

IMPLEMENTASI AKAD *MURABAHAH* DALAM PEMBIAYAAN KEPEMILIKAN RUMAH (KPR) PADA PT BANK BRISyariah KCP JOMBANG

Tria Hidayah Rafiq¹, Tri Sudarwanto², Athi' Hidayati³
Ekonomi Islam, Fakultas Ekonomi, Universitas Hasyim Asy'ari
triahidayah984@gmail.com

Abstract: This research is a descriptive qualitative research which aims to know the application of murabahah principle applied by BRISyariah KCP Jombang on mortgage financing (KPR) as well as mechanism of mortgage financing proposal (KPR). Data obtained in this research through observasi, interview and documentation study. BRISyariah KCP Jombang provides home financing products with alternative buy new house and buy second home. The implementation of murabahah principle in mortgage financing (KPR) is done based on the principles of sharia, the fulfillment of conditions in the transaction and the pillars murabahah. The mechanism for submission of mortgage financing (KPR) is done by checking the financing report from Bank Indonesia (BI). If the reporting result is good, then the proposed financing will be realized. But if the reporting of financing is not good, then the proposed financing can not be realized.

Key Word: Murabahah in mortgage financing (KPR).

Abstrak: Pembiayaan kepemilikan rumah, pada awalnya terjadi perpindahan kepemilikan rumah yang dilakukan antara penjual yang pindah kepemilikan menjadi milik bank, maka bank memiliki hak dan kewajiban penuh atas rumah yang sudah dibeli. Kemudian bank memberikan pembiayaan kepemilikan rumah kepada nasabah menggunakan akad *murabahah*. Akad *murabahah* merupakan salah satu akad jual beli, serta termasuk akad yang sederhana dalam bertransaksi. Ada tiga permasalahan atau fokus dalam penelitian ini, yaitu: 1) Bagaimana penerapan prinsip *murabahah* dalam produk pembiayaan kepemilikan rumah (KPR) di PT Bank BRISyariah KCP Jombang, 2) Bagaimana mekanisme pembiayaan kepemilikan rumah (KPR) di PT Bank BRISyariah KCP Jombang. Penelitian ini merupakan penelitian kualitatif deskriptif yang bertujuan mengetahui penerapan prinsip *murabahah* yang diterapkan BRISyariah KCP Jombang pada pembiayaan Kepemilikan Rumah (KPR) serta mekanisme pengajuan pembiayaan Kepemilikan Rumah (KPR). Data yang diperoleh pada penelitian ini melalui observasi, wawancara serta dokumentasi. BRISyariah KCP Jombang menyediakan produk pembiayaan kepemilikan rumah dengan alternative beli rumah baru dan beli rumah *second*. Penerapan prinsip *murabahah* pada pembiayaan Kepemilikan Rumah (KPR) dilakukan berdasarkan prinsip-prinsip syariah, terpenuhinya syarat-syarat dalam bertansaksi serta rukun-rukun *murabahah*. Mekanisme pengajuan pembiayaan Kepemilikan Rumah (KPR) dilakukan dengan pengecekan laporan pembiayaan dari Bank Indonesia (BI), Apabila hasil pelaporan baik, maka pembiayaan yang diajukan akan direalisasikan. Tetapi apabila pelaporan pembiayaan kurang baik, maka pengajuan pembiayaan yang diajukan belum bisa direalisasikan.

Kata Kunci: Akad *Murabahah* dalam pembiayaan Kepemilikan Rumah (KPR).

Kebutuhan pokok yang mendasar bagi setiap manusia terdiri dari kebutuhan sandang, pangan, dan papan. Saat ini kebutuhan manusia semakin beragam. Hal demikian terlihat pada tingkat kebutuhan masyarakat yang semakin beragam dan semakin meningkat, sehingga mengakibatkan masyarakat kesulitan membedakan antara kebutuhan primer dan kebutuhan sekunder. Namun, dari banyaknya kebutuhan masyarakat yang harus dipenuhi, kebutuhan pokok selalu menjadi urutan teratas akan permintaan kebutuhan masyarakat seperti halnya kebutuhan akan makanan, pakaian, serta tempat tinggal (Saputro 2013).

