

**SHARIA COMPLIANCE PADA MEKANISME PEMBIAYAAN  
KPR DI BANK SYARIAH INDONESIA**

**(STUDI KASUS KEC. MUARA BELITI)**

**SKRIPSI**

Diajukan Untuk Memenuhi Syarat-Syarat

Guna Memperoleh Gelar Sarjana (S.1)

Dalam Ilmu Perbankan Syariah



Oleh :

**DESTA INDRIANI**

**NIM : 20631018**

**PROGRAM STUDI PERBANKAN SYARIAH  
FAKULTAS SYARI'AH DAN EKONOMI ISLAM  
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI (IAIN) CURUP**

**2024**

Hal: Permohonan Pengajuan Skripsi

Kepada

Yth. Bapak Rektor IAIN Curup

Di Tempat

*Assalamualaikum Wr. Wb*

Setelah mengadakan pemeriksaan dan perbaikan seperlunya. Maka kami berpendapat bahwa skripsi saudara Desta Indriani yang berjudul: *SHARIA COMPLIANCE PADA MEKANISME PEMBIAYAAN KPR DI BANK SYARIAH INDONESIA (STUDI KASUS KEC. MUARA BELITI)* sudah dapat diajukan dalam sidang Munaqasyah di Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Curup.

Demikian surat permohonan ini kami ajukan dan atas perhatiannya kami ucapkan terimakasih.

*Wassalamualaikum, Wr. Wb*

Curup, Februari 2024

Pembimbing I



Noprizal, M.Ag

NIP. 197711052009011007

Pembimbing II



Fitmawati, M.E

NIP.2024038902

## SURAT PERNYATAAN BEBAS PLAGIASI

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Desta Indriani

NIM : 20631018

Fakultas : Syariah dan Ekonomi Islam

Program Studi : Perbankan Syariah

Judul : *Sharia Compliance* Pada Mekanisme Pembiayaan KPR di  
Bank Syariah Indonesia (Studi Kasus Kec. Muara Beliti)

Dengan ini menyatakan bahwa dalam skripsi ini tidak terdapat karya yang pernah diajukan oleh orang lain untuk memperoleh gelar sarjana di suatu perguruan tinggi, dan sepanjang pengetahuan peneliti juga tidak terdapat karya ataupun pendapat yang pernah ditulis oleh orang lain, kecuali secara tertulis dirujuk dalam naskah ini dan disebutkan dalam daftar referensi.

Apabila di kemudian hari terbukti bahwa pernyataan ini tidak benar, saya bersedia menerima hukuman atau sanksi sesuai dengan peraturan yang berlaku.

Demikian surat pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya, agar dapat digunakan dengan sebagaimana mestinya.

Curup,

2024

Peneliti  


Desta Indriani

NIM. 20631018



**KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA  
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI (IAIN) CURUP  
FAKULTAS SYARIAH DAN EKONOMI ISLAM**

Jalan Dr. AK Gani NO. 01 Kotak Pos 108 Telp. (0732) 21010-21759 Fax 21010 Kode Pos 39119  
Website/facebook: fakultas Syariah dan Ekonomi Islam IAIN Curup Email: fakultas syariah@ekonomi@iaincurup.ac.id

**PENGESAHAN SKRIPSI MAHASISWA**  
Nomor : 23 /In.34/FS/PP.00.9/06/2024

Nama : Desta Indriani  
Nim : 20631018  
Fakultas : Syariah dan Ekonomi Islam  
Prodi : Perbankan Syariah  
Judul : *Sharia Compliance* Pada Mekanisme Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) di Bank Syariah Indonesia Kec. Muara Belit

Telah dimunaqasyahkan dalam sidang terbuka Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Curup, pada:

Hari/Tanggal : Senin, 10 Juni 2024  
Pukul : 08.00-09:30 WIB  
Tempat : Ruang I Gedung Fakultas Syariah dan Ekonomi Islam IAIN Curup

Dan telah diterima untuk melengkapi sebagai syarat-syarat guna memperoleh gelar Sarjana Ekonomi (S.E) dalam bidang Ilmu Perbankan syariah

**TIM PENGUJI**

Ketua,

Dr. Busman Edyar, M.A  
NIP. 197504062011011 002

Sekretaris,

Ridhokimura Soderi, M.H  
NIP. 199307202012 1 002

Pengaji 1

Khairul Umam Khudhori, M.E.I  
NIP. 19900725201801 1 001

Pengaji 2

Sofeha, M.E  
NIDN. 2006109304

Mengesahkan  
Dekan Fakultas Syariah dan Ekonomi Islam



Dr. Ngadri, M.Ag

NIP. 19690206 199503 1 001

## KATA PENGANTAR

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

*Assalamualaikum warahmatullahi Wabarakatuh*

Puji syukur peneliti ucapkan kehadirat Allah SWT karena atas rahmat dan hidayahnya peneliti dapat menyelesaikan skripsi dengan judul “**Sharia Compliance (Kepatuhan Syariah) Pada Mekanisme Pembiayaan KPR di Bank Syariah Indonesia (Studi Kasus Kec. Muara Beliti)**”, yang merupakan salah satu syarat guna memperoleh gelar Sarjana Ekonomi (S.E) pada program studi Perbankan Syariah. Sholawat serta salam senantiasa tersampaikan kepada baginda Nabi Muhammad S.A.W, dan sahabat serta para pengikutnya.

Dalam penggarapan skripsi ini peneliti mengucapkan ribuan terimakasih atas dukungan serta doa dari semuanya yang terlibat, peneliti juga menyampaikan permohonan maaf kepada para pembaca, sebab peneliti juga sangat menyadari bahwa dalam penggarapan skripsi ini masih jauh dari kata sempurna, dan masih banyak kekeliruan lainnya. Oleh sebab itu, peneliti mengharapkan kritik dan saran tentunya bersifat membangun demi perbaikan mendatang.

Dalam penulisan skripsi ini banyak hal yang menjadi pelajaran sangat berguna bagi peneliti, tentunya hal ini menjadi pengalaman tersendiri bagi peneliti, maka dari itu peneliti mengucapkan ribuan kata terimakasih kepada :

1. Bapak Prof. Dr. Idi Warsah., M.Pd.I, selaku rector Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Curup
2. Bapak Dr. Ngadri, M.Ag, selaku Dekan fakultas Syariah dan Ekonomi Islam
3. Bapak Khairul Umam Khudhori, M.E.I, selaku ketua prodi Perbankan Syariah
4. Bapak Noprizal, M.Ag, selaku dosen pembimbing 1 yang telah memberikan banyak arahan serta saran-saran dalam penelitian, sehingga peneliti bisa menyelesaikan penulisan skripsi ini
5. Ibu Fitmawati, M.E, selaku dosen pembimbing II yang juga telah memberikan banyak arahan dan juga saran-saran dalam penelitian, sehingga peneliti bisa menyelesaikan penulisan skripsi ini

6. Seluruh Bapak dan Ibu dosen Civitas Akademik IAIN Curup yang telah memberikan bimbingan serta saran selama peneliti menuntut ilmu di IAIN Curup.

