleh peminjam sebagai jaminan atas pembiayaan yang diterima. Manfaat *collateral* adalah sebagai alat pengaman apabila nasabah tidak mampu melunasi hutangnya. Barang yang menjadi jaminanya adalah surat kepemilikan yang dimiliki oleh nasabah seperti : surat tanah, surat rumah, surat kendaraan bermotor, dan lain- lain.

e. *Condition of Economy*

Condition of Economy yaitu situasi kondisi politik, sosial ekonomi dan budaya yang mempengaruhi keadaan ekonomi

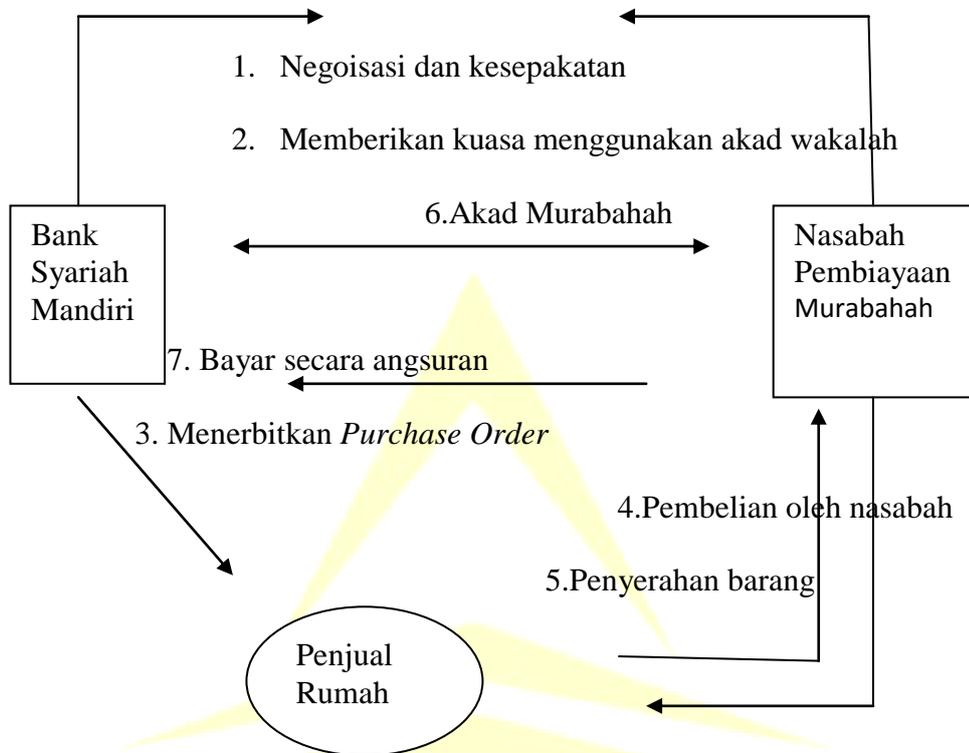
nasabah yang suatu saat akan mempengaruhi kelancaran perusahaan nasabah tersebut.

Dari ke 5 analisis tersebut yang sangat diperhatikan dan dipertimbangkan adalah karakter si nasabah, karena jika nasabah tersebut mempunyai karakter buruk walaupun penghasilannya cukup maka permohonan pembiayaan akan di tolak oleh pihak Bank.

4. Langkah selanjutnya yaitu, setelah prinsip 5C terpenuhi maka syarat-syarat tersebut akan di input oleh pihak bank.
5. Setelah syarat-syarat tersebut di input kemudian pimpinan akan mengecek kembali dan akan memberikan keputusan pembiayaan tersebut. Dalam membuat keputusan pembiayaan ada dua keputusan yaitu: pembiayaan tersebut di setuju atau di tolak, jika pembiayaan tersebut di setuju maka divisi operasional akan bertugas membuat foam perjanjian akad.
6. Pelaksanaan akad perjanjian pada tahap ini nasabah akan bertemu dengan perwakilan pihak bank untuk melakukan akad dan juga di saksikan oleh notaris.
7. Realisasi pembiayaan Pencairan pembiayaan akan di masukan ke rekening nasabah, kemudian pemindahan kembali ke rekening penjual rumah yang bertujuan untuk membuktikan bahwa nasabah telah menerima pembiayaan dari bank, dan nasabah telah mengetahui bahwa