Rumah merupakan kebutuhan yang sangat penting, sebagai tempat tinggal, tempat berlindung dari penglihatan manusia, tempat pertemuan suami istri dan anak-anaknya, tempat peristirahatan, dan tempat untuk mencari ketenangan. Namun tidak semua orang dapat membelinya karena daya beli rendah yang disebabkan harga rumah yang tidak murah dan selalu naik. Faktor utama kenaikan tersebut disebabkan oleh tanah dimana rumah itu berdiri. Tanah merupakan sumber daya alam terbatas, tetapi kebutuhan terhadap tanah semakin bertambah. Maka dalam kondisi tersebut hukum ekonomi berlaku permintaan akan tanah meningkat sementara tanah termasuk sumber daya yang terbatas maka harga tanah semakin tinggi. Inilah awal mula terjadinya pembiayaan rumah melalui perbankan.

Permintaan akan kepemilikan rumah dari tahun ke tahun terus mengalami peningkatan. Karena meningkatnya permintaan rumah, akhirnya perbankan melahirkan produk atau sistem yang disebut Kepemilikan Rumah (KPR). Berdasarkan sifatnya, KPR termasuk dalam pembiayaan konsumtif yang artinya pembiayaan jangka panjang maupun jangka pendek yang dilakukan debitur untuk membiayai kebutuhan rumah tangga yang pelunasannya berdasarkan penghasilan bulanan.

Selama ini penyedia (KPR) merupakan salah satu produk Bank Konvensional yang dominan dengan bunga dalam penyelenggaraan Kepemilikan Rumah ini terbit usaha-usaha lain seperti Perseroan Terbatas (PT) yang menyediakan lokasi tanah pembangunan rumah. Hal yang ditetapkan oleh Kepemilikan Rumah antara lain harga jual kontan, uang muka, suku bunga, angsuran bulanan dan benda-benda lain yang harus dibayar oleh pembeli.

Kepemilikan Rumah merupakan produk Bank Konvensional yang akhirnya merupakan produk Bank Syariah, namun dengan menggunakan produk jasa konvensional menimbulkan kekhawatiran bagi sebagian orang. Produk ini lebih aman bagi nasabah karena memiliki kepastian benar kecilnya cicilan tidak berubah. Jadi meskipun tingkat suku bunga naik, besar cicilan tidak berubah karena menggunakan prinsip syariah, karena perjanjian didepan, maka sampai tenor selesai besar cicilan dan tidak ada perubahan sedangkan pembiayaan KPR secara konvensional ada yang selesainya hanya setahun, dua, ataupun tiga tahun. Setelah itu hubungan bersifat *floating* (naik turun) tergantung perkembangan pasar.

KPR Syariah ialah fasilitas kredit atau pembiayaan yang diberikan LKS dalam hal ini bank syariah bagi seluruh lapisan masyarakat untuk membantu memiliki rumah beserta tanah dengan fasilitas cicilan tetap dengan margin keuntungan yang disepakati bersama antar bank dan nasabah, yang mewajibkan nasabah untuk mengembalikan dana tersebut

sesuai jangka waktu yang disepakati. Harga jualnya biasanya sudah ditambah dengan margin yang disepakati antara bank syariah dan pembeli (Khoirot 2017).

Prinsip syariahnya, bank syariah juga harus menjunjung tinggi nilai keadilan, transparan serta maslahat yang menjawab kebutuhan masyarakat terhadap sistem perbankan yang lebih baik.