Terima kasih atas segala bantuan yang diberikan serta kebaikan semuanya, semoga apa yang sudah diberikan akan mendapatkan manfaat serta bernilai ibadah dan mendapatkan pahala dari Allah SWT. Semoga dengan adanya karya tulis ini dapat memberikan manfaat bagi masyarakat pada umumnya dan khususnya bagi peneliti lainnya. Mengingat keterbatasan peneliti akan kekurangan, maka peneliti mengharap kritik dan saran untuk perbaikan di masa mendatang. Akhir kata dengan kerendahan hati, peneliti mengucapkan terimakasih atas semua masukan, bimbingan dan partisipasi dari semua pihak yang terlibat, semoga skripsi ini memberikan banyak manfaat bagi pembaca dan semua pihak yang membutuhkan. Aamiin Ya Rabbal'Alamin

*Wassalamu'alaikum warahmatullahi Wabarakatuh*

Curup,      juni      2024



Desta Indriani

NIM. 20631018

# MOTTO

*“JANGAN MENUNGGU KESEMPATAN,  
BUATLAH KESEMPATAN ITU SENDIRI”*



## PERSEMBAHAN

Dengan mengucap rasa syukur kehadirat Allah SWT yang memberikan kasih sayang dan rahmat-Nya, yang telah memberikan kemudahan kepada peneliti, sholawat serta salam senantiasa tercurahkan kepada baginda Nabi Muhammad SAW. Dari lubuk hati yang paling dalam skripsi ini peneliti persembahkan kepada:

1. Kepada orang tuaku yang sangat aku sayangi dan aku cintai, Bapak Sartono dan Ibu Sunani yang senantiasa memberikan doa yang tulus dan ikhlas, motivasi, arahan, serta dukungan baik secara moril maupun materil kepada anak sulung mu ini dalam menuntut ilmu, meraka yang tak kenal waktu untuk mencari rezeki, terimakasih atas setiap tetesan keringat dan perjuangan yang sudah kita lewati bersama dengan ikhlas di tahun 2020-2024, semoga ini adalah awal yang baik untuk semua yang di cita-citakan selama ini, *Aamiin Ya Rabbal'alamiin*.
2. Terima kasih teruntuk diri sendiri karena sudah berjuang dan bertahan sejauh ini hingga dapat menyelesaikan pendidikan S1 ini dan mendapatkan gelar S.E semoga dapat bertanggung jawab atas gelar yang di dapatkan dan selamat berjuang untuk kehidupan mendatang.
3. Kepada adikku tersayang Galuh Rahmat Panuntun yang selalu memberikan doa, dukungan dan juga hiburan ketika peneliti merasa jenuh. Semoga pendidikan serta gelar yang mba dapatkan bisa memberikan motivasi untukmu kedepan nanti.
4. Kepada seluruh dosen dan staff Institut agama Islam Negeri Curup, yang selalu saya harapkan atas keridhoan ilmu dan pengalaman yang telah diberikan kepada peneliti. Terkhusus kepada dosen pembimbing akademik Bapak Khairul Umam Khudhori M.E.I dan dosen pembimbing Bapak Noprizal M.Ag dan Ibu Fitmawati M.E yang telah membantu peneliti dalam menyelesaikan penggarapan skripsi ini dengan baik
5. Terima kasih kepada dosen penguji I dan dosen penguji II yang telah membantu peneliti dalam memperbaiki menyelesaikan penggarapan skripsi ini

6. Kepada lembaga BSI Kec. Muara Beliti sebagai tempat peneliti melakukan penelitian yang telah bersedia memberikan bantuan kepada peneliti dalam penggarapan skripsi ini
7. Terima kasih kepada orang terdekat Feri Adriyansah yang selalu memberikan doa dan dukungan kepada peneliti untuk tetap konsisten dan semangat dalam penggarapan skripsi dan menyelesaikan pendidikan S.1 ini.
8. Terima kasih kepada Ranti Agustini sebagai sahabat sekaligus keluarga yang sudah memberi motivasi dan doa kepada peneliti sehingga dapat menyelesaikan skripsi ini
9. Terima kasih kepada teman-teman kost Asy-syifa yang sudah menjadi keluarga di lingkungan selama perkuliahan yang telah memberikan doa dan dukungan kepada peneliti dalam penggarapan skripsi dan menyelesaikan pendidikan S.1 ini
10. Terima kasih kepada teman-teman seperjuangan perbankan syariah lokal A, khususnya: Acqtanasia, Ade Septia, Deswita, Dillah, Dwi lestari, Duwi, Diana, Delly, Annisa, Ayu, Putri.
11. Almamater tercinta Institut Agama Islam Negeri Curup sebagai tempat peneliti untuk belajar dan berproses menjadi lebih baik di masa mendatang.

## ABSTRAK

Destia Indriani NIM. 20631018 “ *Sharia Compliance* Pada Mekanisme Pembiayaan KPR di Bank Syariah Indonesia (Studi Kasus Kec. Muara Beliti).” Skripsi, Program Studi Perbankan Syariah (PS).

Bank Syariah Indonesia perlu menerapkan *sharia compliance* dengan baik. *Sharia compliance* di mekanisme pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah yang menjadi salah satu produk unggulan di BSI Kec. Muara beliti, menjadi fokus dalam penelitian ini, dalam konteks ekonomi dan keuangan syariah, pembiayaan KPR mempunyai peranan penting dalam memfasilitasi kepemilikan rumah bagi masyarakat. Penelitian ini memiliki tujuan menganalisis *sharia compliance* dengan mekanisme *murabahah* dan *musyarakah mutanaqisah* di pembiayaan KPR BSI Kec. Muara Beliti.

Penelitian ini menggunakan metode kualitatif yang bersifat deskriptif, Pengumpulan data yang dilakukan dengan metode wawancara yaitu dengan teknik *purposive sampling* yakni dengan *Branch manager*, dan *Consumer Business Representatif*, serta analisis data menggunakan teknik reduksi data, penyajian data, dan penarikan kesimpulan.

Hasil penelitian menunjukkan dalam *murabahah* dapat dilihat dari sifat praktisnya lebih banyak pada pembiayaan KPR dimaknai praktek jual-beli, pada tahap awal nasabah mengajukan pembiayaan, diikuti pengumpulan data *BI checking*, proses identifikasi serta jaminan, setelah itu bank akan menentukan layak atau tidaknya pembiayaan, sedangkan dalam akad *musyarakah mutanaqisah* dimaknai kerja sama yang di akhiri hak kepemilikan, pihak bank memiliki sebagian besar kepemilikan rumah, lalu nasabah membayar angsuran berdasarkan tenggat waktu serta *down payment* yang diberikan, sehingga nantinya rumah tersebut 100% menjadi milik nasabah. *Sharia compliance* pada mekanisme pembiayaan KPR di BSI Kec. Muara Beliti sudah sesuai dalam implementasinya, hal tersebut di buktikan dengan mekanisme pada pembiayaan KPR BSI Kec. Muara Beliti sesuai dengan Fatwa DSN-MUI yang berlaku yakni *Murabahah* No. 04 tahun 2000 dan *Musyarakah Mutanaqisah* No. 73 tahun 2008, serta menerapkan aspek 5C+1S (*character, capacity, capital, collateral, condition of economic, syariah*) pada pembiayaan KPR, namun hanya terealisasi 4C+1S karena aspek *capacity* dianggap termasuk kedalam aspek *condition of economic*.

