

ANALISIS KEPEMILIKAN PEMBIAYAAN RUMAH (KPR) DENGAN AKAD MURABAHAH (STUDI KASUS DI BNI SYARIAH KCP KUNINGAN)

**Dicky Fauzi Firdaus, Eva Siti Ropiah, Imam Dwi Putranto, dan Ega Anugrah
Putri**

Universitas Islam Al-Ihya (UNISA) Kuningan

df.firdaus.20@gmail.com, evasitropiah@gmail.com, idpunisa@gmail.com,
putriegaanugrah@gmail.com

Abstrak

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui apakah Kepemilikan Pembiayaan Rumah (KPR) di BNI Syariah KCP Kuningan sesuai dengan akad *Murabahah* dan untuk mengetahui pertimbangan pemberian Kepemilikan Pembiayaan Rumah (KPR) dengan akad pembiayaan *Murabahah* di BNI Syariah KCP Kuningan kepada calon penerima pembiayaan.

Metode penelitian yang digunakan adalah metode kualitatif atau deskriptif yaitu mengumpulkan data yang diperoleh kemudian menginterpretasikannya dan menganalisisnya sehingga dapat memberikan informasi yang digunakan untuk memecahkan masalah yang dihadapi. Dan data yang digunakan adalah data sekunder dan data primer.

Hasil penelitian menunjukkan Kepemilikan Pembiayaan Rumah (KPR) di BNI Syariah KCP Kuningan sudah sesuai dengan akad pembiayaan *Murabahah*. Dalam pelaksanaan pemberian pembiayaan Bank berhak menerima dan menolak pembiayaan yang diajukan calon nasabah. Layak atau tidak layaknya calon nasabah untuk mendapatkan pembiayaan tersebut tergantung pada penilaian Bank. Dan analisis 5C sebagai dasar pertimbangan pemberian Kepemilikan Pembiayaan Rumah (KPR) di BNI Syariah KCP Kuningan.

Kata Kunci: Kepemilikan Pembiayaan Rumah (KPR), Akad *Murabahah*, Analisis 5C

Abstract

This study aimed to know whether or not home loan at BNI Syariah KCP Kuningan was by the Murabahah agreement and to know the considerations for providing home loan with Murabahah financing agreement at BNI Syariah KCP Kuningan to prospective recipients of financing.

The method of this research used a qualitative or descriptive method that was to collect the data obtained then interpret and analyze it so that it could provide the information that was used to solve problems known. And the data used were secondary data and primary data.

The result showed that home loan in BNI Syariah KCP Kuningan was by the Murabahah financing agreement. In the provision of financing, the Bank had the right to accept and reject financing proposed by prospective customers. Whether a prospective customer

was eligible or not in obtaining this financing depends on the Bank's assessment. And 5C analysis as a basis for consideration of granting home loan at BNI Syariah KCP Kuningan.

Keywords: *Home Loan, Murabahah Contract, 5C Analysis*

Pendahuluan

Sejarah perkembangan industri perbankan syariah di Indonesia diawali dari aspirasi masyarakat Indonesia yang mayoritas penduduknya muslim untuk memiliki sebuah alternatif sistem perbankan yang Islami. Perkembangan perbankan di Indonesia terus mengalami kenaikan yang signifikan. Hal ini diawali dengan berdirinya PT. Bank Muamalat Indonesia, Tbk pada tahun 1992, berdasarkan UU Perbankan No.7 Tahun 1992 dan PP RI No.72 Tahun 1992 tentang bank berdasarkan prinsip bagi hasil yang kemudian dijabarkan dalam Surat Edaran BI No.25/4/BPPP tanggal 29 Februari 1993 dunia perbankan terus berkembang.

Mengacu pada hukum Islam dan pemahamannya tentang keharaman riba menjadikan lembaga keuangan syariah menjadi solusi yang selama ini ditunggu dalam mengelola keuntungan umat. Suatu kondisi yang mencerminkan kemauan serta keinginan dan kesadaran umat untuk “berhijrah” dalam pengelolaan keuangan yang merupakan pangsa pasar strategis hal ini ditandai dengan berdirinya bank-bank konvensional yang membuka unit-unit pelayanan atau mengkonversi sistem mereka kedalam syariah.

Para praktisi perbankan mengetahui bahwa Bank Syariah memiliki produk-produk yang sangat bervariasi. Berbeda dengan Bank Konvensional yang hanya berfokus pada produk tabungan, deposito dan penyaluran dana secara kredit, Bank Syariah memiliki produk banyak dan beragam. Terutama dalam produk pembiayaan dan penyaluran dananya. Seperti *mudharabah, musyarakah, murabahah, ijarah*, dan lain-lain.

Dalam menjalankan produk kepemilikan pembiayaan rumah (KPR) bank syariah menggabungkan dan menggali skim-skim transaksi yang diperbolehkan dalam Islam dengan operasional perbankan konvensional.

Adapun untuk skim-skim yang digunakan oleh perbankan syariah di Indonesia dalam menjalankan produk pembiayaan kepemilikan pembiayaan rumah (KPR) adalah skim murabahah, *istisna'* dan *ijarah* khususnya *Ijarah muntahiyah bi tamlik* (IMBT).

Pemberian Kepemilikan Pembiayaan Rumah (KPR) sebagai salah satu produk pembiayaan di dalam dunia perbankan sangat membantu masyarakat menengah kebawah pada umumnya dalam memenuhi kebutuhan rumah tapi tidak memiliki cukup uang untuk membayar secara tunai. Umumnya perbankan menggunakan sistem bunga dalam KPR tersebut. Kemudian untuk menarik nasabahnya mereka menggunakan sistem bunga tetap yang tidak berubah selama jangka waktu yang telah ditentukan.

Dipergunakannya perbankan berbasis syariah di tanah air, tidak semata merupakan upaya sosialisasi kegiatan usaha lembaga jasa keuangan berdasarkan perspektif keislaman. Namun, juga untuk memenuhi permintaan masyarakat yang aman,

terpercaya, amanah, adil dan bebas riba.

Saat ini semakin banyak bank menawarkan KPR Syariah sebab pasarnya semakin tumbuh. Banyak bank-bank yang berusaha menerapkan praktek syariah merupakan hal yang patut di syukuri. Selain itu, bank yang berprinsip syariah tidak kalah banyak diminati oleh masyarakat. Karena setiap keluarga memerlukan yang namanya pembiayaan rumah dan sebagian besar keluarga Indonesia adalah Muslim yang tentunya ingin tetap istiqomah dalam memiliki rumah yang sesuai dengan syariah (Gozali. 2005).

