

**ANALISIS SISTEM DAN PROSEDUR KREDIT KEPEMILIKAN RUMAH (KPR)
DENGAN AKAD PEMBIAYAAN MURABAHAH PADA PT. BANK BRI
SYARIAH CABANG MEDAN.**

^{1*}Heriyati Chrisna

Dosen Program Studi Akuntansi, Fakultas Sosial Sains, Universitas Pembangunan Panca Budi

²Agita Karin

Dosen Program Studi Akuntansi, Fakultas Sosial Sains, Universitas Pembangunan Panca Budi

²Hasrul Azwar

Dosen Program Studi Perpajakan, Fakultas Sosial Sains, Universitas Pembangunan Panca Budi

Abstract

This study aims to determine how the system and procedures for giving home ownership loans (KPR) at PT. Bank BRI Syariah Medan Branch, and To find out whether home ownership loans (KPR) at PT. Medan Branch BRI Syariah Bank has / has not been in accordance with murabahah financing agreement with MUI DSN Fatwa No.04 / DSN-MUI / IV / 2000. This research method uses a qualitative descriptive approach which is a way to understand the related phenomena by providing a detailed understanding of the phenomenon. This study only analyzes the system and procedures for mortgage loans with murabahah financing contracts and is completed by conducting interviews directly with five (5) employees in the Account Officer PT. Bank BRI Syariah Medan Branch regarding the System and Procedure for implementing Home Ownership Loan to strengthen the results of the research. The results of this study indicate that the system and procedures for home ownership loans with murabahah financing contracts at PT. Bank BRI Syariah Medan Branch, gave a decision to evaluate the application for home ownership loans with the 5C principle as a basis for consideration. The next stage is, the procedure for KPR financing, analysis of KPR applications, approval of KPR financing applications, disbursement of KPR financing applications, and monitoring of repayment of KPR financing for which all KPR systems and procedures have been arranged and are in accordance with MUI DSN Fatwa No.04 / DSN- MUI / IV / 2000

Keywords: KPR System and Procedure, Murabahah Financing Agreement.

I. PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Kemajuan perekonomian di Indonesia tidak lepas dari suatu peran lembaga perbankan dan lembaga keuangan lainnya yang tumbuh untuk membantu masyarakat dalam menjalankan ekonominya agar dapat meningkatkan taraf hidup yang lebih baik. Di Indonesia lembaga keuangan khususnya lembaga perbankan terbagi menjadi dua jenis yaitu perbankan konvensional atau bank umum dan perbankan syariah atau juga dikenal sebagai bank Islam. Secara sistem kedua jenis perbankan tersebut memiliki perbedaan yang sangat jelas, namun secara fungsi umum kedua jenis perbankan tersebut tidak memiliki perbedaan yang jauh, karena secara fungsi umum kedua jenis perbankan tersebut sama-sama sebagai lembaga perantara didalam masyarakat..

Hadirnya pembiayaan KPR (Kredit Pemilikan Rumah) disebabkan karena rumah merupakan salah satu kebutuhan pokok setiap manusia selain pangan dan sandang. Seiring dengan meningkatnya jumlah penduduk yang semakin hari bertambah banyak, jumlah kebutuhan masyarakat akan rumah juga semakin meningkat. Permintaan masyarakat dalam pemenuhan kebutuhan rumah secara cicilan semakin meningkat. Pembiayaan rumah cicilan ini selama ini disediakan oleh bank konvensional. ini dikelola oleh bank konvensional salah satunya BRI. Seiring dengan berjalannya waktu masyarakat menginginkan sebuah produk pembiayaan rumah yang sesuai dengan prinsip syariah, maka hadirlah produk pembiayaan rumah dengan prinsip syariah KPRS (Kredit Pemilikan Rumah Syariah).

PT. Bank BRISyariah merupakan satu bank syariah yang menyediakan pembiayaan KPR BRISyariah iB. KPR BRISyariah iB adalah pembiayaan kepemilikan rumah kepada perorangan untuk memenuhi sebagian atau keseluruhan kebutuhan akan hunian dengan menggunakan prinsip jual beli (murabahah) dimana pembayarannya dilakukan secara angsuran dengan jumlah angsuran yang telah ditetapkan dimuka dan dibayar setiap bulan. Perkembangan Pembiayaan perumahan dengan sistem KPR pada bank BRI dan BRISyariah dapat dilihat pada tabel berikut ini:

Tabel 1.1 Data KPR bank BRI dan bank BRISyariah

No	Tahun	Pembiayaan KPR BRI	Pembiayaan KPR BRISyariah
1	2014	Rp. 342.121.000.000	Rp. 42.340.000.000
2	2015	Rp. 365.923.000.000	Rp. 47.113.000.000
3	2016	Rp. 393.991.000.000	Rp. 55.971.000.000
4	2017	Rp. 411.422.000.000	Rp. 60.909.000.000