**Kata Kunci:** *Sharia Compliance*, Kredit Pemilikan Rumah (KPR), *murabahah*, *musyarakah mutanaqisah*

## DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN PERSETUJUAN PEMBIMBING.....	ii
HALAMAN PENGESAHAN.....	iii
HALAMAN PERNYATAAN BEBAS PLAGIASI.....	iv
KATA PENGANTAR.....	v
MOTTO.....	vi
PERSEMBAHAN.....	vii
ABSTRAK .....	viii
DAFTAR ISI .....	ix
<b>BAB I PENDAHULUAN</b>	
A. Latar Belakang .....	1
B. Batasan Masalah .....	11
C. Rumusan Masalah .....	11
D. Tujuan Penelitian .....	12
E. Manfaat Penelitian .....	12
F. Tinjauan Kajian Terdahulu .....	13
G. Metodologi penelitian.....	21
<b>BAB II KAJIAN PUSTAKA</b>	
A. Landasan Teori .....	26
1. Teori <i>Sharia Compliance</i> (Kepatuhan Syariah).....	26
2. Teori Pembiayaan .....	28

3. Teori <i>Musyarakah Mutanaqisah</i> .....	30
4. Teori <i>Murabahah</i> .....	33
5. Teori Pembiayaan KPR (Kredit Pemilikan Rumah) .....	34
B. Kerangka Berpikir.....	36
<b>BAB III GAMBARAN UMUM LATAR PENELITIAN</b>	
A. Sejarah Berdirinya BSI Kec. Muara Beliti .....	39
B. Visi Misi BSI Kec. Muara Beliti .....	40
C. Lokasi Bank Syariah Indonesia Kec. Muara Beliti .....	41
D. Struktur Kepengurusan Bank Syariah Indonesia Kec. Muara Beliti .....	42
E. Produk-Produk Bank Syariah Indonesia Kec. Muara Beliti .....	44
F. Landasan Hukum Bank Syariah Indonesia Kec. Muara Beliti .....	48
<b>BAB IV DATA DAN TEMUAN PENELITIAN</b>	
A. Hasil Penelitian .....	50
1. Mekanisme Pembiayaan Murabahah Pada Produk Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) di BSI Kec. Muara Beliti .....	50
2. Mekanisme Pembiayaan Musyarakah Mutanaqisah Pada Produk Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) di BSI Kec. Muara Beliti .....	52
3. Sharia Compliance Pada Mekanisme Pembiayaan Murabahah dan Musyarakah Mutanaqisah Pada Produk Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) di BSI Kec. Muara Beliti .....	56
<b>BAB V PEMBAHASAN</b>	

A. Mekanisme Pembiayaan Murabahah Pada Produk Pembiayaan KPR di BSI Kec. Muara Beliti .....	70
B. Mekanisme Pembiayaan Musyarakah Mutanaqisah Pada Produk Pembiayaan KPR di BSI Kec. Muara Beliti .....	76
C. <i>Sharia Compliance</i> Pada Mekanisme Pembiayaan Murabahah dan Musyarakah Mutanaqisah Pada Produk Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah di BSI Kec. Muara Beliti .....	81

## BAB VI PENUTUP

A. Kesimpulan.....	96
B. Saran .....	98

## DAFTAR PUSTAKA

## LAMPIRAN

## DAFTAR TABEL

Tabel	Halaman
Tabel 1.1 Jumlah Nasabah Pembiayaan KPR di BSI Kec. Muara Beliti.....	10
Tabel 5.1 Persamaan Akad Murabahah dan Musyarakah Mutanaqisah pada pembiayaan KPR di BSI Kec. Muara Beliti .....	91
Tabel 5.2 Perbedaan Akad Murabahah Dan Musyarakah Mutanaqisah Pada Pembiayaan KPR Di BSI Kec. Muara Beliti .....	92
Tabel 5.3 kelebihan akad murabahah dan akad musyarakah mutanaqisah pada pembiayaan KPR di BSI Kec. Muara Beliti .....	93
Tabel 5.4 Kekurangan akad murabahah dan musyarakah mutanaqisah pada pembiayaan KPR di BSI Kec. Muara Beliti .....	93

## DAFTAR GAMBAR

Gambar	Halaman
Gambar 1.1 Kerangka Berpikir .....	36
Gambar 5.1. Mekanisme akad <i>Murabahah</i> pada pembiayaan KPR .....	70
Gambar 5.2. Mekanisme Akad <i>Musyarakah Mutanaqisah</i> Pada Pembiayaan KPR.....	76

## **BAB I**

### **PENDAHULUAN**

#### **A. Latar Belakang**

Masyarakat Indonesia sebagian besar beragama islam, akan tetapi kehadiran bank yang berlandaskan syariah masih belum terlalu pesat, munculnya bank syariah ini pada awal 1990-an. Namun rumor tentang bank syariah sebagai dasar ekonomi islam sudah di laksanakan pada awal tahun 1980. Lahirnya Bank Syariah di indonesia pertama kali ialah hasil kerja tim perbankan Majelis Ulama Islam adalah dibentuknya PT. Bank Muamalat Indonesiat (BMI) pada 01 November 1991.

Berdasarkan sejarah yang ada, kegiatan pertama Bank Syariah di lakukan di Pakistan dan Malaysia pada tahun 1940-an.<sup>1</sup> Muncul suatu wacana pada abad ke-20 mengenai bank syariah perlu bebas bunga, untuk memenuhi kebutuhan masyarakat muslim yang sifatnya merugikan atau sering dikenal dengan riba, yakni kegiatan jual-beli yang diharamkan oleh syariat islam. Hingga sampai kini bank syariah di dunia dan di Indonesia perkembangannya cukup pesat.<sup>2</sup>

Pada Undang-Undang No. 21 tahun 2008 berisi mengenai maksud perbankan syariah merupakan segala sesuatu yang berkaitan dengan bank syariah dan unit usaha syariah, yang terlibat dalam kelembagaan, kegiatan usaha serta prosedur dana implementasinya. Ada dua kelembagaan dari

---

<sup>1</sup> Kasmir, *Dasar-Dasar Perbankan* (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2003), hal. 215

<sup>2</sup> Nikmatul Mei Wulandari, *Analisis Sharia Compliance Pada Mekanisme Pembiayaan Murabahah di Bank Jatim Cabang Syariah Kediri*. Skripsi 2019, hal. 118 .

definisi di atas yang terdapat pada perbankan syariah, yakni bank syariah dan unit usaha syariah. Adanya kelembagaan ini di bank syariah Indonesia terkait dengan dual *banking system* yang dianut pada sistem perbankan di Indonesia.<sup>3</sup>

Karakteristik bank syariah ialah dilarangnya riba, sebab mencakup banyak dampak negatif yang dapat merugikan banyak pihak. Maka dari itu dengan adanya perbankan syariah menjadi “angin segar” untuk mereka yang ingin terhindar dari riba. Untuk menghindari adanya riba maka di perlukannya suatu prinsip-prinsip sesuai dengan syariah islam, hal ini dapat di kaitkan pada kepatuhan syariah (*Sharia Compliance*). Untuk realisasi prinsip kepatuhan syariah dibentuk teknis yang dicanangkan lembaga yang memiliki wewenang dalam sistem hukum keuangan berasal, dengan demikian, tanggung jawab yang berat karena bank syariah beroperasi membawa ketinggian nama Islam.<sup>4</sup>

Bank syariah telah memenuhi kepatuhan pada prinsip-prinsip syariah (*sharia compliance*) jika dalam kegiatan usahanya tidak mencakup unsur Maghrib (*maysir, gharar, riba, dan batil*), mencanangkan bisnis yang berbau pada profit yang halal, menjaga tetap amanah kepada nasabah dalam mengelola zakat, infaq dan shadaqoh. Dalam *sharia compliance* (kepatuhan syariah) terdapat beberapa indikator sebagai tolak ukur untuk

---

<sup>3</sup> M. Nur Rianto Al-Arif, *Lembaga Keuangan Syariah: Suatu Kajian Teoritis Praktis* (Bandung: CV Pustaka setia, 2012), hal. 98.