telah terjadi transaksi jual- beli antara bank dengan developer/ penjual.¹⁰

Skema Pembiayaan Murabahah melalui Wakalah



Gambar 2 Mekanisme Pembiayaan melalui wakalah / perwakilan

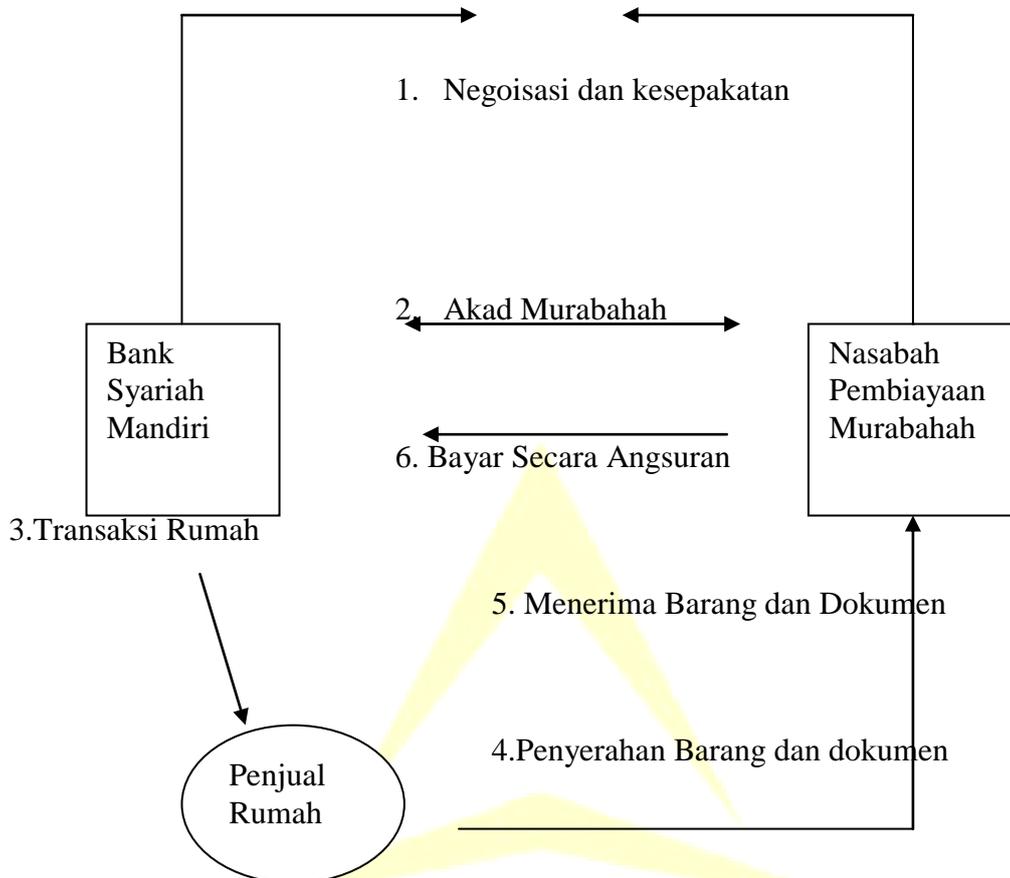
Keterangan :

- 1) Nasabah datang ke Bank Syariah Mandiri mengajukan pembiayaan kepemilikan rumah dengan membawa persyaratan seperti di atas, kemudian antara BSM dengan nasabah melakukan negoisasi dan kesepakatan awal.