Sumber : www.ojk.go.id

Berdasarkan tabel tersebut dapat dilihat bahwa setiap tahunnya bank BRI Syariah dan bank BRI mampu mengalami peningkatan dalam hal penyaluran dana untuk kredit pemilikan rumah (KPR). Namun dari data diatas realisasi pembiayaan KPR bank BRI lebih unggul. Hingga juli 2017 jumlah dana KPR bank BRI mencapai Rp. 411.222 triliun dibandingkan dengan KPR BRISyariah hanya Rp. 60.909 triliun. Karakteristik utama dari bank konvensional adalah membebani bunga kepada debitur, sedangkan pada bank syariah, margin telah ditentukan diawal. Hal ini berarti, besarnya cicilan setiap bulan akan tetap dari awal sampai masa pembiayaan selesai. Sementara dari sisi penalti, juga terdapat perbedaan antara bank konvensional dan bank syariah. Pada bank konvensional, pelunasan diawal biasanya dikenakan penalti karena dianggap mengurangi potensi pendapatan. Sementara pada bank syariah, apabila melakukan pelunasan lebih awal dari waktu yang telah ditentukan, tidak dikenakan penalti karena nilai transaksi sudah disepakati, namun walaupun begitu masih banyak masyarakat tetap memilih bank konvensional di banding bank syariah di karenakan syarat untuk mengajukan pembiayaan yang diberikan oleh bank konvensional lebih mudah dari bank syariah. Seperti persyaratan di PT. Bank BRISyariah untuk yang mengajukan pembiayaan KPR hanya bagi pegawai/karyawan tetap dengan masa kerja atau total masa kerja di tempat sebelumnya minimal 2 tahun. Profesional terbatas hanya untuk profesi kesehatan (dokter, dokter spesialis dan bidan). Wiraswasta/pengusaha dengan usaha nasabah dalam kondisi aktif dan telah berjalan minimal 5 tahun. Sedangkan di PT. Bank BRI tidak memiliki persyaratan seperti itu.

Sistem dan prosedur merupakan bagian yang sangat penting dalam keberhasilan usaha dan tercapainya tujuan bank sehingga harus dilakukan dengan baik dan benar melalui proses analisis. Sistem dan prosedur yang tanpa dianalisis dengan baik akan menyebabkan berbagai permasalahan seperti pembiayaan bermasalah (kredit macet). Untuk menghindari kredit macet, bank harus lebih dulu menilai dari sisi kualitas nasabah apakah baik atau tidak dalam pengajuan pembiayaan. Penilaian nasabah dapat dilakukan dengan cara wawancara langsung dengan calon nasabah dan pengumpulan data-data perlengkapan pembiayaan yang telah ditentukan oleh pihak bank. Sistem dan prosedur bermanfaat untuk meminimalisir terjadinya kredit macet nasabah yang mengajukan pembiayaan sehingga dapat memastikan apakah calon nasabah bisa mengembalikan pembiayaan tersebut tanpa menggunakan surat peringatan apabila nasabah sudah tidak bisa membayar kewajibannya.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latarbelakang yang telah diuraikan sebelumnya, penulis merumuskan masalah peneltia ini sebagai berikut :

1. Bagaimanakah sistem dan prosedur pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) di PT. Bank BRI Syariah Cabang Medan ?

2. Apakah sistem dan prosedur Kredit Pemilikan Rumah (KPR) di PT. Bank BRI Syariah Cabang Medan sudah sesuai dengan akad pembiayaan murabahah?

C. Tujuan Penelitian

Adapun tujuan yang ingin dicapai dari penelitian ini adalah untuk memperoleh bukti empiris tentang:

1. Untuk mengetahui bagaimana sistem dan prosedur pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) di PT. Bank BRISyariah Cabang Medan.
2. Untuk mengetahui apakah Kredit Pemilikan Rumah (KPR) di PT. Bank BRISyariah Cabang Medan sudah / belum sesuai dengan akad pembiayaan murabahah.

II. TINJAUAN PUSTAKA

A. Landasan Teori

1. Pengertian Bank Syariah

Menurut Undang-Undang RI Nomor 21 tahun 2008 mengenai perbankan syariah dimana bank syariah adalah bank yang menjalankan kegiatan usahanya dengan didasarkan pada prinsip syariah dan menurut jenisnya bank syariah terdiri dari bank umum syariah, unit usaha syariah, dan bank pembiayaan rakyat syariah. Bank syariah dalam menjalankan kegiatannya harus berlandaskan pada dua hal yaitu Al-Quran dan Hadist. Bank syariah tidak memperbolehkan bahkan mengharamkan adanya penggunaan harga produknya dengan bunga tertentu. Bunga bank dalam bank syariah adalah riba, dan riba hukumnya haram (dosa).