<sup>4</sup> Ita Miftahul Jannah dan Sunan Fanani, Analisis Kepatuhan Syariah Pembiayaan Masyarakat Pada BPRS Amanah Sejahtera Gresik, *Jurnal Ekonomi Syariah Teori dan Terapan*, No. 1 (11 Juni 2020), hal. 151-161.

menganalisis kepatuhan syariah pada lembaga keuangan syariah, beberapa indikator diantaranya:<sup>5</sup>

1. Kontrak atau akad, untuk mengumpulkan dan meyalurkan pembiayaan berlandaskan dengan prinsip syariah
2. Perolehan dana dikalkulasikan dan dikelola sesuai dengan aturan dan prinsip syariah.
3. Semua aktivitas ekonomi secara wajar dilaporkan sesuai dengan standar akuntansi
4. Lingkungan internal perusahaan yang sesuai dengan syariah
5. Usaha dan bisnis yang di biayai berlandaskan syariah.
6. Adanya Dewan Pengawas Syariah yang memiliki wewenang mengawasi keseluruhan kegiatan lembaga syariah.
7. Sumber dana yang sah dan halal berdasarkan syariah.

Terdapat beberapa indikator yang menjadi acuan dalam penelitian ini yaitu: akad yang digunakan, produk, pelayanan (lingkungan internal perusahaan), terdapat Dewan Pengawas Syariah dan tentunya sesuai dengan prinsip syariah. Keberhasilan perbankan syariah nantinya akan banyak tergantung kepada kemampuan bank syariah bersaing dengan bank konvensional, yang mampu menyediakan berbagai produk yang menarik, kompetitif serta memberikan kemudahan bertransaksi, sesuai dengan kebutuhan masyarakat.

---

<sup>5</sup> Adrian Sutedi, *Perbankan Syariah* (Jakarta: Ghalia Indonesia, 2009), hal. 145.

Salah satu produk pembiayaan di Bank Syariah Indonesia yang merupakan produk unggulan yaitu Kredit Pemilikan Rumah (KPR). Kita ketahui bahwasannya rumah merupakan bagian dari kebutuhan primer untuk memenuhi kebutuhan kesejahteraan manusia sesudah sandang dan pangan. Mempunyai tempat tinggal atau rumah dengan hak sendiri merupakan dambaan semua orang. Bahkan menjadi kebutuhan yang utama bagi mereka yang memiliki keluarga, namun nominal rumah seperti yang kita ketahui telah melambung tinggi yang mengakibatkan pembelian rumah secara tunai maupun kredit jarang orang yang mampu membeli, akibatnya dengan angsuran atau menyewa menjadi alternatif yang mereka pilih.

Dalam produk Kredit Pemilikan Rumah (KPR) terdapat beberapa mekanisme pembayaran yang ditawarkan oleh pihak bank, diantaranya: Kredit Pemilikan Rumah iB jual-beli (*murabahah*), Kredit Pemilikan Rumah iB kepemilikan bertahap (*musyarakah mutanaqisah*), (*Ijarah*), Kredit Pemilikan Rumah iB sewa-beli (*Ijarah muntahiya bittamlik IMBT*)<sup>6</sup>. Bank Syariah Indonesia Kec. Muara Beliti yang menjadi lembaga keuangan yang menawarkan berbagai layanan di mekanisme pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR). Dalam konteks ini, pembiayaan *murabahah* dan *musyarakah mutanaqisah* di Bank Syariah Indonesia, menjadi salah satu akad yang menjadi unggulan di gunakan dalam

---

<sup>6</sup> Atika Wardati Hubbi Dkk, *Analisis Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dengan Penggunaan Akad Murabahah Bil Al-wakalah di BSI Kcp Medan Juanda*, 2023, 8 Januari: 2., hal. 101.

mekanisme pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah dengan beberapa ketentuan berdasarkan ketentuan dan prinsip syariah.

Mekanisme pembiayaan yang sering digunakan pada produk Kredit Pemilikan Rumah di Bank Syariah Indonesia Kec. Muara beliti yakni pembiayaan *murabahah* dan *musyarakah mutanaqisah*. Mekanisme pembiayaan *murabahah* serta *musyarakah mutanaqisah* di atur dalam fatwa DSN-MUI No. 4 tahun 2000 serta fatwa DSN-MUI no. 73 tahun 2008, tentunya menjadi pedoman khusus bagi bank syariah untuk menjalankan kepatuhan syariah (*sharia compliance*) di setiap mekanisme pembiayaan yang ada pada bank syariah untuk menjalankan kepatuhan syariah khususnya pada pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah

Penerapan prinsip-prinsip syariah atau *sharia compliance* pada setiap akad pembiayaan melibatkan beberapa aspek, seperti transparansi, keadilan, penghindaran riba, dan menghindari aktivitas yang diharamkan oleh syariah. Walaupun pembiayaan *murabahah* dan *musyarakah muntanaqisah* telah menjadi bagian integral dari produk dan layanan perbankan syariah, terdapat kebutuhan yang mendesak untuk melakukan analisis terhadap tingkat kepatuhan atau *sharia compliance* pada mekanisme pembiayaan *murabahah* dan *musyarakah mutanaqisah* yang diterapkan di BSI.

Hal ini dikarenakan peran yang signifikan dari pembiayaan *murabahah* dan *musyarakah mutanaqisah* dalam memfasilitasi pembiayaan proyek-proyek bisnis, properti, atau kegiatan usaha lainnya.

Mekanisme pembiayaan *murabahah* dan produk Kredit Pemilikan Rumah pada lembaga keuangan syariah dimaknai bentuk jual beli antara bank yang menjadi penyedia dengan selaku pemborong, pada akad *murabahah* ini, diterangkan pihak bank akan membeli rumah yang nasabah idamkan kemudian menjualnya kepada nasabah berdasarkan kesepakatan keduanya, setelah itu nasabah membayar angsuran Kredit Pemilikan Rumah syariah disesuaikan perhitungan dari harga.

Mekanisme pembiayaan *musyarakah mutanaqisah* merupakan skema bagi hasil antara nasabah dan pihak bank berperan menjadi penyedia, pada akad ini bank dan nasabah akan mengikuti perjanjian untuk membeli rumah bersama yang sering dikenal dengan patungan. Presentase biaya yang harus dibagi pada pembiayaan yang diberikan terlebih dahulu disepakati kedua belah pihak, status kepemilikan rumah itu menjadi milik berdua, akan tetapi kelak nasabah dianggap menyewa rumah tersebut kepada pihak bank sesuai dengan tenggat waktu tertentu yang menjadi keputusan bersama, tentunya nasabah akan membayar rutin angsuran layaknya pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah lainnya. Dengan demikian berdasarkan hal tersebut, kelak rumah 100% secara resmi menjadi milik nasabah.