PT. BNI (Persero) Tbk merupakan salah satu bank di Indonesia yang menjalankan konsep *murabahah* yaitu akad jual beli barang dengan menyatakan harga perolehan dan keuntungan (*margin*) yang disepakati penjual dan pembeli. BNI Syariah KCP Kuningan memberikan pelayanan *murabahah* berupa pembiayaan investasi, pembiayaan modal kerja, dan pembiayaan konsumtif. Bentuk pembiayaan konsumtif yaitu untuk pembiayaan kepemilikan pembiayaan rumah (KPR) berupa pemilikan rumah, kavling atau merenovasi rumah. Selama masa pembiayaan angsuran akan tetap dan tidak akan berubah sampai lunas. BNI Syariah KCP Kuningan diberikan pembiayaan dalam bentuk pembayaran secara kredit/cicilan dan mempunyai prosedur, sistem, dan persyaratan yang harus dipenuhi oleh calon penerima pembiayaan.

Dari sekian banyak produk syariah, Kepemilikan Pembiayaan Rumah (KPR) ternyata mendapat respon yang signifikan dari masyarakat karena konsumen tidak terbebani fluktuasi suku bunga yang terus mengalami perubahan. Munculnya produk KPR telah memberikan alternatif pembiayaan perumahan. Di tengah situasi ekonomi yang terus menerus di pengaruhi *inflasi*, KPR Syariah dapat menjadi solusi alternatif, meskipun suku bunga mengalami *inflasi* cicilan KPR Syariah tidak berubah karena menerapkan sistem tetap (*fixed*).

Banyak faktor yang menyebabkan nilai pembiayaan KPR Syariah masih kecil di antaranya adalah margin pembiayaan dari Bank Umum Syariah (BUS) dan Unit Usaha Syariah (UUS) selalu dipatok lebih tinggi dari rata-rata bunga kredit bank umum. Boleh jadi karena *pricing*-nya (margin harga jual) bisa mencapai 12% sehingga menjadi kurang kompetitif. Tingginya margin pembiayaan KPR disebabkan permodalan bank syariah yang masih bertumpu dari Dana Pihak Ketiga (DPK). Di sisi lain, bagi hasil yang dikeluarkan Bank syariah dari dana DPK itu masih tinggi.

BNI Syariah KCP Kuningan sejak didirikan pada 11 Januari 2019 sampai sekarang menunjukkan kinerja yang terus mengalami peningkatan. Dari keseluruhan pembiayaan yang ada di BNI Syariah KCP Kuningan pembiayaan *murabahah* merupakan jenis pembiayaan yang paling besar dalam penyalurannya yaitu mencapai 9,80%. Proporsi tersebut menunjukkan bahwa pembiayaan *murabahah* akan sangat menentukan perkembangan BNI Syariah KCP Kuningan. Berdasarkan uraian diatas maka penulis mencoba untuk menganalisa lebih lanjut dalam skripsi yang berjudul "Analisis Kepemilikan Pembiayaan Rumah (KPR) Dengan Akad *Murabahah* (Studi Kasus di BNI Syariah KCP Kuningan)".

Metode Penelitian

Metode penelitian yang digunakan merupakan sebuah penelitian yang berupa penyajian data secara kualitatif dan berbentuk deskriptif. Penelitian kualitatif adalah prosedur penelitian yang menghasilkan data deskriptif yang berupa kata-kata tertulis atau lisan. Penelitian kualitatif berarti suatu yang berkaitan dengan aspek kualitas, nilai atau makna yang terdapat dibalik fakta (Imam, 2014).

1. Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data merupakan langkah yang paling strategis dalam penelitian, karena tujuan utamanya adalah mendapatkan data. Tanpa mengetahui teknis pengumpulan data, maka peneliti tidak akan mendapatkan data yang memenuhi standar data yang ditetapkan. Bila dilihat dari segi cara atau teknik pengumpulan data dapat dilakukan dengan cara :

a. Metode Observasi

Menurut Sugiyono (2015) Metode ini merupakan pengamatan dan pencatatan yang sistematis terhadap gejala-gejala yang diteliti. Kegiatan observasi meliputi melakukan pencatatan secara sistematis kejadian-kejadian, perilaku, obyek-obyek yang dilihat dan hal-hal lain yang diperlukan dalam mendukung penelitian yang sedang dilakukan.

b. Wawancara (*Interview*)

Menurut Arikunto (2013) Merupakan teknik pengumpulan data dalam metode survei, yang menggunakan pertanyaan secara lisan kepada subyek penelitian. Dengan, metode wawancara peneliti akan mengetahui hal-hal yang lebih mendalam tentang partisipan dalam menginterpretasikan situasi dan fenomena yang terjadi, dimana hal ini tidak bisa ditemukan melalui observasi.

c. Dokumentasi

Menurut Sugiyono (2015) Merupakan catatan peristiwa yang sudah berlalu, dokumen berbentuk tulisan, gambar, atau karya monumental.

Dalam penelitian ini, metode pengumpulan data yang digunakan oleh penulis adalah observasi, *interview*, dan dokumentasi dengan melakukan dialog langsung dengan responden yang akan memberikan keterangan mengenai permasalahan yang diteliti.

1. Pengolahan dan Analisis Data

Pada jenis penelitian ini, pengolahan data tidak harus dilakukan setelah data terkumpul atau pengolahan data selesai. Dalam hal ini, data sementara yang terkumpul, data yang sudah ada dapat diolah dan dilakukan analisis data secara bersamaan.

a. Reduksi Data

Reduksi dapat diartikan sebagai proses pemilihan, pemusatan perhatian pada penyederhanaan, pengabstrakan, dan transformasi data kasar yang muncul dari catatan-catatan tertulis dilapangan. Reduksi data berlangsung terus menerus selama proyek yang berorientasi kualitatif berlangsung.

b. Penyajian Data

Dalam penyajian data yang dimaksud adalah meliputi berbagai jenis matriks, grafik, jaringan, dan bagan. Semuanya dirancang guna menggabungkan informasi yang tersusun dalam suatu bentuk yang dipadu dan mudah diraih, dengan demikian penganalisis dapat melihat apa yang terjadi, dan menentukan apakah menarik kesimpulan yang benar ataukah terus melangkah melakukan analisis yang menurut saran yang dikiaskan sebagai sesuatu yang mungkin berguna.