Menurut Undang-Undang Nomor 21 tahun 2008 tentang perbankan syariah dalam Soemitra (2009:61), bank syariah adalah bank yang menjalankan kegiatan usahanya berdasarkan prinsip syariah dan menurut jenisnya terdiri atas Bank Umum Syariah (BUS), Unit Usaha Syariah (UUS), dan Bank Pembiayaan Rakyat Syariah (BPRS). Mohammad (2002) dalam buku Manajemen Bank Syariah menyatakan bahwa defenisi Bank syariah adalah bank yang aktivitas operasionalnya tidak mengandalkan pada bunga dimana usaha pokoknya memberikan pembiayaan dan jasa-jasa lainnya dalam lalu lintas pembayaran serta pengoperasiannya disesuaikan dengan prinsip-prinsip syariat islam, yakni aturan perjanjiannya berdasarkan hukum islam antara bank dan pihak lain baik dari segi penyimpanan dana atau pembiayaan kegiatan usaha sesuai dengan prinsip syariah.

2. Akad Pembiayaan Murabahah

a. Pengertian Murabahah

Menurut fatwa Dewan Syariah nasional (DSN) No. 04/DSN-MUI/IV/2000. Pengertian Murabahah, yaitu menjual suatu barang dengan menegaskan harga belinya kepada pembeli dan pembeli membayarnya dengan harga yang lebih sebagai laba.

Sedangkan dalam PSAK (Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan) 59 tentang Akuntansi Perbankan Syariah paragraf 52 dijelaskan bahwa murabahah adalah akad jual beli barang dengan menyatakan harga perolehan dan keuntungan dan margin yang disepakati oleh penjual dan pembeli.

Dewan syariah Nasional telah menetapkan aturan tentang pembiayaan Murabahah sebagaimana yang telah tercantum dalam Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor 04/DSN-MUI/IV/2000 tertanggal 1 April 2000 adalah sebagai berikut:

1) Ketentuan Umum Murabahah dalam Bank Syariah

- a) Bank dan nasabah harus melakukan akad murabahah yang bebas riba.
- 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 atas nama bentuk 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 plus keuntungannya. Dalam kaitan ini bank harus memberitahu secara jujur harga pokok barang kepada nasabah berikut biaya yang diperlukan.

g) Nasabah membayar harga barang yang telah disepakatitersebut 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 mewakilkan kepada nasabah untuk membeli barang dari pihak ketiga, akad jual beli murabahah harus dilakukan setelah barang, secara prinsip menjadi milik bank.

2) Ketentuan Murabahah kepada Nasabah

- a) Nasabah mengajukan permohonan dan perjanjian 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 menerima (membeli) nya sesuai dengan perjanjian yang telah disepakatinya, karena secara hukum perjanjian tersebut mengikat, kemudian kedua belah pihak harus membuat kontrak jual beli.
- d) Dalam jual beli ini bank dibolehkan meminta nasabah untuk membayar uang muka saat menandatangani kesepakatan awal pemesanan.
- e) Jika nasabah kemudian menolak membeli barang tersebut, biaya rill bank harus dibayar 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.
- g) Jika uang muka memakai kontrak 'urbun' sebagai alternatif dari uang muka.
- h) Jika nasabah memutuskan untuk membeli barang tersebut, ia tinggal membayar sisa harga.
- i) 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 maka nasabah wajib melunasi kekurangannya.

3) Jaminan dalam Murabahah

- a) Jaminan dalam murabahah dibolehkan, agar nasabah serius dengan pemesanannya.
- b) Bank dapat meminta nasabah untuk menyediakan jaminan yang dapat dipegang.

4) Hutang dalam Murabahah

- a) Secara prinsip penyelesaian hutang nasabah dalam transaksi murabahah tidak ada kaitannya dengan transaksi lainnya yang dilakukan nasabah dengan pihak ketiga atas barang tersebut. Jika nasabah menjual kembali barang tersebut dengan keuntungan atau kerugian, ia tetap berkewajiban untuk menyelesaikan hutangnya kepada bank.
- b) Jika nasabah menjual barang tersebut sebelum masa angsurannya berakhir, ia tidak wajib segera melunasi seluruh angsurannya.
- c) Jika penjualan barang tersebut menyebabkan kerugian, nasabah tetap harus menyediakan hutangnya sesuai kesepakatan awal. Ia tidak boleh memperlambat pembayaran angsuran atau meminta kerugian itu diperhitungkan.