Dalam pembiayaan KPR, ada beberapa akad yang digunakan oleh Bank Syariah. Adapun akad yang disajikan Bank Syariah yang menjadi pilihan bagi nasabah dalam kepemilikan rumah secara syariah yaitu akad *ijarah muntahiyah bit-tamlik*, akad *musyarakah mutanaqisah* dan akad *murabahah* (Anggesti 2011: 17).

LANDASAN TEORI

Murabahah yaitu salah satu akad jual beli barang yang menjelaskan harga perolehan dan keuntungan sesuai dengan kesepakatan antara pihak penjual dan pembeli. Akad ini merupakan salah satu bentuk dari *Natural Certainty Contracts*, karena pada *murabahah* akan ditentukan jumlah keuntungan yang ingin diperoleh (Karim 2016:113).

Sebagaimana yang telah dijelaskan dalam fatwa DSN-MUI bahwa karakteristik pembiayaan *murabahah* berbeda dengan kredit yang dilakukan dalam perbankan konvensional. Pada perbankan syariah barang yang diperjualbelikan harus jelas. Sedangkan akad kredit perbankan konvensional terhadap konsumen berupa pinjaman dimana dalam transaksi tersebut barang belum tentu tersedia (Asiyah 2014:224).

Menurut Ascarya (2008:82) ada beberapa rukun yang harus dipenuhi dalam suatu transaksi *murabahah* yaitu pelaku akad, yaitu *ba'i* (penjual) adalah seseorang yang mempunyai barang untuk dijual dan *mustar'i* adalah seseorang yang memerlukan akan barang tersebut dan akan membelinya, objek akad, yaitu *mab'i* (barang dagangan) dan *tsaman* (harga) dan shighah yaitu *ijab* dan *qabul*.

Pembiayaan

Pembiayaan selalu berkaitan dengan aktivitas bisnis. Untuk itu sebelum masuk ke masalah pembiayaan, perlu diketahui apa itu bisnis. Bisnis adalah kegiatan untuk meningkatkan nilai melalui penyerahan jasa, perdagangan, atau pengolahan barang.

Pembiayaan yaitu pendanaan yang diberikan kepada pihak lain untuk mendukung investasi, baik dilakukan sendiri maupun lembaga (Muhammad 2017:17). Salah satu tugas pokok bank yaitu memberikan pembiayaan guna mencukupi kebutuhan masyarakat yang mengalami kekurangan biaya (*deficit unit*) (Danupranata 2015:103).

Secara umum, tujuan pembiayaan dibedakan menjadi dua kelompok besar, yaitu tujuan pembiayaan makro, dan tujuan pembiayaan mikro (Rivai 2010:700). Secara makro, pembiayaan bertujuan untuk peningkatan ekonomi umat, meningkatkan produktivitas, membuka lapangan kerja baru serta terjadi distribusi pendapatan.

Menurut Rivai (2010:705) adapun secara mikro, pembiayaan diberikan dalam rangka untuk upaya mengoptimalkan laba, upaya meminimalkan risiko, pendayagunaan sumber ekonomi dan penyaluran kelebihan dana.

Loyalitas Nasabah

Etika adalah ilmu yang menjelaskan sesuatu yang benar atau salah, baik atau buruk, bermanfaat atau tidak bermanfaat. etika merupakan norma agama bagi dunia bisnis,

memasang kode etik profesi, merevisi sistem dan hukum ekonomi serta meningkatkan keterampilan manajemen (Umam 2013:77-78).

Etika perbankan adalah proses aktivitas pemasaran kebijakan secara benar, adil dan berpegang teguh kepada nilai-nilai dalam berbisnis. Proses pengambilan keputusan harusnya merupakan hasil dari *problem solving* dengan para stafnya dengan keahlian dan latar belakang yang berbeda (Arif 2010:208). Dalam melakukan transaksi atau jasa bank berpegang pada prosedur yang telah ditetapkan.