c. Menarik Kesimpulan

Dari pemulaan pengumpulan data, peneliti mulai mencari arti benda- benda, mencatat keteraturan penjelasan, konfigurasi-konfigurasi yang mungkin, alur sebab akibat, dan proposisi. Peneliti menarik kesimpulan dengan longgar, dan tetap terbuka. Tetapi, kesimpulan telah disediakan mula-mula belum jelas, kesimpulan *final* mungkin tidak muncul sampai pengumpulan data berakhir, tergantung pada besarnya kumpulan catatan lapangan, pengkodeannya, penyimpanan, dan metode pencarian ulang yang digunakan, kecakapan peneliti, dan tuntutan pemberian dana

Hasil dan Pembahasan

Penerapan Akuntansi Kepemilikan Pembiayaan Rumah (KPR) dengan Akad *Murabahah*

a. Gambaran Kepemilikan Pembiayaan Rumah (KPR) di BNI Syariah Kantor Cabang Pembantu Kuningan

Produk KPR dalam praktik Bank Syariah esensinya adalah Pembiayaan Pemilikan Rumah (PPR). Namun masyarakat Indonesia umumnya mengenal PPR ini dengan istilah KPR (Kepemilikan Pembiayaan Rumah) Syariah. KPR Syariah mengikuti konsep dan transaksi yang sesuai nilai syariah. Salah satu akad yang digunakan dalam produk KPR Syariah adalah akad jual-beli *Murabahah*. konsekuensi yang muncul dari akad jual-beli ini adalah harga jual yang disepakati kedua pihak pada saat akad dan sisa kewajiban (angsuran). Sisa kewajiban ini dihitung dari harga jual dikurangi uang muka dan besarnya angsuran yang telah dibayarkan.

BNI Griya iB Hasanah adalah fasilitas pembiayaan konsumtif yang diberikan kepada anggota masyarakat untuk membeli, membangun, merenovasi rumah (termasuk ruko, rusun, rukan, apartemen dan sejenisnya) dan membeli tanah kavling serta rumah indent yang besarnya disesuaikan dengan kebutuhan pembiayaan dan kemampuan membayar kembali masing-masing calon nasabah.

Dalam pembiayaan ini biasanya pihak bank sudah bekerja sama dengan pihak *developer* sebagai *supplier* (penyedia rumah) sehingga nasabah membayar uang muka (*Urbun*) langsung ke pihak *developer*. Dalam hal permohonan pembiayaan dan pemenuhan syarat-syarat KPR nasabah dibantu oleh pihak *developer*, namun jika nasabah juga dapat mengurus sendiri permohonan pembiayaan.

Pemberian pembiayaan ini BNI Syariah menggunakan biaya yang langsung dibayar oleh nasabah ketika akad berlangsung. Adapun biaya-biaya tersebut adalah :

1. Biaya Administrasi sebesar 1% dari pembiayaan
2. Biaya asuransi jiwa dan asuransi kebakaran yang besarnya tergantung usia nasabah
3. Bea Balik Nama (BBN)
4. Biaya pengikatan

Bank syariah akan menjelaskan secara rinci kepada nasabah sebelum akad dilakukan. Seperti harga beli bank, margin yang menjadi keuntungan bank, harga jual bank, uang muka (*Down Payment*), dan sisa kewajiban. Bank syariah selalu mengedepankan transparansi, serta terbebas dari riba, judi maupun *gharar*.

Untuk lebih jelasnya bagaimana pengakuan dan pengukuran transaksi pembiayaan KPR pada BNI Syariah KCP Kuningan, dapat dilihat ilustrasi sederhana berikut :

Pada tanggal 1 Juni 2019, Bapak Sulaiman mengajukan permohonan untuk pemebelian sebuah rumah dengan harga Rp. 200.000.000,- dimana Bapak Sulaiman membayar uang muka sebesar 20% (Rp. 40.000.000,-) kepada developer, setelah bank melakukan penilaian terhadap permohonan tersebut Bapak Sulaiman memiliki kesanggupan mengangsur selama 10 tahun (120 bulan). Bank melakukan kesepakatan dengan mengambil margin keuntungan 9,5% /tahun. Maka penyelesaiannya adalah :

Harga rumah	Rp. 200.000.000,-
<i>Urbun</i>	Rp. 40.000.000,-
Nilai KPR	<u>Rp. 160.000.000,-</u>
<i>Margin</i>	= 9,5% x 10 x Rp. 160.000.000,-
	= Rp. 152.000.000,-
<i>Margin Perbulan</i>	= Rp. 152.000.000,-
	<u>120</u>
	= Rp. 1.266.666.67,-
Angsuran per tahun	= (Pokok x <i>Margin</i> x Jangka Waktu) + Pokok
	<u>Jangka Waktu</u>
Angsuran per tahun	= $\frac{(Rp. 160.000.000,- \times 9,5\% \times 10) + Rp. 160.000.000,-}{10}$
	= Rp. 31.200.000,-
Angsuran Per bulan	= Rp. 31.200.000,-
	<u>12</u>
	= Rp. 2.600.000,-

Maka BNI Syariah KCP Kuningan menjurnal :

- Saat realisasi pembiayaan

Aktiva <i>Murabahah</i>	Rp. 160.000.000,-
Utang pembelian rumah	Rp. 160.000.000,-

• Saat penjualan rumah		
Piutang <i>Murabahah</i>		Rp. 160.000.000,-
Aktiva <i>Murabahah</i>		Rp. 160.000.000,-
• Saat menerima administrasi pembiayaan		
Kas		Rp. 1.600.000,-
Pendapatan Administrasi		Rp. 1.600.000,-
• Saat pembayaran bank kepada developer		
Utang pembelian rumah		Rp. 160.000.000,-
Kas		Rp. 160.000.000,-
• Saat menerima angsuran dari Bapak Sulaiman		
Tabungan Sulaiman		Rp. 2.600.000,-
Piutang <i>Murabahah</i>		Rp. 2.600.000,-
• Saat pengakuan pendapatan		
Pendapatan diterima dimuka		Rp. 1.266.666.67
Pendapatan <i>Margin</i>		Rp. 1.266.666.67

Bank syariah tidak mengenal pemisah antara pokok pembiayaan dan *margin* karena prinsip dasar KPR adalah jual beli barang, bukan pinjaman uang. Sehingga selama 120 bulan, nasabah wajib membayar angsuran Rp. 2.600.000,-/bulan. Angsuran bersifat tetap tidak akan berubah hingga akad *Murabahah* berakhir (pembiayaan lunas).