¹⁰ Wawancara dengan *Salest Asisten (SA)* Mbak Nuraeni pada tanggal 20 Febuari 2016

- 2) Apabila nasabah telah memenuhi persyaratan dan layak untuk di beri pembiayaan, maka pihak BSM dapat memberikan kuasa menggunakan akad wakalah.
- 3) Bank Syariah mandiri menerbitkan *Purchase Order* sesuai kesepakatan dengan nasabah kepada penjual rumah agar barang tersebut di kirim ke nasabah.
- 4) Nasabah membeli rumah kepada penjual rumah sebagai wakil dari BSM.
- 5) Setelah terjadi transaksi dan kesepakatan antara nasabah dengan penjual rumah, kemudian penjual rumah tersebut menyerahkan barang (rumah) dan dokumen kepada nasabah.
- 6) Setelah barang (rumah) tersebut dibeli oleh nasabah, maka nasabah berhak menyerahkan rumah dan dokumen tersebut kepada BSM. Lalu secara prinsip rumah tersebut milik BSM, setelah itu terjadi akad murabahah antara BSM dengan nasabah.
- 7) Nasabah akan membayar rumah tersebut dengan harga pokok ditambah dengan margin yang telah disepakati secara angsuran.

Skema Pembiayaan Murabahah Secara Langsung



Gambar 3 Mekanisme Pembiayaan Murabahah Secara Langsung

Keterangan sebagai berikut :

- 1) Nasabah ingin membeli barang (rumah) tetapi belum mempunyai dana tunai, kemudian mengajukan pembiayaan murabahah kepada Bank Syariah Mandiri, setelah nasabah memenuhi persyaratan pengajuan permohonan, terjadi negoisasi antara nasabah dengan Bank.
- 2) Setelah proses negoisasi dan kesepakatan terjadi, maka terjadi akad murabahah.

- 3) Bank membeli barang (rumah) sesuai yang diinginkan oleh nasabah sebagaimana yang telah menjadi kesepakatan dalam akad Murabahah.
- 4) Ketika telah terjadi akan, maka kepemilikan barang (rumah) langsung berpindah dari milik bank menjadi milik nasabah.
- 5) Penyerahan barang (rumah) dari penjual rumah kepada nasabah.
- 6) Pihak nasabah telah menerima barang (rumah) tersebut sesuai dengan kesepakatan
- 7) Kemudian nasabah membayar/ mengangsur rumah tersebut sesuai dengan harga pokok di tambah dengan margin yang telah disepakati.

C. Analisis

Berdasarkan uraian pembahasan di atas maka dapat kita ketahui antara teori dan praktiknya, yaitu:

Pembiayaan dengan prinsip jual beli diaplikasikan dalam skim murabahah, yaitu pembelian barang oleh bank untuk nasabah dalam rangka pemenuhan kebutuhan produksi.

Posisi Bank Syariah Mandiri bukanlah sebagai penjual murni yang memang memiliki persediaan barang (rumah) sebelum melakukan *murābahah* dengan nasabah. Posisi Bank Syariah Mandiri sesungguhnya yaitu sebagai lembaga pembiayaan. Bank Syariah Mandiri hanya akan melakukan pembelian rumah sebagai syarat untuk melakukan *murābahah*

kepada nasabah jika ada nasabah yang akan membeli kembali (secara *murābahah*) rumah tersebut. Pada hal inilah dapat dilihat bahwa Bank Syariah Mandiri memang sebagai lembaga pembiayaan, bukan sebagai penjual murni.