Berbagai kebijakan pemerintah yang berkaitan dengan industri perbankan yang bertujuan untuk meningkatkan kemampuan mobilisasi dan efisiensi dana, kesuksesan usaha serta upaya liberalisasi industri perbankan. Pertumbuhan bank semakin marak, demikian juga pertumbuhan bank syariah semakin meramaikan peta persaingan, memperebutkan "*target market*" mereka masing-masing. Dalam waktu yang bersamaan terjadi perubahan pandangan nasabah, yaitu dari *seller market* menjadi *buyers market*, nasabah menjadi sangat sensitif terhadap pelayanan yang mereka terima (Hasan 2010:98).

Pemasaran perbankan syariah merupakan upaya menciptakan pelayanan yang memuaskan bagi nasabah melalui penjualan produk dan menghasilkan keuntungan yang optimal bagi bank. Pada dasarnya, nasabah muslim pertimbangan utamanya bebas dari unsur riba, juga produk yang ditawarkan oleh bank dapat memenuhi serta memuaskan keinginan nasabah.

Kualitas layanan ukurannya tidak hanya ditentukan oleh pihak yang melayani, tetapi lebih dominan ditentukan oleh pihak yang dilayani, karena mereka yang menikmati layanan yang telah diberikan sehingga dapat mengukur kualitas layanan berdasarkan tingkat kepuasan dalam memenuhi kebutuhannya (Arif 2010:220).

Metode

Metode digunakan penulis dalam menyusun penelitian ini yaitu metode penelitian kualitatif. Untuk memahami istilah penelitian kualitatif ini, perlu kiranya dikemukakan teori menurut Bogdan dan Taylor mendefinisikan, metodologi kualitatif sebagai prosedur penelitian yang menghasilkan data deskriptif berupa kata-kata tertulis dari orang-orang perilaku yang dapat diamati (Moleong 2010:4). Jenis penelitian yang digunakan untuk menyusun skripsi ada dua yaitu penelitian lapangan dan penelitian kepustakaan. Data deskriptif merupakan data yang diperoleh berupa diskripsi kata-kata atau kalimat yang tertulis mengarah pada tujuan penelitian yang ditetapkan (Tanzeh 2011:50).

Dengan memilih metode kualitatif ini, penulis mengharapkan dapat memperoleh data yang lengkap dan akurat. Penelitian dengan metode deskriptif tidak menjelaskan hubungan serta tidak menguji hipotesa, hal tersebut dilihat dari sifat penyajian data. (Rahmat 2002:24)

PEMBAHASAN

KPR merupakan salah satu produk yang disediakan oleh bank untuk masyarakat. Perbankan menyediakan produk KPR di Indonesia sejak awal berdirinya perbankan di Indonesia. Produk KPR merupakan salah satu produk jangka panjang. Keuntungan KPR bagi bank yaitu, semakin panjang jangka waktu maka keuntungan yang diperoleh oleh bank akan semakin tinggi.

Akad *murabahah* sebagaimana dijelaskan oleh Syafi'i Antonio adalah jual beli barang dimana harga asal ditambah keuntungan yang disepakati. Dimana dalam transaksi ini seluruh biaya yang digunakan pada saat bertransaksi. PT Bank BRISyariah KCP Jombang akad yang digunakan pada produk KPR Syariah dalam bertransaksi yaitu akad *murabahah*. Produk KPR BRISyariah adalah fasilitas pembiayaan kepemilikan rumah yang disajikan PT Bank BRISyariah KCP Jombang dengan akad jual beli. Dalam transaksi ini, nasabah dan bank sama-sama mengetahui biaya-biaya yang digunakan pada saat bertransaksi.