Sebelum menjual kembali kepada nasabah, bank syariah memprediksi harga *rill* rumah tersebut di masa 10 tahun kedepan. Bank syariah memakai hitungan-hitungan nilai *rill* dari properti yang dibeli, bukan menghitung nilai rupiahnya (*Inflasi*) setelah sekian tahun. Karena, berdasarkan prinsip jual beli maka bank syariah tidak akan memunculkan pokok pinjaman atau pokok pembiayaan, melainkan harga jual dari bank. Selanjutnya uang muka akan menjadi pengurang harga jual, sehingga tinggal sisa kewajibannya yang harus diselesaikan nasabah sesuai dengan masa pembiayaan yang disepakati.

Sisa kewajiban ini menjadi untung nasabah yang timbul akibat transaksi jual beli rumah milik bank. Ketika sudah menjadi utang, maka sama sekali tidak boleh ada tambahan yang muncul. Bank sebagai pihak pemberi pembiayaan haram hukumnya mengambil manfaat lebih dari nasabah. Bank syariah tidak boleh mengenakan denda keterlambatan atau pinalti saat pelunasan dipercepat. Sebagai apresiasi kepada nasabah yang ingin melunasi sisa kewajibannya lebih awal dari waktu yang disepakati, maka bank syariah boleh memberikan diskon, nasabah pun boleh lebih dulu meminta potongan harga kepada bank saat ingin pelunasan dipercepat. Namun diskon ini sifatnya sukarela, bergantung kebijakan bank dan tidak boleh diperjanjikan dalam akad.

Praktik KPR sesuai Syariah semacam ini diterapkan di BNI Syariah salah satunya BNI Syariah KCP Kuningan. Bahkan BNI Syariah KCP Kuningan tidak menerapkan denda atau *penalty* dalam setiap produk pembiayaan. Adapun terhadap nasabah yang menunda- nunda kewajibannya membayar sisa kewajiban, padahal waktu membayar angsuran telah disepakati dan nasabah dalam kondisi mampu membayar, maka BNI Syariah KCP Kuningan memberikan sanksi *ta'widh* (biaya ganti rugi).

Ta'widh yang diterapkan di BNI Syariah KCP Kuningan sudah sesuai Syariah karena tujuannya adalah untuk mendisiplinkan nasabah semata agar kedepannya tidak lagi menunda-nunda pembayaran. Sesuai Fatwa Dewan Syariah Nasional-Majelis Ulama Indonesia (DSN-MUI), *ta'widh* yang dibolehkan dapat berupa pungutan pembayaran/pengambilan harta benda/uang. Setiap *ta'widh* yang diterapkan harus sesuai dengan catatan penting fatwa DSN-MUI, yaitu:

1. *Ta'widh* hanya boleh dikenakan atas pihak yang dengan sengaja atau karena kelalaiannya melakukan sesuatu yang menyimpang dari ketentuan akad dan menimbulkan kerugian pada pihak lain.
2. Kerugian dalam hal ini adalah kerugian rill yang dapat diperhitungkan dengan jelas. Sementara kerugian rill adalah biaya-biaya *rill* yang dikeluarkan dalam rangka penagihan hak yang seharusnya dibayarkan.
3. Besar *ta'widh* adalah sesuai dengan nilai kerugian rill (*Real loss*) yang pasti dialami (*fixed cost*) dalam transaksi dan bukan kerugian yang diperkirakan akan terjadi (*potential loss*) karena adanya peluang yang hilang (*opportunity loss* atau *al-furshah al-dha-i'ah*).
4. *Ta'widh* hanya boleh dikenakan pada transaksi akad yang menimbulkan utang piutang (*dain*), seperti *salam*, *istishna'*, *murabahah* dan *ijarah*.
5. Dalam akad *murabahah* dan *musyarakah* ganti rugi hanya boleh dikenakan oleh *shahibul mal* atau salah satu pihak dalam *musyarakah* apabila bagian keuntungannya sudah jelas tetapi tidak dibayarkan.
6. *Ta'widh* yang diterima dalam transaksi dapat diakui sebagai hak (Pendapatan) bagi pihak yang menerimanya.
7. Jumlah ganti rugi besarnya harus sesuai dengan kerugian rill dan tata cara pembayarannya bergantung kesepakatan para pihak. Besarnya ganti rugi ini tidak boleh di cantumkan dalam akad.
8. Pihak yang cedera janji bertanggung jawab atas biaya perkara dan biaya lainnya yang timbul akibat proses penyelesaian perkara.

Pada saat penandatanganan pernyataan serah terima (akad Kepemilikan Pembiayaan Rumah (KPR)) dengan akad *Murabahah* di BNI Syariah Kantor Cabang Pembantu (KCP) Kuningan terdapat poin-poin :

1. Definisi akad *Murabahah*
2. Harga barang
3. Bentuk pembiayaan
4. Jangka waktu pembiayaan
5. Realisasi *Murabahah*
6. Pelunasan pembelian
7. Jaminan pembiayaan
8. Asuransi barang jaminan
9. Asuransi jiwa
10. Biaya dan pajak

11. Penyelenggaraan rekening
12. Kuasa bank atas rekening penerima pembiayaan
13. Hak bank untuk mengakhiri jangka waktu pembiayaan
14. Hal-hal yang harus dilakukan penerima pembiayaan
15. Pembatasan terhadap tindakan penerima pembiayaan
16. Peristiwa cidera janji (*Wanprestasi*)
17. Keadaan memaksa (*Force Majeur*)
18. Penyelesaian sengketa
19. Domisili hukum
20. Addendum

Alur atau proses Kepemilikan Pembiayaan Rumah (KPR) dengan akad pembiayaan *Murabahah* di BNI Syariah KCP Kuningan.

Bank BNI Syariah Kantor Cabang Pembantu (KCP) Kuningan membantu mitra memperoleh kemudahan dalam mendapatkan dana, dalam bentuk modal guna keperluan konsumtif. Demi keefektifan dan efisiensinya suatu proses pemberian pembiayaan, maka perlu adanya suatu pedoman atau prosedur dalam pemberian pembiayaan yang layak, sehingga terjadi saling *control* antara satu dengan yang lainnya yang diharapkan tidak terjadi penyalahgunaan tugas dan wewenang dalam penanganan pembiayaan.