Penelitian yang dilakukan melalui wawancara dengan Bapak Kurnia Fitrido sebagai *Branch Manager* di BSI Kec. Muara Beliti, beliau mengatakan dengan melakukan wawancara bersama dengan Bapak Kurnia Fitrido selaku *branch manager* di Bank Syariah Indonesia Kec. Muara

Beliti, beliau mengatakan bahwa, untuk presentasinya hingga saat ini sebagian besar 75% nasabah memilih menggunakan akad *murabahah* karena di yakini seperti jual beli pada umumnya, hanya saja dalam akad *murabahah* di Bank Syariah Indonesia sudah di sepakati sejak awal mengenai pembagian hasil atau keuntungan yang di dapatkan bank sebagai pihak pertama, dan juga kebanyakan nasabah belum menyiapkan setengah modal untuk pembiayaan,

Pada akad *musyarakah mutanaqisah*, nasabah harus sudah mempunyai modal setidaknya 20% dari modal yang di berikan bank kepada nasabah, sehingga masyarakat lebih tertarik untuk menggunakan akad *murabahah* daripada *musyarakah muntanaqisah*. Dan hingga saat ini hanya sekitar 25% nasabah berminat menggunakan akad *musyarakah mutanaqisah* dan beberapa hanya untuk *top up*, yang artinya nasabah sudah meminjam ke bank kemudian nasabah meminjam lagi untuk fasilitas lainnya seperti renovasi atau pembelian lainnya.<sup>7</sup>

Penelitian yang dilakukan dengan teknik wawancara bersama Bapak Ranga Pradeka sebagai *consumer business representatif* di Bank Syariah Indonesia Kec. Muara Beliti di tanggal 15 Januari 2024, beliau menjelaskan bahwa produk Kredit Pemilikan Rumah yang ditawarkan merupakan perumahan biasa dan perumahan dari developer, yang di sesuaikan dengan kebutuhan dan keinginan nasabah syariah. Hingga saat

---

<sup>7</sup> Kurnia Fitrido (*Branch Manager*), wawancara mengenai *Sharia Compliance* pada pembiayaan KPR di BSI Kec. Muara Beliti, 15 Januari 2024, pukul 09.30

ini jumlah nasabah yang memilih menggunakan mekanisme pembiayaan *murabahah* sebanyak 1.300 nasabah,

Mekanisme pembiayaan *musyarakah mutanaqisah* sebanyak 200 nasabah. Bank Syariah Indonesia menyediakan beberapa media pemasaran untuk produk yang di sediakan, dalam konteks ini Kredit Pemilikan Rumah menjadi salah satu produk yang juga tertera pada brosur untuk memberikan informasi yang di butuhkan nasabah syariah.<sup>8</sup> Berdasarkan analisa tersebut, dapat diperhatikan beberapa aspek yang berkaitan dengan pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR), termasuk mekanisme akad pelaksanaan pembiayaan, pembagian keuntungan dan risiko, keadilan dalam pembagian hasil, penggunaan dana, perjanjian kerjasama, dan pengelolaan aset. Analisa tersebut memberikan gambaran yang jelas tentang sejauh mana pembiayaan *murabahah* dan *musyarakah mutanaqisah* telah memenuhi prinsip-prinsip syariah yang diharapkan.<sup>9</sup>

Pengetahuan mengenai tingkat kepatuhan syariah (*sharia compliance*) khususnya dalam mekanisme pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah di Bank Syariah Indonesia, maka dapat diidentifikasi keunggulan dan kekurangan yang ada serta memberikan referensi dalam meningkatkan kepatuhan dan kualitas layanan terhadap nasabah, berkomitmen terhadap prinsip-prinsip syariah dan memberikan keyakinan kepada nasabah jika pembiayaan mereka dapatkan sesuai prinsip-prinsip syariah yang dianut

---

<sup>8</sup> Rangga Pradeka (*Consumer Business Representatif*), wawancara mengenai *Sharia Compliance* Pada Pembiayaan KPR di BSI Kec. Muara Belliti, 15 Januari 2024, pukul 09.10

<sup>9</sup> Jati Satria Pratama, *Analisis Pembiayaan Murabahah dan Musyarakah Pada Bank Kaltim Syariah di samarinda*, hal 15.

dapat membantu Bank Syariah Indonesia dalam menjaga reputasi selaku lembaga keuangan.

Riset ini berkaitan penelitian yang dilakukan oleh Masni H, menyimpulkan dari sebagian masyarakat masih ragu dengan produk bank syariah, sebagian menganggap produk yang ada nyaris sama dengan perbankan konvensional, dengan menganggap perbedaannya hanya pada label saja, yang berarti mereka menganggap bahwa kegiatan praktek perbankan sangat jauh dari peraturan fatwa oleh Dewan Syariah Nasional (DSN). Hal tersebut yang menarik peneliti memilih untuk meneliti Bank Syariah Indonesia Kecamatan Muara beliti. Dengan maksud kedepannya bank syariah dapat memenuhi prinsip kepatuhan syariah (*Sharia Compliance*) pada bank syariah sehingga diyakini kesyariaannya oleh masyarakat.

Kegiatan perbankan syariah tidak lepas dari terpenuhinya prinsip syariah, bahkan ditataran penyalyan juga menjadi elemen penting untuk perbankan syariah dalam memenuhi prinsip syariah, dapat di katakan pengawasan syariah merupakan satu kesatuan dari *sharia compliance*. Perlunya pengawasan di bank syariah juga tidak terlepas dari pengawasan Dewan Pengawas Syariah untuk memerankan pengawasan syariah tersebut.<sup>10</sup>

Berdasarkan wawancara dengan beberapa informan, dikemukakan bahwa pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah di Bank Syariah Indonesia

---

<sup>10</sup> Masni H, "Analisis Penerapan Sharia Compliance dalam Produk Bank Syariah," *Jurnal Hukum Ekonomi Syariah* 3, No. 2 (Desember:2019), hal 119.

Kec. Muara beliti, penggunaan akad *murabahah* yang menjadi mayoritas di gunakan oleh nasabah di bandingkan dengan akad *musyarakah mutanaqisah*. Dapat ditinjaau dari pernyataan informan dan jumlah nasabah selama pertahun 2023 sekitar 20 nasabah pada akad *murabahah* dan hanya 5 nasabah yang menggunakan akad *musyarakah mutanaqisah*

**Tabel 1.1 Jumlah Nasabah Pembiayaan KPR di BSI Kec. Muara Beliti**

Bulan	Murabahah	Musyarakah Mutanaqisah
Januari	2	
Februari	1	
Maret	2	2
April		1
Mei	2	
Juni	3	
Juli	1	1
Agustus	2	
September	2	
Oktober	3	
November	2	
Desember		1

Penjabaran tersebut, maka penelitian ini bertujuan untuk melakukan analisa secara komprehensif terhadap *sharia compliance* pada mekanisme pembiayaan KPR di BSI dengan penelitian berjudul “*Sharia Compliance Pada Mekanisme Pembiayaan KPR di BSI (Studi Kasus Kec. Muara Beliti)*”.

Berdasarkan hal tersebut peneliti menganalisis *sharia compliance* yang dilakukan dalam pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah dengan akad *murabahah* dan *musyarakah mutanaqisah* di Bank Syariah Indonesia Kec.

Muara beliti, baik dari akad, proses pembiayaan, pengawasan, maupun pelaksanaannya, mengingat masih banyak lembaga keuangan berbasis islam namun terdapat praktik yang menyimpang dari ketentuan syariah, sehingga masih banyak keraguan dari masyarakat untuk konsistensi dengan melakukan transaksi ataupun pembiayaan di bank syariah tersebut.

## **B. Batasan Masalah**

Adapun penelitian ini mengenai mekanisme pembiayaan *murabahah* dan *musyarakah mutanaqisah* pada produk pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) di Bank Syariah Indonesia KC. Muara Beliti dan menganalisis *sharia compliance* pada mekanisme pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR), serta mengetahui kesesuaian *Sharia Compliance* bagi nasabah KPR di Bank Syariah Kec. Muara Beliti, berdasarkan Fatwa DSN MUI, dengan objek penelitian *stakeholder* dan nasabah yang bersangkutan dengan penelitian.