Secara teoritik dalam akad *murābahah*, baik pada saat transaksi maupun tidak, penjual memang sudah memiliki persediaan barang untuk di jual belikan. Namun dari hasil penelitian dalam hal pembiayaan Griya BSM ini pihak bank belum memiliki barang atau rumah yang akan dijualnya kepada nasabah. Tetapi salah satu ciri dari pembiayaan murabahah adalah diperbolehkannya bagi bank untuk memberikan kuasa kepada nasabah sebagai agen dari bank untuk membeli barang atau komoditas atas nama bank. Tidak terkecuali, nasabah BSM dalam mengajukan pembiayaan Griya BSM juga dimungkinkan membeli sendiri rumah dengan spesifikasi yang diinginkan, namun pihak BSM berhak melakukan penilaian terhadap supplier untuk menentukan apakah supplier tersebut layak atau tidak (sesuai dengan kriteria yang ditetapkan oleh Bank). Hal ini terjadi karena berbagai alasan nasabah, misalnya nasabah ingin mencari rumah dengan harga yang murah dan jika ada diskon menjadi hak nasabah, tetapi sebagai lembaga pembiayaan, bank memperbolehkan nasabah membeli rumah dengan spesifikasi yang diinginkan dari supplier dengan mewakilkan atau memberikan kuasa kepada nasabah dengan akad *wakalah*.

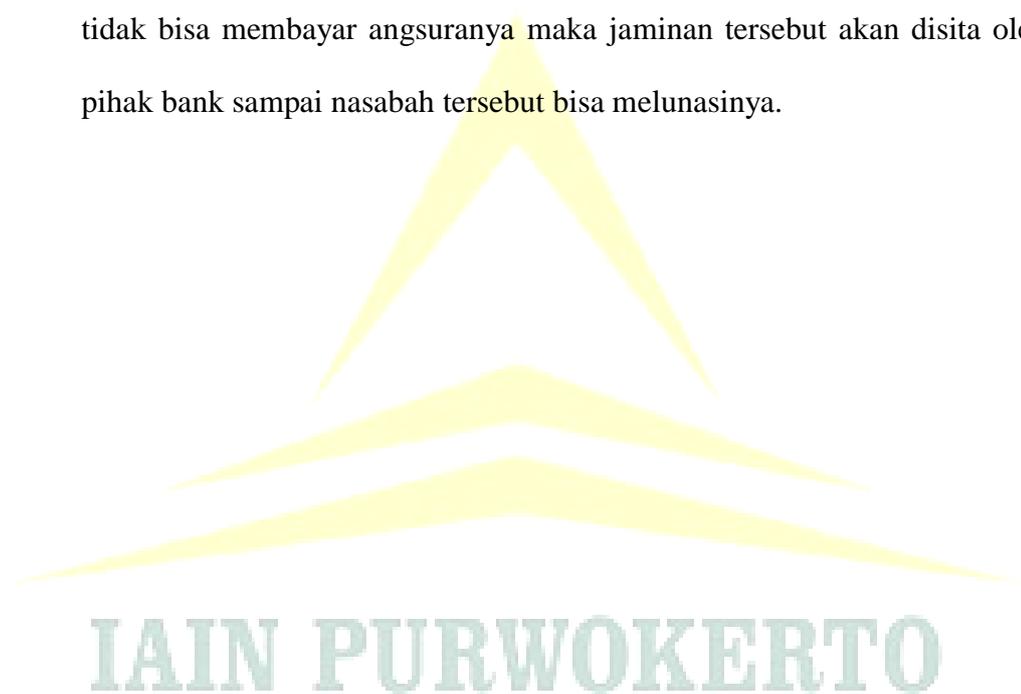
Selain melakukan akad *murābahah*, Bank Syariah Mandiri juga mengkombinasikan antara akad *murābahah* dengan akad *wakalah* untuk hal pembelian rumah kepada nasabah sebelum dilakukan akad *murābahah*. Dalam hal ini, ketika pihak bank telah memberikan kuasa kepada nasabah atau nasabah menjadi wakil bank, maka nasabah sebagai agen BSM membeli rumah dari developer/ penjual rumah secara tunai maka rumah tersebut adalah milik nasabah, kemudian nasabah menyerahkan dokumen rumah tersebut ke Bank Syariah Mandiri KC Purwokerto maka secara prinsip rumah tersebut adalah milik bank. Kemudian setelah bank memiliki rumah tersebut barulah terjadi akad *murabahah* antara bank dan nasabah. Bank Mandiri menjual rumah tersebut kepada nasabah dengan harga pokok ditambah dengan margin yang telah disepakati.