Adapun alur yang dilaksanakan di BNI Syariah KCP Kuningan adalah :

1. Kelengkapan data persyaratan
2. Slik, untuk melihat rekam jejak pembiayaan nasabah di Bank/ Instansi lain. Jika lolos maka penginputan melalui sistem input sales yang kemudian di kirimkan ke *system input processing* atau *analys*.
3. Penganalisaan data nasabah yang meliputi :
 - a. Verifikasi data nasabah
 - b. Verifikasi penghasilan nasabah
 - c. Verifikasi jaminan
4. Pengusulan keputusan pembiayaan ke *system* pemutus
5. Diputus oleh pemutus
6. Cetak / penerbitan surat keputusan pembiayaan (SKP)
7. Akad
8. Pencairan

b. Analisis penerimaan permohonan Kepemilikan Pembiayaan Rumah (KPR) di BNI Syariah KCP Kuningan

Perlengkapan Dokumen Pengajuan Pembiayaan iB Griya Hasanah

Tabel 4.11
 Perlengkapan Dokumen Pengajuan Pembiayaan BNI Griya Ib Hasanah

No	Dokumen	Karyawan	Pengusaha		Profesional
1	Fotocopy KTP pemohon dan suami / istri	✓	✓		✓
2	paspoto 4x6cm pemohon dan suami / istri	✓	✓		✓
3	Fotokopy surat nikah/cerai/pisah harta (jika pisah harta)	✓	✓		✓
4	Fotokopi kartu keluarga	✓	✓		✓
5	fotokopysurat WNI, Surat keterangan ganti nama bagi WNI keturunan	✓	✓		✓
6	Fotokopy NPWP (Pembiayaan diatas diatas Rp.50 Juta)	✓	✓		✓
7	Fotokopi rekening koran / tabungan 3 bulan terakhir	✓	✓		✓
8	asli slip gaji terakhir/surat keterangan penghasilan	✓			
9	asli surat keterangan masa kerja dan jabatan terakhir di perusahaan / instansi	✓			
10	neraca dan laba rugi / informasi keuangan 2 tahun terakhir		✓		✓

11	akta perusahaan, SIUP dan dan TDP		✓		
12	Ftokopy surat ijin praktek profesi				✓
13	Dokumen kepemilikan jaminan : <ul style="list-style-type: none"> • Fotokopy sertifikat dan IMB • Surat Pesanan / penawaran • Fotokopy bukti setoran PBB terakhir • Rencana anggaran biaya (RAB) 	✓	✓		✓
14	Denah Lokasi Rumah tinggal	✓	✓		✓

Sumber : BNI Syariah Kantor Cabang Pembantu Kuningan

Permohonan pembiayaan dan syarat-syarat KPR diajukan ke BNI Syariah KCP Kuningan lalu team pembiayaan KPR memverifikasi kelengkapan berkas syarat-syarat KPR (*prescanning*) setelah berkas dinilai telah lengkap maka pihak bank meninjau ke lapangan (*On The Spot*) atau melihat langsung rumah yang akan dibeli, memverifikasi calon nasabah apakah berkas yang diberikan sesuai dengan keadaan yang sebenarnya dari calon nasabah.

a. Analisis 5C

Analisis yang digunakan oleh BNI Syariah adalah 5C yaitu :

1. *Character*

Character adalah keadaan watak/sifat dari calon penerima pembiayaan, baik dalam kehidupan pribadi maupun dalam lingkungan usaha. Untuk mengetahui karakter calon penerima pembiayaan maka dilakukan wawancara dari jawaban pertanyaan-pertanyaan yang diajukan dapat diketahui karakter calon penerima pembiayaan. BNI Syariah Kantor Cabang Pembantu (KCP) Kuningan juga mencari informasi Bank Indonesia tentang calon penerima pembiayaan apakah calon penerima pembiayaan mempunyai utang di bank lain dan apakah calon penerima pembiayaan mempunyai kredit macet.

2. *Capital*

Capital merupakan modal atau penghasilan yang dimiliki ataupun yang diterima oleh calon penerima pembiayaan. Untuk menghitung penghasilan minimal dari calon penerima pembiayaan agar dapat diterima pembiayaannya maka cicilan Kepemilikan Pembiayaan Rumah (KPR) haruslah minimal 40% dari penghasilannya. Misal cicilan Kepemilikan Pembiayaan Rumah (KPR) sebesar Rp. 2.500.000,- maka penghasilan minimalnya adalah Rp. $2.500.000, - / 40\% = \text{Rp. } 6.250.000,-$ jika penghasilan calon penerima di bawah Rp. 6.250.000,- maka permohonan pembiayaan akan ditolak.

3. *Capacity*

Capacity merupakan kapasitas calon penerima pembiayaan (pengusaha) dalam mengelola modal untuk mendapatkan laba dalam memenuhi kewajibannya. Bagi calon penerima pembiayaan yang bekerja pada perusahaan maka perusahaan dan jabatan tempat bekerja juga menentukan dalam penerimaan permohonan pembiayaan.

4. *Collateral*

Collateral merupakan jaminan untuk menjamin kelangsungan pembayaran angsuran. Dalam hal ini yang menjadi jaminan adalah surat hak milik (SHM) dari rumah yang akan dibeli.

5. *Condition of Economy*

Condition of Economy merupakan situasi kondisi politik, sosial, ekonomi dan budaya yang mempengaruhi keadaan perekonomian yang kemungkinan pada suatu saat mempengaruhi kelancaran perusahaan atau tempat calon penerima pembiayaan bekerja.

Yang sangat diperhatikan dalam analisis 5C adalah karakter bila calon penerima pembiayaan dianggap memiliki karakter yang buruk walaupun memiliki penghasilan yang cukup maka permohonan pembiayaan akan di tolak. Jika jaminan yang besar tidak diikuti dengan kemampuan untuk membayar angsuran maka permohonan pembiayaan juga akan ditolak.

Setelah analisis 5C dilakukan dan data di input maka data calon penerima pembiayaan akan diajukan ke pemutus apakah permohonan diterima atau ditolak.

a. Pembiayaan bermasalah pada Bank BNI Syariah KCP Kuningan.

Berdasarkan hasil wawancara dengan Bapak Yadi Mulya Nugraha selaku Pimpinan Kepala Cabang Kuningan bahwa Bank BNI Syariah menetapkan maksimal persentase untuk ukuran batas pembiayaan macet pada perusahaan, Bank BNI Syariah menetapkan 3% untuk kategori *Non Performing Loan* yang dihitung bukan dari jumlah nasabah melainkan dari jumlah plafon pembiayaan dana pemilik rumah.

b. Penggolongan kolektabilitas pada Bank BNI Syariah KCP Kuningan. Dan hasil wawancara dari Bapak Yadi Mulya Nugraha selaku Pimpinan Kepala Cabang Kuningan, Bank BNI Syariah menetapkan pengukuran kolektabilitas sebagai berikut :

1) Kolektabilitas 1

Kolektabilitas 1 atau lancar merupakan pembiayaan yang lancar artinya kewajiban diselesaikan secara baik oleh nasabah.