5) Penundaan Pembayaran dalam Murabahah

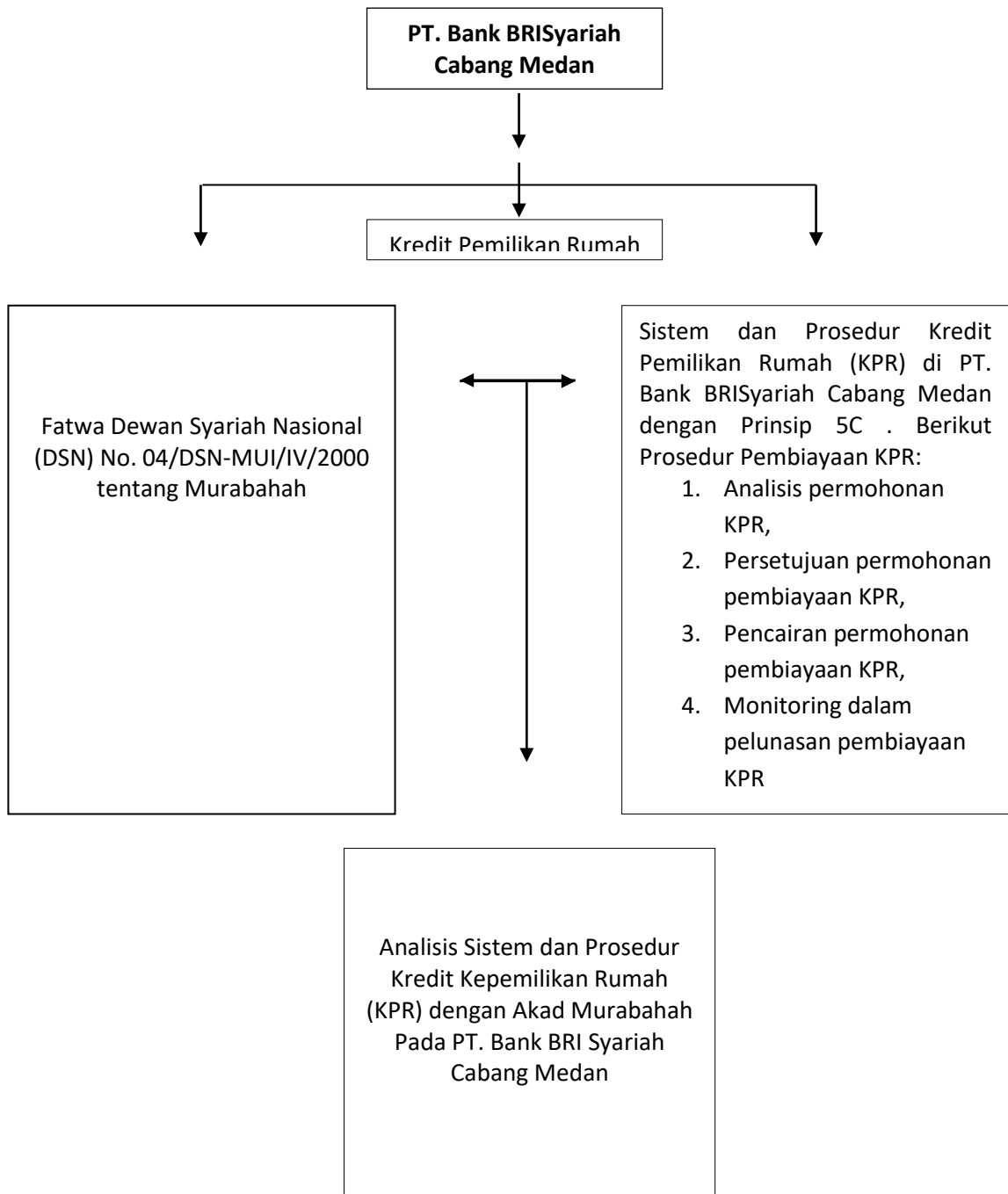
- a) Nasabah yang memiliki kemampuan tidak dibenarkan menunda penyelesaian hutangnya.
- b) Jika nasabah menunda-nunda pembayaran dengan sengaja atau jika salah satu pihak tidak menunaikan kewajiaban, maka penyelesaiannya dilakukan melalui

Badan Arbitrase Syariah setelah tidak tercapai kesepakatan melalui musyawarah.

- 6) Bangkrut dalam Murabahah, jika nasabah telah dinyatakan pailit dan gagal menyelesaikan hutangnya, bank harus menunda tagihan hutang sampai ia menjadi sanggup kembali, atau berdasarkan kesepakatan.

B. KERANGKA KONSEPTUAL

Dari teori yang telah diuraikan sebelumnya maka kerangka konseptual dari penelitian ini dapat digambarkan sebagai berikut :



III. METODE PENELITIAN

Pendekatan Penelitian dalam penelitian ini berbentuk deskriptif kualitatif dimana peneliti akan mendeskripsikan bagaimana proses sistem dan prosedur pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dan kemudian menganalisa apakah sistem dan prosedur Kredit Pemilikan Rumah (KPR) di PT. Bank BRI Syariah Cabang Medan sudah sesuai dengan akad pembiayaan murabahah. Penelitian ini dilakukan di PT. Bank Rakyat Indonesia Syariah Cabang Medan yang beralamat di Jl. S. Parman No.250E/8 Medan.