Hasil dari penelitian adalah walaupun Bank Syariah Mandiri KC Purwokerto menggunakan akad *wakalah* namun pada kenyataannya nasabah tetap tidak menerima uang, dana pembiayaan yang telah dimasukkan ke rekening nasabah langsung ditransfer ke rekening penjual rumah dengan sepengetahuan pihak bank. Penggunaan akad *wakalah* hanya sebatas untuk membuktikan bahwa nasabah telah menerima pembiayaan dari bank serta nasabah telah mengetahui telah terjadi transaksi jual-beli antara bank dengan penjual rumah.

Produk Pembiayaan KPR Syariah maka nasabah mengajukan rumah yang ingin di beli secara kredit atau di cicil, lalu pihak Bank Syariah Mandiri akan menilai harga rumah tersebut. setelah harga rumah

itu disepakati bersama, maka dalam jangka waktu yang telah ditentukan rumah itu akan menjadi harga segitu. Maka pihak Bank akan membeli rumah tersebut dengan harga sekarang, lalu nasabah tersebut membayar rumah itu secara angsuran dengan rumah itu dimasa yang akad datang.¹¹

Dalam hal jaminan maka nantinya pihak bank akan meminta Surat Hak Milik (SHM) atas rumah tersebut kepada penjual rumah sebagai jaminan atas pembiayaan tersebut. Agar nantinya jika nasabah tersebut tidak bisa membayar angsurannya maka jaminan tersebut akan disita oleh pihak bank sampai nasabah tersebut bisa melunasinya.



IAIN PURWOKERTO

¹¹ Wawancara dengan Sales Asisten (SA) Mbak Nuraeni pada tanggal 16 Febuari 2016

BAB IV

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Pembiayaan Pemilikan Rumah (KPR) pada produk Bank Syariah Mandiri yaitu dinamakan Pembiayaan Griya BSM. Pembiayaan Griya BSM adalah layanan pembiayaan jangka pendek, menengah, atau jangka panjang untuk membiayai pembelian rumah tinggal (consumer), baik baru maupun bekas, dilingkungan developer maupun non developer, dengan sistem murabahah.
2. Akad yang digunakan dalam pembiayaan Griya BSM adalah akad *murābahah*. Akad *murābahah* adalah akad jual beli antara bank dengan nasabah, dimana bank membeli barang yang dibutuhkan dan menjualnya kepada nasabah sebesar harga pokok ditambah dengan margin yang telah disepakati.
3. Selain melakukan akad *murābahah*, Bank Syariah Mandiri juga menggunakan akad wakalah untuk hal pembelian rumah kepada nasabah sebelum dilakukan akad murabahah.
4. Keunggulan pembiayaan KPR di Bank Syariah Mandiri KC Purwokerto yaitu: 1) biaya angsuran akan tetap sama selama jangka waktu pembiayaan ; 2) untuk program pekerja yang berpenghasilan di atas 6 juta presingnya lebih rendah dibandingkan pembiayaan reguler. Syarat dan ketentuan yaitu: a) gaji di atas 6 juta ; b) PNS, Swasta, Bonafit ; c) gaji bisa digabung anantara suami dengan istri. Dalam

proses mengangsur pembiayaan tersebut, apabila nasabah ingin melunasi pembiayaan sebelum jatuh tempo maka nasabah tidak dikenakan pinalti.

B. Saran

1. Sebaiknya pihak Bank Syariah Mandiri lebih giat mempromosikan produk dan jasanya kepada masyarakat agar lebih banyak diminati masyarakat.
2. Memberikan pelayanan prima kepada nasabah agar nasabah merasa nyaman.
3. Produk dan jasa yang sudah sesuai dengan prinsip syariah dikembangkan lagi.
4. Untuk produk Pembiayaan KPR lebih di kembangkan lagi, lebih giat untuk mempromosikanya agar KPR di Bank Syariah Mandiri KC Purwokerto menjadi produk unggulan.