2) Kolektabilitas 2

Kolektabilitas 2 atau sedang dalam perhatian khusus/ *pastude* merupakan pembiayaan yang kriterianya terdapat tunggakan angsuran pokok yang belum melampaui 90 hari, kadang-kadang terjadi cerukan, mutasi rekening relatif aktif jarang terjadi pelanggaran kontrak.

Dikatakan dalam perhatian khusus apabila memenuhi kriteria berikut :

- a) Perjalanan pembiayaan selama 1-30 hari mutasinya mulai tidak lancar.
- b) Belum terjadi pelanggaran terhadap kontrak yang diperjanjikan.

3) Kolektabilitas 3

Kolektabilitas 3 atau kurang lancar/ *Non Performing Loan* merupakan pembiayaan yang mempunyai kriteria antara lain terdapat tunggakan angsuran pokok yang telah melampaui 90 hari, sering terjadi pelanggaran terhadap kontrak yang telah diperjanjikan.

Dikatakan kurang lancar apabila :

- a) Perjalanan pembiayaan yang sudah dalam penjagaan dikarenakan sudah terdapat tunggakan selama 90 hari.
- b) Frekuensi mutasi rekening relatif rendah.
- c) Terdapat indikasi masalah keuangan yang dihadapi debitur.

4) Kolektabilitas 4

Kolektabilitas 4 atau diragukan merupakan pembiayaan yang kriterianya terdapat tunggakan angsuran pokok yang telah melampaui 90 hari, dan terjadi cerukan yang permanen.

5) Kolektabilitas 5

Kolektabilitas 5 atau macet merupakan pembiayaan yang kriterianya terdapat tunggakan angsuran pokok yang tak terhingga, kerugian operasional ditutup, dari segi hukum maupun kondisi pasar agunan tidak dapat di cairkan pada nilai wajar.

c. Peraturan Bank BNI Syariah mengenai surat peringatan pembiayaan bermasalah.

Terdapat 3 kali surat peringatan yang diberikan untuk nasabah yang terlambat maupun sudah menunggak dalam pembayaran angsuran :

1) Surat peringatan pertama (SP 1)

Merupakan surat yang hendak diberikan kepada nasabah yang sudah terlambat membayar angsuran sampai dengan jatuh tempo lewat dari 1 bulan.

2) Surat peringatan kedua (SP 2)

Surat yang hendak diberikan kepada nasabah yang sudah terlambat membayar angsuran sampai dengan jatuh tempo lewat dari 3 bulan.

3) Surat peringatan ketiga (SP 3)

Surat yang hendak diberikan kepada nasabah yang sudah terlambat membayar angsuran sampai dengan jatuh tempo lewat dari 5 bulan. Apabila pihak Bank telah memberikan surat peringatan kepada nasabah sampai dengan SP 3 tetapi pihak nasabah tetap tidak membayar juga angsurannya maka pihak Bank akan mengeluarkan kebijakan dan melakukan penegasan kepada nasabah untuk kelanjutan pembayaran.

d. Penyelesaian pembiayaan bermasalah di BNI Syariah KCP Kuningan.

Apabila surat penegasan yang telah dikirimkan kepada nasabah sudah mencapai surat peringatan ketiga (SP 3) namun nasabah belum melakukan kewajibannya untuk membayar angsuran yang bermasalah maka Bank BNI Syariah akan melakukan beberapa tahapan berikut :

1) Restrukturisasi

Restrukturisasi merupakan hal-hal yang mencakup perubahan struktur organisasi, manajemen, operasional, sistem, prosedur, keuangan, aset, utang, dan sebagainya. Dilakukan untuk penyelamatan pembiayaan sekaligus menyelamatkan usaha nasabah agar kembali sehat (Pedoman Akuntansi Perbankan Indonesia, revisi 2001). Restrukturisasi yang dilakukan adalah :

- a) Perpanjangan jangka waktu pembiayaan.
- b) Pengurangan tunggakan pokok pembiayaan.
- c) Penambahan fasilitas pembiayaan.
- d) Konversi pembiayaan menjadi penyertaan modal sementara.

2) Novasi

Merupakan usaha yang dilakukan pihak Bank dalam pembaharuan utang nasabah yang bermasalah, dengan cara memberikan keringanan kepada nasabah untuk jumlah angsuran perbulannya agar nasabah dapat memulai kembali mencicil angsurannya.

3) Lelang

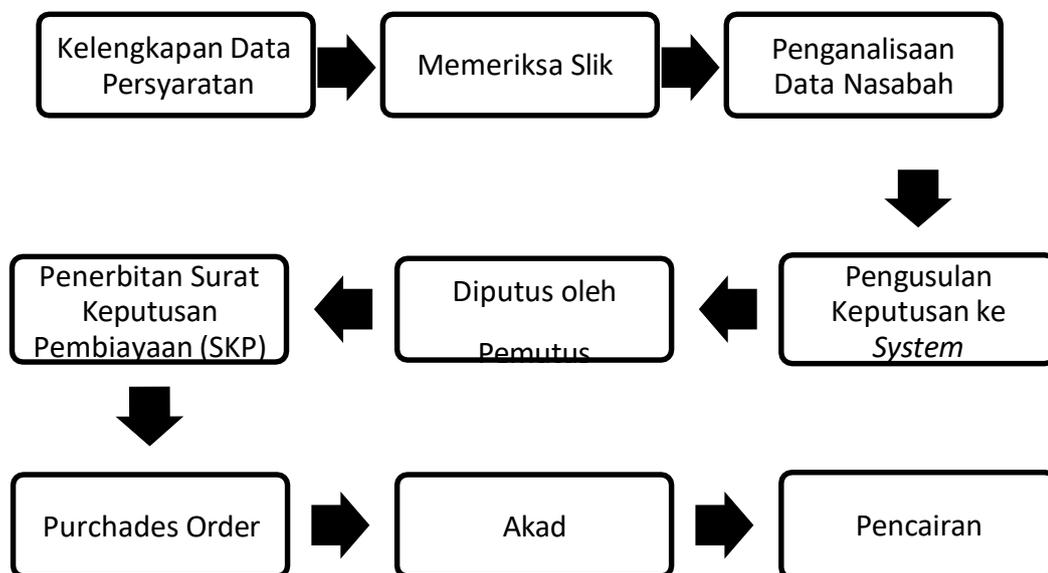
Lelang merupakan cara penyelesaian terakhir pada pembiayaan bermasalah, apabila

nasabah tidak juga menyelesaikan masalah pembiayaan macet nya meskipun Bank telah melakukan Restrukturisasi ataupun Novasi maka dengan jalan lelang ini pihak Bank akan melelang rumah nasabah melalui pihak ketiga, sesuai dengan harga dan jumlah sisa pembiayaan tersebut.