Pada transaksi *murabahah* terdapat harga beli barang dan harga jual barang yang dikemas dengan margin. Masa angsuran transaksi *murabahah* ditentukan berdasarkan harga jual dibagi dengan jangka waktu. Pengajuan pembiayaan *murabahah* juga dipengaruhi dengan besarnya gaji pokok dan nilai jaminan yang diberikan oleh nasabah kepada bank. Pengajuan pembiayaan akan direalisasikan apabila hasil pelaporan dari Bank Indonesia baik. Adapun syarat pembiayaan *murabahah* yaitu adanya akad, kecakapan serta adanya kesepakatan antara kedua belah pihak.

Pembiayaan Kepemilikan Rumah (KPR) di PT Bank BRISyariah KCP Jombang adalah pembiayaan yang digunakan untuk membiayai nasabah yang akan membeli rumah, apartemen dan jenis tempat tinggal lainnya berikut tanah untuk dimiliki atau digunakan sendiri (rumah baru atau rumah lama). Pembiayaan kepemilikan rumah di PT Bank BRISyariah KCP Jombang adalah berdasarkan prinsip *murabahah* bank membeli barang dari pemilik barang (*supplier*) untuk kepentingan penerima pembiayaan dengan pembiayaan yang disediakan oleh bank dan selanjutnya bank menjual barang tersebut dengan harga pokok ditambah dengan keuntungan (margin) jual beli yang telah disepakati oleh pihak pembeli (nasabah) dan pihak penjual (bank). Penerima pembiayaan membayar harga pokok di tambah keuntungan (margin) jual beli kepada bank selama jangka waktu tertentu. Selama pembiayaan berlangsung, besar angsuran tetap dan tidak berubah sampai lunas, jangka waktu pembiayaan tergantung kesepakatan kedua belah pihak.

Secara garis besar prinsip *murabahah* yang digunakan dalam produk pembiayaan Kepemilikan Rumah (KPR) di PT Bank BRISyariah KCP Jombang sebagaimana dipaparkan oleh Bapak **Catur Yoyok** selaku *Account Officer* Generalis Analisa Pembiayaan di Bank BRISyariah KCP Jombang (2 Mei 2018 pukul 10.30 WIB) harus memenuhi tiga kriteria yaitu:

a. Akad

Prinsip jual beli dilaksanakan dengan adanya perpindahan kepemilikan atas barang yang dijual. Tingkat keuntungan (*margin*) ditentukan pada awal transaksi dan menjadi harga jual yang telah ditentukan oleh bank.

Transaksi jual beli dengan menggunakan akad *murabahah* yaitu dimana pihak bank sebagai penjual dan nasabah sebagai pembeli. Transaksi dengan menggunakan akad *murabahah*, yang disepakati yaitu harga jual bukan harga beli. Harga jual adalah harga beli pihak bank dari pemasok (*supplier*) dan ditambah dengan margin. Adapun harga beli yaitu harga yang digunakan oleh pihak bank untuk membeli suatu barang dari pemasok (*supplier*).

Adanya kesepakatan antara kedua belah pihak dalam menentukan harga jual dan jangka waktu yang harus ditentukan pada saat melakukan akad. Dalam akad *murabahah*

penyerahan pembelian atas suatu barang akan diserahkan kepada nasabah apabila kedua belah pihak telah menyepakati akad dan melakukan pembayaran secara angsuran.

b. Kecakapan

Menurut syariat Islam, terjadinya transaksi antara pihak penjual dan pihak pembeli harus didasari dengan kesepakatan antara kedua belah pihak. Transaksi yang dilakukan oleh penjual dan pembeli dapat dilakukan berdasarkan kebutuhan yang harus dipenuhi oleh nasabah. Berbagai akad yang telah disediakan oleh bank syariah guna memenuhi kebutuhan masyarakat. Akad merupakan hal yang harus ditentukan dan disepakati oleh pihak bank dan nasabah sebelum melakukan transaksi.