## **C. Rumusan Masalah**

1. Bagaimana mekanisme *murabahah* pada produk pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) di Bank Syariah Indonesia Kec. Muara Beliti?
2. Bagaimana mekanisme *musyarakah mutanaqisah* pada produk pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) di Bank Syariah Indonesia Kec. Muara Beliti?

3. Bagaimana *sharia compliance* pada mekanisme *murabahah* dan *musyarakah mutanaqisah* pada produk pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) di Bank Syariah Indonesia Kec. Muara Beliti?

#### **D. Tujuan Penelitian**

1. Untuk mendeskripsikan mekanisme *murabahah* pada produk pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) di Bank Syariah Indonesia Kec. Muara Beliti
2. Untuk mendeskripsikan mekanisme *Musyarakah Mutanaqisah* pada produk pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah di Bank Syariah Indonesia Kec. Muara Beliti
3. Untuk menganalisis *sharia compliance* pada mekanisme *murabahah* dan *musyarakah mutanaqisah* pada produk pembiayaan KPR di BSI Kec. Muara Beliti

#### **E. Manfaat Penelitian**

Dari penelitian di atas, diharapkan dapat memberikan manfaat dalam bidang teoritis maupun dalam bidang praktis. Adapun manfaat penelitian yang diharapkan dari penelitian ini adalah:

1. Secara Teoritis: diharapkan dapat memberikan keilmuan terutama di bidang perbankan syariah yakni berkaitan dengan analisis *sharia compliance* pada mekanisme *murabahah* dan *musyarakah mutanaqisah* pada produk Kredit Pemilikan Rumah di Bank Syariah Indonesia sebagai bahan referensi atau rujukan, dan tambahan pustaka pada perpustakaan Institut Agama Islam Negeri Curup serta memperluas wawasan.

## 2. Secara Praktis:

- a. Bagi Penulis: Secara spesifik menambah pengalaman dalam penulisan karya ilmiah mengenai *sharia compliance* di lembaga keuangan syariah
- b. Bagi Bank Syariah: dapat memberikan kontribusi bagi setiap lembaga keuangan terkait dengan kepatuhan syariah tak hanya pada produk pembiayaan
- c. Bagi Nasabah: diharapkan dapat menambah wawasan bagi masyarakat luas mengenai berbagai jenis akad dalam bank syariah.
- d. Bagi Peneliti: dapat menjadi referensi peneliti kelak dalam melakukan riset mendalam yang baru terkait dengan *sharia compliance*.
- e. Bagi Pembaca: diharapkan dapat menambah wawasan dibidang perbankan mengenai mekanisme dan akad dalam perbankan syariah.

## **F. Kajian Penelitian Terdahulu**

Untuk mengetahui lebih jelas terkait penelitian ini, maka peneliti menklasifikasikan beberapa teori yang di perlukan dalam penelitian ini sekaligus sebagai argumentasi dalam penelitian. Berikut beberapa teori yang peneliti gunakan dalam penelitian ini diantaranya:

Teori Kepatuhan syariah (*sharia Compliance Theory*): Pada teori ini memfokuskan pada implementasi dan penjelasan prinsip syariah dalam

kegiatan keuangan syariah, termasuk dalam konteks pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah di bank syariah. Teori ini melarang melibatkan elemen-elemen yang di haramkan oleh syariah, seperti halnya riba (bunga), gharar (ketidakpastian), dan Maysir (judi).<sup>13</sup>

Teori Akuntabilitas Syariah (*Sharia Accountability Theory*): Pada teori ini mencantumkan bahwa institusi di tekankan untuk bertanggung jawab tidak hanya kepada pemegang saham, tetapi juga kepada Allah. Dalam hal ini berarti bahwa suatu institusi harus melaksanakan sebuah usaha/bisnis dengan etis dan adil, dan tentunya memperhatikan dampak dari tindakan terhadap masyarakat dan lingkungan.<sup>14</sup>

Berikut beberapa hasil penelitian yang dapat di kemukakan dan paparkan yakni diantaranya:

1. Menurut penelitian yang di lakukan Fitra Wibowo (NPM: 150128005), **“Analisis Kepatuhan Syariah (*Sharia Compliance*) ada Pembiayaan KPR BSI Mandiri Cabang Iskandar Muda”,** fakultas Agama Islam Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara Medan, Program Studi Manajemen Bisnis Syariah, 2019.<sup>15</sup>

Adapun hasil penelitian ini ialah Dalam mekanisme dan proses pembiayaan Kredit Perumahan Rakyat (KPR) di Bank Syariah Mandiri

---

<sup>13</sup> Hans Visser, *Islamic Finance Principles and Practice*, 10 ed. (Edward Elgar Publishing, 2009).hal. 118

<sup>14</sup> Babakir Ahmed Osman, *Corporate Governance in Islamic Financial Institutions* (Islamic Research and Training Institute, 2003).hal. 124

<sup>15</sup> Fitra Wibowo, *Analisis Kepatuhan Syariah (*Sharia Compliance*) pada pembiayaan KPR BSI Mandiri Cabang Iskandar Muda*, skripsi,(Sumatera Utara: Fak. Manajemen Bisnis Syariah universitas Muhammadiyah Medan, 2019), hal. 60

KC Iskandar Muda sesuai dengan fatwa DSN-MUI. Yaitu fatwa DSN-MUI No. 110 tahun 2017 tentang jual beli, fatwa DSN-MUI No.111 tahun 2017 tentang akad jual beli *murabahah*, dan fatwa DSN-MUI No.04 tahun 2000 tentang *Murabahah*.

Menentukan harga pada pembiayaan KPR yang sudah ditentukan oleh modal awal BSM dan berdasarkan harga yang diminta oleh calon nasabah. Dan dengan cara pembayaran dengan angsuran tiap bulan, lalu pihak BSM membuat kesepakatan dengan menggunakan akad *Murabahah*.

2. Menurut penelitian yang dilakukan oleh Uswatun Hasanah, Nurul Fitriani dan Kharis Fadhlullah Hana, “**Analisis Penerapan *Sharia Compliance* Pada Produk Pembiayaan Bsi Kur Mikro Di Bank Syariah Indonesia**”, Jurnal Manajemen dan Perbankan syariah, vol.4, 2020..<sup>16</sup>

Pada artikel tersebut menjabarkan mengenai Implementasi kepatuhan syariah yang merupakan syarat mutlak di laksanakan oleh lembaga perbankan dengan berlandaskan pada fatwa DSN MUI yang menjadi alat ukur kepatuhan syariah, akan tetapi dalam prakteknya cukup sulit, masih terdapat praktek perbankan yang kurang sesuai dengan prinsip syariah. Tujuan dari penelitian ini adalah untuk

---

<sup>16</sup> Nurul Fitriani, kharis Fadhlullah hana, Analisis Penerapan *Sharia Compliance* pada Produk Pembiayaan BSI Kur Mikro di BSI, *Jurnal manajemen dan Perbankan*, vol.4 (2020), hal.13

menganalisis kesesuaian penerapan *Shariah Compliance* pada produk pembiayaan KUR-Mikro BSI di Bank Syariah Indonesia.

Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa: pertama, Bank Syariah Indonesia telah memenuhi prinsip syariah, karena semua transaksi dan prosedur berdasarkan fatwa DSN MUI. Kedua, produk pembiayaan KUR-Mikro BSI sudah sesuai dengan prinsip syariah karena tidak semua usaha dapat dibiayai oleh BSI KUR-Mikro, tetapi hanya usaha yang berpotensi halal. Hasil ini memberikan rekomendasi bagi peneliti selanjutnya untuk menganalisis kepatuhan syariah tidak hanya dari penilaian karyawan dan nasabah, tetapi juga melihat kepatuhan syariah melalui Dewan Pengawas Syariah (DPS) secara langsung.

3. Menurut penelitian yang dilakukan oleh Rani Dwi Cahyaningrum (63010170024), **“Pengaruh Kepatuhan Syariah, Promosi Dan Nilai Produk Terhadap Keputusan Nasabah Menabung Di Bsi Kcp Pekalongan KajeN Dengan Kepercayaan Sebagai Variabel Intervening”**, Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Program Studi Perbankan Syariah Institut Agama Islam Negeri Salatiga, 2021.<sup>17</sup>

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui bagaimana pengaruh Kepatuhan Syariah, Promosi dan Nilai Produk terhadap Keputusan Nasabah Menabung di BSI KCP Pekalongan KajeN dengan

---

<sup>17</sup> Rani Dwi Cahyaningrum, *Pengaruh kepatuhan Syariah, Promosi, dan nilai Produk Terhadap Keputusan Nasabah Menabung di BSI KCP Pekalongan kajeN Dengan Kepercayaan Sebagai Variabel Intervening*, skripsi, (salatiga: fak. Ekonomi dan Bisnis Islam, 2021), hal. 90

Kepercayaan sebagai variabel Intervening. Dari hasil penelitian tersebut menunjukkan bahwa secara simultan kepatuhan syariah, promosi, nilai produk, dan kepercayaan berpengaruh positif dan signifikan terhadap keputusan nasabah. Kepatuhan syariah, promosi dan nilai produk juga berpengaruh positif dan signifikan secara simultan terhadap kepercayaan. Penelitian ini menggunakan jenis penelitian kuantitatif.

4. Berdasarkan penelitian yang dilakukan oleh Cahya Fadilah Pasya, Dkk. **“Pembiayaan Murabahah Produk Griya Ib Hasanah Di Bsi Tangerang Pada Masa Covid-19”**, Madani Syariah, Jurnal Ekonomi Islam vol. 6, no. 1, februari 2023.<sup>18</sup>

Penelitian ini memiliki tujuan untuk mengetahui sistematika pengajuan dan implementasi kenaikan pembiayaan murabahah pada produk Griya iB Hasanah pada masa covid-19 di Bank Syariah Indonesia Kantor Cabang Tangerang 2. kesimpulan dari penelitian ini adalah adanya sistematika pengajuan yang diusahakan untuk menarik minat karyawan tetap yang tidak terdampak dan adanya upaya-upaya yang dilakukan untuk meningkatkan nasabah di Bank Syariah Indonesia Kantor Cabang Tangerang 2 ini berhasil meningkatkan pembiayaan pada produk Griya iB Hasanah di masa covid19.

---

<sup>18</sup> Cahya Fadilah Pasya, Pembiayaan Murabahah Produk Griya Ib Hasanah Di Bsi Tangerang Pada Masa Covid-19, *Jurnal Ekonomi Islam*, vol.6 (2023), hal. 11

Pada penelitian ini hanya terfokus pada pembiayaan murabahah tanpa menganalisa kepatuhan syariah (*sharia Compliance*) pada lembaga tersebut.

5. Menurut penelitian yang dilakukan oleh Nindia Prihatin Ningsih (NIM. 11170490000082), **“Analisis Akad Musyarakah Mutanaqisah (Mmq) Terhadap Pembiayaan Kepemilikan Rumah Bsi Griya Hasanah Pada Bank Syariah Indonesia (Studi Kasus Pada Bank Bsi Kc.Sukabumi A.Yani)”**, Program Studi Hukum Ekonomi Syari’ah Fakultas Syari’ah Dan Hukum Universitas Islam Negeri Syarif Hidayatullah Jakarta, 2022.<sup>19</sup>

Hasil penelitian ini menyatakan bahwa pada implementasi akad musyarakah mutanaqisah di produk pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah pada Bank Syariah Indonesia Kc. Sukabumi A. Yani terdapat hal yang tidak sejalan dengan prosesnya, yaitu mengenai beban biaya yang timbul yakni biaya administrasi ataupun biaya asuransi yang di bebaskan bersama kepada nasabah secara merata, yang mana sebaiknya biaya ditanggung bersama karena biaya tersebut merupakan biaya pemeliharaan atas objek.

Pada kepemilikan yang langsung di atasnamakan nasabah, terkit hal ini pada BSI di Kc., Sukabumi A. yani telah sesuai dengan

---

<sup>19</sup> Nindya Prihatin Ningsih, *Analisis Akad Musyarakah Mutanaqisah (Mmq) Terhadap Pembiayaan Kepemilikan Rumah Bsi Griya Hasanah Pada Bank Syariah Indonesia (Studi Kasus Pada Bank Bsi Kc.Sukabumi A.Yani)*, skripsi (Jakarta; Fak. Syariah dan hukum UIN Syarif Hidayatullah, 2022), hal. 103

fatwa DSN MUI No. 73 tahun 2008 dengan tertuju pada keputusan DSN MUI No.1 tahun 2014 tentang pedoman penerapan musyarakah mutanaqisah dalam pembiayaan yang terkait.

6. Menurut penelitian yang di lakukan oleh Wahid Lukman Muhtadin , (Nim. 1817202177) **“Analisis Implementasi Musyārahah Mutanāqīshah Pada Take Over Pembiayaan Hunian Syariah (Studi Kasus Pada Bank Muamalat Kcu Purwokerto)”**, Program Studi Perbankan Syariah Fakultas Ekonomi Dan Bisnis Islam Universitas Islam Negeri Prof. K. H. Saifuddin Zuhri Purwokerto 2022.<sup>20</sup>

Hasil dari penelitian ini ialah *Take over* dengan akad musyarakah mutanaqishah tidak disebutkan dalam Fatwa DSN-MUI Nomor 31/DSN-MUI/VI/2002 tentang take over, tetapi disebutkan pada Surat Edaran OJK Nomor 36/SEOJK/2015. Pada Bank Muamalat KCU Purwokerto, akad musyarakah mutanaqisah sebagian telah sesuai dengan syariah, ketidaksesuaian terjadi pada biaya asuransi yang harus dibebankan kepada nasabah.

Menurut Otoritas Jasa Keuangan melalui standar produk musyarakah mutanaqisah , tidak dibolehkan menyebutkan salah satu mitra menanggung semua biaya asuransi atau pemeliharaan atas dasar bahwa ia pada akhirnya akan memiliki obyek musyārahah . Oleh

---

<sup>20</sup>Wahid Lukman Muhtadin, *Analisis Implementasi Musyarakah Mutanaqisah Pada Muamalat KCP Purwokerto*, Program studi Perbankan Syariah Fakultas Ekonomi Islam dan Bisnis Islam,(Universitas Negeri Prof. K. H Saifuddin Zuhri Purwokerto:2022),hal 30

karena itu, biaya asuransi harus ditanggung oleh bank syariah dan nasabah.