Pembahasan

Berdasarkan data yang diperoleh, adanya uang muka yang harus dibayar oleh calon penerima pembiayaan, bank menyampaikan semua hal yang berkaitan dengan pembelian, transaksi bebas riba, pembiayaan Kepemilikan Pembiayaan Rumah (KPR) dilakukan dengan cara cicilan hal ini sesuai dengan akad *murabahah*. Bank sebagai penjual, penerima pembiayaan sebagai pembeli, adanya barang yang di perjual belikan dan adanya pernyataan serah terima maka telah memenuhi rukun akad pembiayaan *murabahah*. Syarat yang berakad (*ba'iu* dan *mustari*) cakap hukum dan tidak dalam keadaan terpaksa barang yang diperjual belikan (*mabi'*) tidak termasuk barang yang haram dan jenis maupun jumlahnya jelas, harga barang (*tsaman*) harus dinyatakan secara transaran (harga pokok dan komponen keuntungan) dan cara pembiayaan disebutkan dengan jelas, pernyataan serah terima (*Ijab Qobul*) jelas dengan menyebutkan spesifik pihak-pihak yang berakad hal ini sesuai dengan syarat akad pembiayaan *murabahah*.

Adapun alur pembiayaan yang dilaksanakan di BNI Syariah KCP Kuningan:



Gambar 4
Alur Pembiayaan di BNI Syariah KCP Kuningan

1. Nasabah dikategorikan dalam kategori kolektabilitas 5 dan Bank BNI Syariah KCP Kuningan melakukan beberapa tahapan agar dapat terselesaikannya masalah pada nasabah agar riwayat angsuran bisa kembali pulih dan dapat mencicil seperti semula, namun meskipun telah ada agunan yang menjadi jaminan nasabah akan tetap dilakukannya tahapan-tahapan yang telah dijelaskan untuk keterkaitan nasabah yang sudah mencapai kolektabilitas 5. Akan tetap dilakukannya lelang untuk rumah nasabah apabila setelah Bank melakukan Restrukturisasi dan Novasi kepada nasabah kemudian Bank sudah melakukan dan telah memberikan keringanan kepada nasabah namun tidak adanya penyelesaian Bank akan tetap melakukan pelelangan. Di Bank BNI Syariah KCP Kuningan pembiayaan bermasalah yang terjadi pada satu nasabah ini, bahwasannya tidak ada kesalahan prosedur atau kesalahan pemantauan yang dilakukan oleh pihak Bank namun dikarenakan nasabah tersebut yang tidak stabilnya penghasilan yang didapatkan mengakibatkan penunggakan angsuran yang sudah melebihi jangka waktu.

Analisis 5C sebagai dasar pertimbangan pemberian kepemilikan pembiayaan rumah (KPR) di BNI Syariah KCP Kuningan. Analisis 5C saling terkait antara yang satu dengan yang lainnya.

1. *Character*

Character calon nasabah harus diketahui oleh Bank yang dapat diperoleh dari tes wawancara seperti cara hidup, keadaan keluarga sosialnya dan lainnya. Karena, orang yang memiliki karakter baik akan berusaha untuk membayar pembiayaannya dengan baik.

2. *Capital*

Mengetahui besar modal yang diajukan oleh nasabah dan berapa keuntungan yang di peroleh.

3. *Capacity*

Untuk mengetahui kemampuan usaha dan kemampuan pengambilan pembiayaan, maka Bank dapat langsung mengamati kegiatan usaha dan mengetahui kemampuan dalam pengambilan pembiayaan yang diberikan kepada nasabah.

4. *Collateral*

Bank meminta jaminan dari nasabah agar nasabah tidak melanggar ketentuan ketentuan yang telah disepakati.

5. *Condition of Economy*

Keadaan ini bisa diketahui dari hasil wawancara nasabah dan dari kegiatan langsung di lapangan.

Tabel 4.13
 Analisis 5C

No	Analisis	Baik/Cukup	Buruk/Tidak Cukup	Diterima	Ditolak
1	<i>Character</i>	✓		✓	
2	<i>Capital</i>	✓			
3	<i>Capacity</i>	✓			
4	<i>Collateral</i>	✓			
5	<i>Condition of Economy</i>	✓			

Dari tabel Analisis 5C diatas Bank akan menerima pembiayaan apabila nasabah memiliki *character* yang baik, *capital* (modal) yang cukup, *capacity* yang baik, adanya *collateral* (Jaminan), dan *condition of economy* yang baik. Karena dari lima aspek tersebut akan meminimalisir adanya pembiayaan bermasalah (Pembiayaan macet).

No	Analisis	Baik/Cukup	Buruk/Tidak Cukup	Diterima	Ditolak
1	<i>Character</i>		✓		✓
2	<i>Capital</i>	✓			
3	<i>Capacity</i>	✓			
4	<i>Collateral</i>	✓			
5	<i>Condition of Economy</i>	✓			

Bank akan menolak pembiayaan nasabah ketika nasabah tersebut tidak memiliki *character* yang baik atau *character* nasabah tersebut buruk, karena bisa mengakibatkan pembiayaan bermasalah dikemudian hari diakibatkan nasabah tersebut tidak bisa melakukan kewajibannya untuk melakukan pembayaran. Walaupun nasabah tersebut memiliki *capital* yang cukup, *capacity* yang cukup, jaminan (*collateral*) yang baik, dan kondisi ekonomi (*condition of economy*) yang cukup.

Memiliki karakter yang baik dan kondisi ekonomi yang cukup tidak menjadikan bahwa pembiayaan tersebut akan diterima. Karena Bank akan menganalisis modal yang dimiliki nasabah, kapasitas nasabah dalam memenuhi kewajibannya, dan jaminan yang akan menjamin pembayaran. Ketika nasabah memiliki modal, kapasitas, dan jaminan yang tidak cukup atau buruk maka Bank akan menolak pembiayaan tersebut.