Selain kesepakatan akan akad yang akan digunakan dalam sebuah transaksi, kecakapan juga merupakan salah satu kriteria yang harus dipenuhi sebelum melakukan sebuah transaksi. Kemampuan untuk melakukan transaksi menggunakan akad *murabahah*. Dalam artian antara pihak penjual dan pembeli menyepakati akad tersebut. Adapun yang harus dipahami oleh pihak pembeli (nasabah) yaitu harga beli dan harga jual yang ada pada akad *murabahah*. Nasabah memahami segala hal yang berkaitan dengan pembelian, seperti halnya apabila pembelian barang tersebut dilakukan secara hutang, mengetahui besarnya harga beli dan harga jual.

Harga jual adalah harga yang ditetapkan oleh penjual kepada pembeli saat melakukan transaksi. Dimana harga jual diperoleh dari harga pokok pembelian atas barang tersebut ditambah dengan biaya-biaya yang telah dikeluarkan saat pembelian barang tersebut. Sedangkan harga beli yaitu biaya-biaya yang dikeluarkan saat pembelian atas suatu barang.

c. Sempurna

Dalam melakukan transaksi menggunakan akad *murabahah* salah satu yang harus dipersiapkan oleh kedua belah pihak yaitu sempurna. Hal ini dikarenakan apabila orang yang hendak melakukan transaksi tidak sempurna, maka transaksi tersebut tidak sah. Karena dikhawatirkan akan ada pihak yang merasa dirugikan oleh pihak lain.

Sesuai dengan peraturan yang ada pada bank syariah, maka bank yang melakukan transaksi harus menghindari riba. Apabila ada salah satu pihak yang akan melakukan transaksi pada syariah ada yang tidak sempurna, maka dikhawatirkan akan timbul penambahan-penambahan yang tidak sesuai dengan prinsip-prinsip bank syariah.

Pemberian pembiayaan menggunakan akad *murabahah* pada PT Bank BRISyariah KCP Jombang disertai dengan pelaporan pembiayaan yang dilakukan oleh nasabah dari (BI). Apabila hasil pelaporan dari BI bagus, maka pembiayaan yang diajukan oleh nasabah kepada PT Bank BRISyariah KCP Jombang akan direalisasikan. Akan tetapi, apabila hasil pelaporan keuangan dari BI kurang baik, maka pembiayaan yang diajukan oleh nasabah tidak akan direalisasikan.

Pembiayaan pada PT Bank BRISyariah KCP Jombang menggunakan akad *murabahah* juga ditinjau berdasarkan aspek kelayakan. Kelayakan merupakan salah satu pertimbangan yang dilakukan PT Bank BRISyariah sebelum memberikan pembiayaan kepada nasabah. Adapun aspek kelayakan tersebut dibedakan berdasarkan status nasabah tersebut, antara nasabah karyawan dan nasabah wirausaha. Berdasarkan pemaparan Bapak *Catur Yoyok* selaku Account Officer Generalis Analisa Pembiayaan di Mojowarno

(6 Mei 2018 pukul 11.00 WIB) aspek kelayakan bagi nasabah karyawan terdiri atas tiga aspek yaitu:

1) Karakter

Karakter merupakan gambaran dari kepribadian seseorang. Dilihat dari karakter akan seseorang tersebut, maka cara berpikir dan perilaku seseorang dapat diketahui. Kepribadian yang baik akan menjadi pertimbangan pihak bank dalam memberikan pembiayaan yang diajukan oleh nasabah pembiayaan. Pertimbangan yang dilakukan oleh pihak bank dalam memberikan pembiayaan kepada calon nasabah dilihat dari kepribadian atau kejujurannya.

Kepribadian nasabah karyawan akan menjadi salah satu pertimbangan pemberian pembiayaan. Apabila karakter nasabah baik, maka pengajuan pembiayaan akan direalisasikan oleh pihak bank. Begitupun sebaliknya, apabila karakter dari seorang nasabah kurang baik, maka akan menjadi pertimbangan oleh pihak bank untuk merealisasikan pengajuan pembiayaan yang diajukan oleh nasabah.