Berikut definisi operasional dari penelitian ini:

Tabel 3.2 Operasional Variabel

Variabel	Deskripsi	Indikator
a. Sistem dan Prosedur Kredit Kepemilikan Rumah PT. Bank BRI Syariah Cabang Medan.	a. Sistem yang terdiri dari seluruh tahapan proses kegiatan klerikal untuk mempermudah tercapainya persetujuan kredit kepemilikan rumah.	a. Sistem dan Prosedur KPR (permohonan pembiayaan KPR, analisis permohonan KPR, persetujuan permohonan pembiayaan KPR, pencairan permohonan pembiayaan KPR, dan monitoring dalam pelunasan pembiayaan KPR). b. Syarat pengajuan pembiayaan yang terdiri dari prinsip 5C (character, capital, capacity, colateral, condition)
Akad pembiayaan Murabahah.	a. Murabahah adalah akad jual beli satu barang dengan menegaskan harga belinya kepada pembeli dan pembeli membayarnya dengan harga yang lebih sebagai margin, yang telah disepakati oleh penjual dan pembeli.	a. Fatwa Dewan Syariah Nasional (DSN) No.04/DSN-MUI/IV/2000 Tentang Murabahah

IV. HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Hasil Penelitian

1. Sistem dan Prosedur Pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) PT. Bank BRISyariah Cabang Medan

Berikut ini merupakan ringkasan hasil wawancara peneliti dengan lima (5) pegawai bagian *Account Officer* mengenai sistem pemberian kredit pemilikan rumah yang dilakukan di PT. Bank BRISyariah Cabang Medan, antara lain:

a. Syarat Pembiayaan KPR

- 1) Untuk menilai karakteristik calon nasabah yang mengajukan permohonan pembiayaan kredit pemilikan rumah, pihak bank PT. Bank BRISyariah Cabang Medan menggunakan analisis prinsip 5C sebagai alat ukurnya yaitu **Character, Capital, Capacity, Collateral dan Condition**

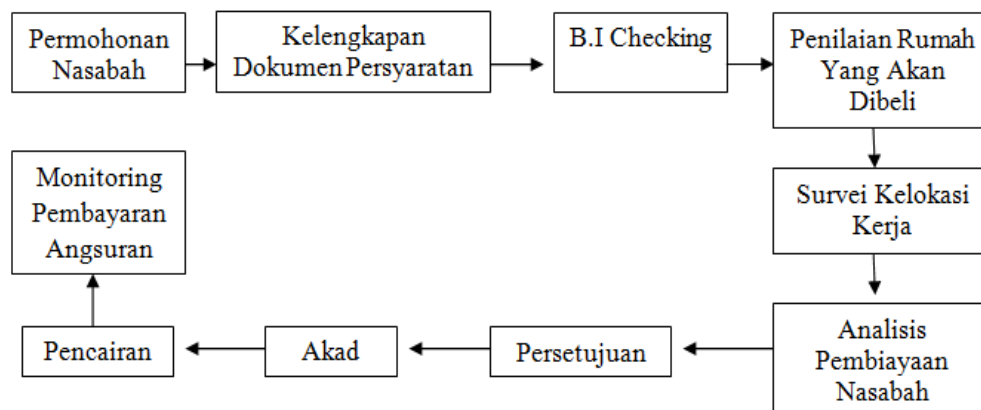
Yang sangat diperhatikan dalam analisis 5C adalah karakter bila calon penerima pembiayaan memiliki karakter dan gaya hidup yang buruk walaupun memiliki

penghasilan yang cukup maka permohonan pembiayaan dapat ditolak, begitu pula jika jaminan yang besar namun tidak diikuti dengan kemampuan untuk membayar angsuran maka permohonan pembiayaan juga akan ditolak. Setelah analisis 5C dilakukan dan data di input kemudian data calon penerima pembiayaan akan kembali ditinjau untuk dinilai dalam prosedur kredit pemilikan rumah.

Berikut ini merupakan ringkasan hasil wawancara peneliti dengan lima (5) pegawai bagian Account Officer mengenai prosedur pemberian kredit pemilikan rumah yang dilakukan di PT. Bank BRISyariah Cabang Medan :

b. Sistem dan Prosedur Kredit Pemilikan Rumah

Secara formal, sistem dan prosedur permohonan pembiayaan dilakukan secara tertulis dari nasabah kepada officer bank, namun dalam implementasinya permohonan dapat dilakukan secara lisan terlebih dahulu, kemudian ditindaklanjuti permohonan tertulis jika menurut officer bank permohonan tersebut layak untuk dibiayai. Berikut tahapan prosedur pembiayaan kredit pemilikan rumah dimulai dari permohonan yang dilakukan oleh nasabah hingga persetujuan permohonan pembiayaan kredit pemilikan rumah.