Kesimpulan

1. Penerapan akad *murabahah* pada Kepemilikan Pembiayaan Rumah (KPR) di BNI Syariah KCP Kuningan telah menggunakan skema akad *murabahah* untuk memperoleh pembiayaan dengan menggunakan akad *murabahah* maka calon nasabah harus melengkapi berbagai persyaratan yang sudah ditentukan oleh Bank, adanya akad jual beli, barang di beli oleh nasabah, barang dikirim, barang diterima dan dokumen, dan yang terakhir melakukan pembayaran. Pihak Bank BNI Syariah KCP Kuningan lalu melakukan analisa terhadap pembiayaan yang diajukan. Dengan menggunakan prinsip 5C yaitu *Character* (Karakter/ Watak), *Capital* (Modal), *Capacity* (Kemampuan), *Collateral* (Jaminan/Agunan), *Condition of Economy* (Kondisi Ekonomi). Apakah nasabah tersebut layak untuk diberikan pembiayaan atau tidak. Analisis kelayakan pembiayaan ini sangat penting demi meminimalisir terjadinya pembiayaan bermasalah.
2. Kepemilikan Pembiayaan Rumah (KPR) di BNI Syariah KCP Kuningan telah menggunakan skim *Murabahah* dan telah memenuhi rukun dan syarat akad *Murabahah*.

Saran

1. Dapat memaksimalkan berbagai media elektronik, cetak dan media sosial untuk melakukan promosi produk pembiayaan di BNI Syariah KCP Kuningan terutama BNI Griya iB Hasanah.
2. Tingkatkan mutu dan kualitas BNI Griya iB Hasanah sebagai bank yang mengedepankan penyaluran pembiayaan KPR Syariah agar dapat menjaga kepercayaan dari nasabah.

Bibliografi

- Agus Dede. (2018). Perlindungan konsumen atas penggunaan perjanjian baku dalam Undang-Undang No 8 Tahun 1999 tentang perlindungan konsumen. *Nurani Hukum*. 1. 74-80. Diakses tanggal 26 Maret 2020 dari <http://jurnal.untirta.ac.id/>
- Andrea Pemata Veithzal, H. Veithzal Rivai. (2008). *Islamic Financial Management*. (hh 37-40): Teori, Konsep dan Aplikasi : Panduan Praktis Untuk Lembaga Keuangan, Nasabah, Praktisi dan Mahasiswa, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- Antonio, Syafi'i. (2001). *Bank Syariah; Dari Teori ke Praktek*. Jakarta: Gema Insani Press
- Arikunto, S. (2013). *Prosedur Penelitian: Suatu Pendekatan Praktik*. Jakarta: Rineka Cipta.
- Fatwa Dewan Syariah Nasioanl. (2000). Nomor 04/DSN-MUI/IV/2000. *Tentang Murabahah*. hal 1
- Fatwa Dewan Syariah Nasional. (2000). Nomor 04/DSN-MUI/IV/2000. IAI. 2007. PSAK Nomor 102 *Tentang Akuntansi Murabahah*. Jakarta.
- Harahap, Sofyan Syafari, Wiros dan M.Yusuf. (2004). *Akuntansi Perbankan Syariah*. (hh. 89) Jakarta:LPFE USAKTI.

- Helmi, Haris. (2007). *Pembiayaan Kepemilikan Rumah (Sebuah Inovasi Pembiayaan Perbankan Syariah)*. Jurnal Ekonomi Islam.
- Hudiyanto, Sarwin Kiko Napitulu, Robby Kurniawan, Ayanti Dwi Rachmawati, Willy N. Ichwan. (2017). *Kajian Perlindungan Konsumen Sektor Jasa Keuangan : Kredit Pemilikan Rumah (KPR)*. Diakses pada 16 Maret 2020. <https://konsumen.ojk.go.id>.
- Ikatan Akuntan Indonesia (IAI). (2009). *Persyaratan Standar Akuntansi Keuangan*. Edisi Revisi. Jakarta: Salemba Empat
- Ismail. (2017). *Perbankan Syariah*. (hh.105-126). Jakarta: Kencana.
- Kasmir. (2002). *Dasar-Dasar Perbankan*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada.
- . (2004). *Dasar-Dasar Perbankan*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada.
- . (2014). *Bank Dan Lembaga Keuangan Lainnya*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada.
- Kemenag, Al-Qur'an dan Terjemahannya. (2012). Sukses Publishing.
- Nazir, Moh. (2011). *Metode Penelitian*. Bogor: Ghalia Indonesia.
- Rangkuti Tavitri. (2018). Pengaruh analisis kredit terhadap pembiayaan bermasalah (Kredit Macet) pada PT. Bank pembiayaan rakyat syariah artha madani Cikarang, Jawa Barat. *Jurnal Transparansi*. 1. (hh.68-84) https://www.researchgate.net/publication/326724581_pengaruh_analisis_kredit_terhadap_pembiayaan_bermasalah_kredit_macet_pada_pt_bank_pembiayaan_rakyat_syariah_artha_madani_cikarang_jawa_barat (Diakses pada 26 Maret 2020)
- Republik Indonesia. (1998). *Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan*. Lembaran Negara RI Tahun 1998, No.3790. Sekretariat Negara. Jakarta.
- Ristanto, Slamet. (2008). *Mudah Meraih Dana KPR dan Memilih Bank Hingga Cara Mengangsur*. Pustaka Grhatama.
- Rivai, Veithza, et al. (2010). *Islamic Banking*. Jakarta: PT Bumi Aksora Sekaran.
- Sugiyono. (2013). *Metodologi Penelitian Kualitatif*. Bandung: Alfabeta.
- Uma. (2014). *Metodologi Penelitian untuk Bisnis (Research Methodes for Business)*. Buku 1 Edisi 4. Jakarta: Salemba Empat.
- Widyanti Eta Yenny. (2011). Perjanjian baku ditinjau dari prinsip-prinsip pemberian kredit dan tolak ukur perjanjian baku agar mengikat para pihak. *Pamator*. 4. 101-102. Diakses tanggal 26 Maret 2020 dari <https://journal.trunojoyo.ac.id/>
- Yaya, Rizal, et al. (2014). *Akuntansi Perbankan Syariah*. Jakarta: Salemba Empat.
- Yusuf Muhammad. (2015). Faktor-faktor dalam menentukan kualitas pembiayaan KPRS Mikro Syariah bersubsidi pada BPRS. *Jurnal Ekonomi, Manajemen dan Perbankan*. 1. 16-30. Diakses tanggal 26 Maret 2020 dari <http://journal.ibs.ac.id/>