2) Status Kepegawaian

Karyawan PT Bank BRISyariah KCP Jombang dalam pemberian pembiayaan *murabahah* ditinjau berdasarkan status kepegawaiannya. Nasabah termasuk karyawan tetap atau karyawan kontrak. Status kepegawaian akan mempengaruhi pemberian pembiayaan yang akan diberikan oleh pihak bank kepada nasabah.

Pemberian pembiayaan yang akan direalisasikan bank juga dipengaruhi oleh status kepegawaian dari nasabah karyawan tersebut. Karena, kepegawaian dari nasabah karyawan tersebut akan mempengaruhi besar pemberian pembiayaan yang akan direalisasikan oleh pihak bank berdasarkan kebutuhan dari nasabah.

3) Nilai Jaminan

Pembiayaan *murabahah* yang diberikan kepada nasabah disesuaikan dengan besarnya nilai jaminan yang diberikan pihak nasabah kepada pihak bank. Penyaluran pembiayaan kepada nasabah dipertimbangkan oleh gaji pokok nasabah dan nilai jaminan yang diberikan oleh nasabah kepada pihak bank.

Pembiayaan yang diberikan oleh PT Bank BRISyariah KCP Jombang kepada nasabah tidak sebesar pengajuan yang dilakukan oleh nasabah. Dengan pertimbangan bahwa, besar agunan atas pembiayaan yang diberikan oleh pihak bank kepada nasabah. Agunan pada pembiayaan *murabahah* dibedakan dalam agunan tanah dan bangunan dan agunan tanah kosong. Agunan pada tanah dan bangunan sebesar 70%, sedangkan besar agunan atas tanah kosong sebesar 55%.

Kelebihan dari akad *murabahah* harga beli dan biaya-biaya yang digunakan pada saat transaksi serta penentuan harga jual disepakati oleh kedua beah pihak. Adapun kekurangan dari akad *murabahah* yaitu kebanyakan nasabah tidak memahami ketentuan akad.

KESIMPULAN DAN SARAN

Berdasarkan data penelitian yang telah dilakukan maka kami dapat mengambil kesimpulan yaitu:

1. Beberapa aspek yang telah sesuai dengan penerapan prinsip *murabahah* dalam pembiayaan kepemilikan rumah di PT Bank BRISyariah KCP Jombang yaitu:

a. Rukun *murabahah*

Dalam melakukan transaksi pada PT Bank BRISyariah KCP Jombang ada tiga syarat yang dipenuhi. Adapun dari ketiga syarat-syarat tersebut yaitu:

- 1) Akad yang dilakukan antara bank dan nasabah jelas.
- 2) Adanya kecakapan antara kedua belah pihak serta harus dilengkapi dalam kesempurnaan.
- 3) Adanya kesepakatan antara bank dan nasabah dalam bertransaksi, sehingga tidak terjadi unsur riba.

b. Syarat-syarat *murabahah*

Syarat-syarat *murabahah* yaitu adanya akad antara penjual (pihak bank) dengan pembeli (pihak nasabah) yang telah disepakati oleh kedua belah pihak.

2. Mekanisme KPR PT Bank BRISyariah KCP Jombang melakukan pembiayaan dengan akad jual beli (*murabahah*) dengan mewujudkan keinginan nasabah memiliki rumah di lokasi yang strategis dengan proses pengajuan pembiayaan yang cepat, syarat mudah, sesuai dengan prinsip-prinsip syariah. Adapun proses pengajuan pembiayaan pada PT Bank BRISyariah KCP Jombang yaitu memenuhi persyaratan-persyaratan yang harus dilengkapi oleh calon nasabah serta dilengkapi dengan kesempurnaan. Akan tetapi berdasarkan mekanisme pengajuan pembiayaan kepemilikan rumah (KPR) pada PT Bank BRISyariah KCP Jombang terdapat beberapa hal yang belum sesuai dengan mekanisme pembiayaan yaitu:

- a. Pemberian pembiayaan yang dilakukan oleh PT Bank BRISyariah KCP Jombang kepada nasabah tidak sebesar pengajuan pembiayaan yang diajukan oleh nasabah.
- b. Para calon nasabah belum memahami sirkulasi pembayaran dimana harga yang diangsur yaitu harga jual disertai dengan margin, setelah dibagi dengan jangka waktu yang telah disepakati oleh bank dan nasabah.