Sumber : PT.Bank BRI Syariah , 2018

Gambar 4.2 Prosedur Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah di PT.BRISyariah Cabang Medan

1) Permohonan Kredit Pemilikan Rumah

Permohonan KPR berupa pengajuan pembiayaan dimana calon nasabah datang ke PT. Bank BRISyariah Cabang Medan dengan melengkapi dokumen atau persyaratan yang dibutuhkan dan mengisi formulir aplikasi. Kemudian, calon nasabah mengajukan proposal pembiayaan untuk kemudian dilakukan analisa data calon nasabah. Pengumpulan data tersebut akan dicek keaslian dokumen lalu kemudian di stempel oleh account officer dan tahap selanjutnya dilakukan interview atau wawancara terhadap calon nasabah.

Kemudian account officer melakukan permohonan BI checking, yaitu permohonan pemeriksaan mengenai status ekonomi calon nasabah apakah memiliki kredit bermasalah dengan bank lain. Serta menilai jaminan yang diberikan oleh calon nasabah kepada finansing support unit kerja. Jika account officer sudah melakukan evaluasi kelayakan calon nasabah, dengan memastikan kebenaran tentang pendapatan gaji calon nasabah, menghitung RPC calon nasabah dan melakukan analisis kualitas calon nasabah mengenai pendidikan terakhir, jenis dan nama perusahaan, pengalaman dan lama bekerja, status pegawai, tingkat jabatan, hubungan dengan bank lain, serta kekayaan yang dimiliki. Dimana proses ini akan menjadi bahan pertimbangan pihak perusahaan apakah permohonan tersebut diterima atau tidak.

2) Persetujuan Permohonan Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah

Persetujuan permohonan pembiayaan adalah persetujuan yang dilakukan setelah pemeriksaan BI Checking calon nasabah, pemeriksaan atau penilaian jaminan oleh Apraisal, investigasi tempat bekerja calon nasabah yang meliputi cek lokasi kerja, status kerja, pendapatan, jabatan. Setelah melaksanakan pemeriksaan tersebut, maka komite PT.

Bank BRISyariah melakukan presentasi persetujuan proposal dan pembiayaan bisa dcairkan.

3) Pencairan Permohonan Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah

Proses pengikatan berisi tentang tanda tangan akad pembiayaan yang berisi perjanjian pembiayaan dan akta jual beli (AJB) dan setiap pelaksanaan penandatanganan wajib didokumentasikan serta dituangkan dalam bentuk perjanjian tertulis. Setelah semua syarat terpenuhi dan sudah disetujui maka bisa langsung dilaksanakan akad atau ijab qabul. Pencairan pembiayaan kredit pemilikan rumah PT. Bank BRISyariah Cabang Medan dilakukan oleh Bank kepada nasabah yang mengajukan pembiayaan. Ketika sudah terjadi akad nasabah wajib membayar uang muka yang telah disepakati oleh kedua belah pihak. Lama waktu yang dibutuhkan oleh PT. Bank BRISyariah Cabang Medan dalam memproses persetujuan permohonan pembiayaan kredit pemilikan rumah adalah lebih kurang 14 Hari kerja.

4) Monitoring

Monitoring dapat dilakukan dengan memantau realisasi pencapaian pendapatan usaha yang dimiliki sebelumnya. Apabilla tidak terjadi pencapaian minimal pendapatan usaha, maka officer bank harus segera melakukan tindakan penyelamatan. Tindakan ini dapat berupa kunjungan langsung dengan menemui nasabah untuk mengetahui permasalahan yang dialami oleh nasabah sehingga diketahui sebab mengenai penundaan yang dilakukan nasabah dalam memberikan angsuran untuk kemudian memberikan advis penyelesaian masalah.