Ilmu & Cipta

DAFTAR PUSTAKA

Buku

- Antonio, Syafi'i Muhammad, *Bank Syariah Dari Teori Ke Praktik*, Jakarta: Gema Insani, 2012.
- Ascarya, *Akad dan Produk Bank Syariah*, Jakarta: Rajawali Pers, 2011.
- Dahlan, Ahmad, *Bank Syariah*, Yogyakarta: Teras, 2012.
- Emzir, *Metode penelitian Kualitatif Analisis Data*, Jakarta: Rajawali Grafindo Persada, 2014.
- Hak, Nurul, *Ekonomi Islam Hukum Bisnis Syariah*, Yogyakarta: Teras, 2011
- Hasan, Ichsan Nurul, *Perbankan Syariah*, Jakarta: Referensi GP Press Group, 2014.
- Saeed, Abdullah, *Bank Islam dan Bunga*, Yogyakarta : Pustaka Pelajar, 2008.
- Sugiyono, *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif dan R & D*, Bandung: CV Alfabeta, 2009.
- Manan, Abdul, *Hukum Ekonomi Syariah dalam Perspektif Kewenangan Peradilan Agama*, Jakarta: Kencana, 2012.
- Muhamad, *Manajemen Dana Bank Syariah*, Jakarta: PT Rajagrafindo Persada, 2014
- Muhammad, *Model-Model Akad Pembiayaan di Bank Syariah : Panduan Teknis Pembuatan Akad/ Perjanjian Pembiayaan pada Bank Syariah*, Yogyakarta : UII Pres, 2009.
- Muthaher, Osmad, *Akuntansi Perbankan Syariah*, Yogyakarta: Graha Ilmu, 2012.
- Naja, Daeng, *Bank Akad Syariah*, Yogyakarta: Pustaka Yustisia, 2011.
- Panduan Penyusunan Tugas Akhir Program D III Manajemen Perbankan Syariah
- Prabowo, Agung Bagya, *Aspek Hukum Pembiayaan Murabahah Pada Perbankan Syariah*, Yogyakarta: UII Press, 2012.
- Rivai, Veithzal, *Islamic Financial Management*, Jakarta : PT Rajagrafindo Persada, 2008.

Usanti, P. Trisadini, *Transaksi Bank Syariah*, Jakarta: Bumi Aksara, 2013.

Wiroso, *Jual Beli Murabahah*, Yogyakarta : UII press , 2005.

Sumber Lain

Laporan Tahunan 2014 Bank Syariah Mandiri

Brosur pembiayaan Kepemilikan Rumah Bank Syariah Mandiri KC Purwokerto

Fauziah, 2011, *Analisis Aplikasi Produk Murabahah Pada Pembiayaan Hunian Syariah PT. Bank Muamalat Indonesia*,

Hanum, Cholidah, 2008, *Strategi Bank Tabungan Negara Syariah Dalam Pembiayaan KPR Bermasalah pada Bank BTN Syariah KC Jakarta*

[Http://www.housing-estate.com](http://www.housing-estate.com), Cara Mudah Memahami dan Memilih KPR

[Http://mudharobah.blogspot.co.id/2010/06/murabahah.html](http://mudharobah.blogspot.co.id/2010/06/murabahah.html)

<http://ejournal.unesa.ac.id/article/4115/article.pdf>

Laporan Tahunan 2014 Bank Syariah Mandiri

Ramadhan, Fauziah, 2009, *Analisa Terhadap Mekanisme Take Over Pada Pembiayaan Kepemilikan Rumah di BNI Syariah*

Tabelangsuran.com»KPR diakses pada hari Senin, 13 Juni 2016

Wawancara dengan Sales Asisten (SA) Mbak Nuraeni pada tanggal 16 Februari 2016.