DAFTAR PUSTAKA

Buku:

- A.Karim, Adiwarmam. 2016. *Bank Islam Analisis Fiqih dan Kontemporer*. Jakarta: PT RajaGrafindo.
- Antonio, Syafi'i. 2001. *Bank Syariah Dari Teori Ke Praktik*. Jakarta: Gema Insani.
- Arif, M. Nur Rianto Al. 2012. *Lembaga Keuangan Syariah: Suatu Kajian Teoritis Praktis*. Bandung: CV Pustaka Setia.
- Ascarya. 2008. *Akad & Produk Bank Syariah*. Jakarta: PT RajaGrafindo.
- Asiyah, Binti Nur. 2014. *Manajemen Pembiayaan Bank Syariah*. Yogyakarta: Teras.
- Danupranata, Gita. 2015. *Manajemen Perbankan Syariah*. Jakarta: Salemba empat.
- Hasan, Ali. 2010. *Marketing Bank Syariah*. Yogyakarta: Ghalia Indonesia.
- Kasmir. 2014. *Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada.

- Muhammad. 2017. *Manajemen Dana Bank Syariah*. Depok: Rajawali Pers.
- Moleong, Lexy J. 2010. *Metodologi Penelitian Kualitatif*. Bandung: PT Remaja Rosdakarya.
- Pujileksono, Sugeng. 2015. *Metode Penelitian Komunikasi Kualitatif*. Malang: Kelompok Instran Publishing.
- Rivai, Veitzhzal. 2010. *Islamic Banking, Sebuah Teori, Konsep, dan Aplikasi*. Jakarta: PT Bumi Aksara.
- Tanzeh, Ahmad. 2011. *Metodologi Penelitian Praktis*. Tuluangagung: Teras.
- Umam, Khaerul dan Herry Sutanto. 2013. *Manajemen Pemasaran Bank Syariah*. Bandung: PUSTAKA SETIA.

Artikel dalam jurnal online:

- Prabowo, Bagya Agung. 2009. *Konsep Akad Murabahah Pada Perbankan Syariah (Analisa Kritis Terhadap Aplikasi Konsep Akad Murabahah Di Indonesia Dan Malaysia)*. *Jurnal Hukum*. 1 VOL. 1 (16).
- Rohmi, Putri Kamilatur. 2015. *Implementasi Akad Musyarakah Mutanaqishah Pada Pembiayaan Kepemilikan Rumah Di Bank Muamalat Lumajang*. *Jurnal Iqtishoduna*. Vol. 5 No. (1).

Skripsi:

- Anggesti, Irma. 2011. *Kepemilikan Rumah atas Nama Bank Syariah Tinjauan Pembiayaan Pemilikan Rumah Syariah dalam Akad Murabahah, Ijarah Al-Muntahiyah Bi Al Tamlik, Musyarakah Mutanaqisah*. Depok: Universitas Indonesia.
- Khoirot, Saftahul. 2017. *Strategi Pemasaran Pembiayaan KPR Syariah Bersubsidi Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah Di Pt BTN Syariah Kantor Cabang Surabaya Periode 2013-2016*. Surabaya: Universitas Negeri Sunan Ampel Surabaya.
- Saputro, Debtya Erawati. 2013. *Kontribusi Ketersediaan Pangan Terhadap Stabilitas Ekonomi di Indonesia*. Surakarta: Universitas Muhammadiyah Surakarta.