B. Pembahasan

Sistem dan prosedur kredit pemilikan rumah di PT.Bank BRISyariah Cabang Medan sudah sesuai dengan Akad Murabahah berdasarkan Fatwa DSN MUI No.04/DSN-MUI/IV/2000 Tentang Akad Murabahah. Yang mana dalam implementasi perbankan syariah dilakukan antara penjual (bank) dan pembeli (nasabah) berdasarkan harga barang yaitu harga asli pembelian dimana pembeli harus diberitahu akan keuntungan barang yang dijual belikan (agar terhindar riba) dan barang yang diperjualbelikan harus jelas spesifikasinya. Dan penelitian ini sejalan atau sesuai dengan penelitian yang dilakukan oleh Sugiawati Tahun 2009 yang berjudul "Analisis Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Dengan Akad Pembiayaan Murabahah di BNISyariah Cabang Medan" bahwa hasil penelitian menunjukkan kredit pemilikan rumah (KPR) telah sesuai dengan akad pembiayaan murabahah dan analisis 5C sebagai dasar pertimbangan pemberian kredit pemilikan rumah (KPR) di BNISyariah Cabang Medan. Selain melakukan wawancara mengenai sistem dan prosedur, peneliti juga meminta saran kepada pegawai bank mengenai tips bagi calon nasabah untuk mendapatkan persetujuan permohonan pembiayaan kredit pemilikan rumah di PT. Bank BRISyariah Cabang Medan yaitu kelengkapan data wajib dipenuhi baik penyajian berkas serta menghindari kecurangan data baik pada saat wawancara maupun survey lapangan. Lalu, mempertimbangkan nilai kenaikan aset yang akan dibeli, menjaga kualitas pembiayaan diri terhadap kredit dengan bank lain sehingga dapat lulus seleksi dalam BI Checking, dan memiliki antusias dalam komunikasi kepada pihak bank.

Untuk memudahkan dalam membahas hasil penelitian ini, berikut disajikan tabel hasil penelitian sebagai berikut:

Tabel 4.1 Hasil Analisis Kesesuaian Sistem dan Prosedur Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Pada PT.BANK BRI SYARIAH CABANG MEDAN Dengan FATWA DEWAN SYARIAH (DSN) No.4/DSN-MUI/IV/2000

Sistem dan Prosedur Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Pada PT.Bank Bri Syariah	Deskripsi	Komponen Fatwa Dewan Syariah (DSN) No.4/DSN-MUI/IV/2000	Hasil Analisis Berdasarkan Fatwa Dewan Syariah (DSN) No.4/DSN-MUI/IV/2000	
			Sesuai	Tidak Sesuai

Cabang Medan				
1. Analisis Permohonan Kredit Pemilikan Rumah	<p>1. calon nasabah melakukan pengajuan pembiayaan dengan datang langsung ke PT. Bank BRISyariah Cabang Medan dengan melengkapi dokumen formulir aplikasi.</p> <p>2. pengecekan keaslian dokumen.</p> <p>3. proses BI Checking.</p> <p>4. menilai jaminan nasabah kepada financing support.</p> <p>5. evaluasi kelayakan calon nasabah berdasarkan kemampuan finansial, status pekerjaan, hubungan dengan bank lain, serta kekayaan yang dimiliki.</p>	<p>1. nasabah mengajukan permohonan dan janji pembelian suatu barang atau aset kepada bank</p> <p>2. adanya harga dan barang yang diperjualbelikan. Jika bank menerima permohonan tersebut, maka calon nasabah harus membeli aset tersebut sesuai dengan janji yang telah disepakati. Bank dibolehkan meminta nasabah untuk membayar uang muka saat menandatangani akad awal pemesanan.</p> <p>3. adanya pernyataan serah terima</p> <p>4. tidak dalam keadaan terpaksa</p> <p>5. barang yang diperjualbelikan tidak termasuk barang haram</p>	✓	
2. Persetujuan Permohonan Pembiayaan KPR	PT.Bank Bri Syariah Cabang Medan melakukan presentasi persetujuan proposal dan pembiayaan bisa dicairkan.	<p>6. jenis dan jumlahnya jelas</p> <p>7. harga barang harus dinyatakan secara transparan mengenai harga pokok, komponen keuntungan, cara pembayaran yang jelas</p>	✓	
3. Pencairan Permohonan Pembiayaan KPR	<p>Prosedur pencairan ini dilakukan dengan proses pengikatan yang berisi tentang tanda tangan akad pembiayaan yang berisi perjanjian pembiayaan dan akte jual beli (AJB) dan didokumentasikan serta dituangkan dalam bentuk perjanjian tertulis. Setelah semua syarat terpenuhi dan disetujui, maka dilangsungkan akad/ijab qabul. Nasabah wajib membayar uang muka yang telah disepakati oleh kedua belah pihak.</p>	<p>8. pernyataan serah terima/ijab qabul secara jelas dengan menyebutkan secara rinci pihak-pihak yang berakad</p> <p>9. nasabah yang memiliki kemampuan pembayaran, tidak dibenarkan menunda-nunda pembayaran hutangnya. Jika salah satu pihak tidak menunaikan kewajiban, maka penyelesaian masalah dilakukan melalui badan arbitrase syariah jika tidak mencapai kesepakatan melalui musyawarah.</p>	✓	

4. Monitoring dalam Pelunasan Pembiayaan KPR	Memantau realisasi pencapaian pelunasan pembiayaan. Apabila terjadi kendala dalam pelunasan maka bank dapat melakukan kunjungan langsung kepada nasabah sehingga diketahui sebab mengenai penundaan pelunasan untuk kemudian memberikan solusi penyelesaian masalah tersebut.		✓	
--	---	--	---	--

V. KESIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan

Kesimpulan dari hasil penelitian pada PT. Bank BRISyariah Cabang Medan yaitu :

1. PT. Bank BRISyariah Cabang Medan merupakan salah satu perbankan yang bergerak dalam penghimpunan dana serta penyaluran dana yang sesuai dengan syariat islam. Jenis-jenis KPR yang dimiliki PT. Bank BRISyariah Cabang Medan yaitu KPR bangun/pembelian rumah, revinancing, reguler, FLPP Subsidi pemerintah, ruko, apartement, rusun. Dalam analisis sistem dan prosedur PT. Bank BRISyariah Cabang Medan dalam memberikan keputusan penilaian permohonan pembiayaan kredit pemilikan rumah menggunakan prinsip 5C yaitu *character, capital, capacity, collateral, dan condition* sebagai dasar pertimbangan. Sedangkan prosedur kredit pemilikan rumah di PT. Bank BRISyariah Cabang Medan memiliki tahapan yaitu prosedur pembiayaan KPR, analisis permohonan KPR, persetujuan permohonan pembiayaan KPR, pencairan permohonan pembiayaan KPR, dan monitoring dalam pelunasan pembiayaan KPR.
2. Keseluruhan sistem dan prosedur KPR ini telah diatur dan sesuai dalam Fatwa DSN MUI No.04/DSN-MUI/IV/2000 Tentang Akad Murabahah. Dalam kemudahan untuk mendapatkan persetujuan permohonan pembiayaan pihak bank memiliki saran bagi calon nasabah yang mencakup kelengkapan data wajib dipenuhi baik penyajian berkas serta menghindari kecurangan data baik pada saat wawancara maupun survey lapangan. Lalu, mempertimbangkan nilai kenaikan aset yang akan dibeli, menjaga kualitas pembiayaan diri terhadap kredit dengan bank lain sehingga dapat lulus seleksi dalam BI Checking, dan memiliki antusias dalam komunikasi kepada pihak bank.

B. Saran

Berdasarkan simpulan yang diperoleh dan adanya keterbatasan dalam penelitian ini, maka penulis memberikan saran-saran sebagai berikut:

1. Diharapkan kepada PT. Bank BRISyariah Cabang Medan lebih mengenalkan produk KPR Syariah kepada masyarakat agar kredit pemilikan rumah terutama KPR Syariah lebih diminati masyarakat bagi yang muslim maupun non muslim dan tergerak untuk menggunakan sistem perbankan syariah.
2. PT. Bank BRISyariah Cabang Medan diharapkan lebih meningkatkan pelayanan akan sistem dan prosedur KPR Syariah kepada masyarakat agar lebih diminati dan berpengaruh terhadap target yang direncanakan.

DAFTAR PUSTAKA

Al-Qur'an surah Al-Baqarah:275

Al-Qur'an surah An-Nisa:29

Anwar, Sanusi. (2014). *Metodologi Penelitian Bisnis*. Cetakan Keempat.

Jakarta: Salemba Empat

Aliah, Wasilatul. (2010). *Preferensi Nasabah Terhadap Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Syariah (Studi Pada Bank BTN Syariah Cabang Bogor)*, skripsi : Jakarta

Cahyo, Bayu Ilham. (2015). *Analisis Sistem dan Prosedur Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah Syariah (KPRS) Murabahah Untuk Mendukung Pengendalian Intern (Studi pada PT. BTN Syariah Cabang Jombang)*, Malang: Universitas Brawijaya

Edwin, Mustafa, M.Sc. (2006). *Pengenalan Eksklusif Ekonomi Islam*, Edisi Pertama, Cetakan ke 3, Jakarta: Perdana Media Group

Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor 04/DSN-MUI/IV/2000

Kasmir. (2008). *Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya*, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada

Muhammad. (2005). *Pengantar Akuntansi Syariah*, Edisi Revisi, Jilid Dua, Jakarta: PT. Salemba Empat

Mulyadi. (2010). *Sistem Akuntansi*, Cetakan kelima, Jakarta: PT. Salemba Empat

Muthafer, Osmad. (2012). *Akuntansi Perbankan Syariah*, Yogyakarta: Edisi cetakan pertama

Sunarto, Zulkifli. (2007). *Panduan Praktis Transaksi Perbankan Syariah*, Jakarta: Penerbit Zilkrul Hakim

Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Pasal 1 ayat 2 tentang Bank

Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Pasal 1 ayat 12 tentang Pembiayaan

www.ojk.go.id diakses tanggal 12 Oktober 2018