Perbedaan dari lima penelitian diatas dapat di simpulkan bahwa pentingnya *sharia compliance* (kepatuhan syariah) terhadap produk perbankan syariah, dari hasil penelitian diatas *sharia compliance* memiliki pengaruh terhadap pembiayaan, dengan demikian dapat menjadi landasan untuk menjalankan bank syariah dan menjaga konsistensi serta mematuhi peraturan perundang-undangan untuk menghindari sanksi dari pihak regulator yang dapat mencemarkan reputasi bank dimata *stakeholder*. Pada beberapa penelitian diatas terdapat beberapa pembiayaan yang tidak sesuai dengan kepatuhan syariah, tetapi hanya menerapkan akad tidak dengan mematuhi apa saja yang di bolehkan dan tidak di bolehkan dalam syariat, akibatnya dalam prosesnya tidak sesuai dengan prinsip syariah.

Penelitian yang sedang dilakukan mengenai *sharia compliance* (kepatuhan Syariah) terhadap mekanisme pembiayaan KPR (Kredit Pemilikan Rumah) pada akad pembiayaan murabahah dan musyarakah mutanaqisah (MMQ) yang tentunya memudahkan masyarakat dalam melakukan pembelian rumah dengan cara yang memenuhi prinsip syariah.

## **G. Metodologi Penelitian**

### **1. Pendekatan Dan Jenis Penelitian**

Penelitian yang diterapkan ialah jenis penelitian Kualitatif sifatnya deskriptif, dengan jenis metode studi kasus yaitu metode pemecahan masalah yang meninjau lebih jauh tentang fenomena sosial yang termasuk di lingkungannya, seperti ilmu pendidikan, administrasi bisnis, manajemen, ilmu hukum dan sebagainya.

Pada dasarnya metode ini di gunakan dalam penelitian yang bersifat mengamati kasus tujuannya untuk menjelaskan sifat situasi sementara yang berlaku pada saat penelitian mengumpulkan, menyusun, dan memaparkan berbagai dokumen, informasi, data nyata untuk mengemukakan jawaban dari topik yang dibahas.<sup>23</sup>

### **2. Lokasi dan waktu Penelitian**

Lokasi dalam penelitian ini ada di kecamatan Muara Beliti, yang mana objek yang di teliti merupakan Bank Syariah Indonesia. Bank ini merupakan satu-satunya yang ada di kecamatan muara beliti, dimana lokasi ini sangat strategis tidak terlalu jauh dengan perkotaan dan pedesaan, sehingga memudahkan masyarakat untuk menuju bank tersebut, hal ini menjadi salah satu alasan peneliti untuk melakukan observasi di lembaga terbut, selain itu, juga peneliti ingin mengetahui seberapa patuh nya bank syariah tersebut dalam menerapkan *sharia*

---

<sup>23</sup> Rully Indrawan dan Poppy Yaniawati, *Metodologi Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, dan Campuran untuk manajemen, pembangunan dan pendidikan* (Bandung: PT Refika Aditama, 2016) hal.67.

*compliance* (kepatuhan syariah) di lembaga tersebut khususnya pada pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah.

Pengawasan yang dilakukan Dewan Pengawas Syariah tidak menentu untuk datang dan mengawasi secara langsung di lembaga tersebut. Kisaran waktu yang dibutuhkan dalam penelitian ini lebih kurang tiga bulan sejak di setujuinya proposal skripsi ini, dengan waktu yang tersebut peneliti akan menggunakan semaksimal mungkin untuk melengkapi data yang diperlukan dalam penelitian ini.

### **3. Sumber Data**

Menurut Lofland, sumber data utama dalam penelitian kualitatif ialah kata-kata dan tindakan, selebihnya hanya data tambahan, misalnya dokumen dan lain sebagainya.<sup>24</sup> Sumber data ini peneliti peroleh dari:

- a. Data primer, yakni perolehan dari hasil observasi secara langsung dilembaga sekaligus wawancara kepada *stakeholder* KPR di BSI Kec. Muara Beliti.
- b. Data sekunder, merupakan data pendukung dari sumber data primer, yang berasal dari bahan pustaka, seperti dokumen dari BSI kec. Muara Beliti, serta jurnal yang berkaitan.

### **4. Teknik Pengumpulan data**

Sebelum mengetahui apa teknik yang diterapkan penelitian ini, terlebih dahulu memahami pengertian teknik pengumpulan data,

---

<sup>24</sup> Lexy J. Maleong, *Metode Penelitian Kualitatif* (Bandung: Remaja Rosda Karya, 2002).

karena tujuan dari suatu penelitian adalah untuk memperoleh data yang valid dari suatu penelitian. Menurut Sugiyono dalam penelitian kualitatif, pengumpulan data dapat dilakukan pada kondisi alamiah, dalam pengumpulan data dapat dilakukan dengan cara interview (wawancara), dan dokumentasi sebagai argumen dan bukti dalam penelitian yang telah dilakukan.

Berikut beberapa alternatif yang digunakan untuk mendapatkan hasil penelitian kualitatif:<sup>25</sup>

- a. Wawancara: peneliti melaksanakan pembelajaran pendahuluan dalam mengemukakan masalah untuk diteliti dengan memberikan beberapa pertanyaan yang diperlukan dalam penelitian kepada responden. Dalam tahap ini sebaiknya dilakukan secara langsung dengan informan. Teknik penentuan informan pada wawancara ini menggunakan teknik *purposive sampling* yakni teknik pemilihan sampel mengedepankan berbagai pertimbangan, dianggap mengerti mengenai apa yang dibutuhkan dalam penelitian.
- b. Dokumentasi: cara ini yaitu dengan menjangkau kelengkapan data yang ada demi mendorong penelitian ini dengan menggunakan dokumentasi foto dari proses wawancara dan observasi dari lembaga Bank syariah di Kec. Muara Beliti.

---

<sup>25</sup> Sugiyono, *Metode Penelitian Kuantitatif Kualitatif, Dan R&D* (Bandung: Alfabeta, 2014), hal. 224-240.

## 5. Teknik Analisis Data

Dalam penelitian kualitatif, teknik analisis ini menggunakan Model *Miles and Huberman*, yang dilakukan ketika mengumpulkan data langsung. Berikut analisis data yang digunakan:<sup>26</sup>

### a. Reduksi Data

Mempunyai makna ringkasan, yang terfokus pada pokok masalah dengan mengemukakan gagasan spesifik, serta memotong yang tidak menjadi pokok yang di cari, tentunya memudahkan peneliti untuk mengumpulkan data berikutnya.

### b. Penyajian Data

Merupakan tahapan analisis data yang berisi informasi dari kegiatan penelitian yang disusun secara sistematis dan mudah dipahami.

### c. Penarikan Kesimpulan

Pada tahapan analisis ini, peneliti menarik point penting yang didapat dari hasil penelitian, sehingga menghasilkan penelitian yang konkret.

---

<sup>26</sup> Sugiyono, *Metode Penelitian Manajemen, Pendekatan Kuantitatif, Kualitatif, Kombinasi, Penelitian tindakan, penelitian evaluasi* (Bandung: Alfabeta, 2016).hal. 404-412

## BAB II

### KAJIAN PUSTAKA

#### A. Landasan Teori

##### 1. *Sharia Compliance* (Kepatuhan Syariah)

*Shariah compliance* merupakan kunci ketaatan institusi lembaga keuangan syariah berdasarkan prinsip syariah. Kepatuhan syariah adalah bagian dari pelaksanaan bingkai kerja manajemen resiko, dan memutuskan budaya kepatuhan dalam mengelola resiko perbankan syariah. Penjelasan di atas dapat disimpulkan istilah *sharia compliance* dapat diartikan bahwa *sharia compliance* adalah suatu ketetapan yang diatur secara mutlak untuk di implementasikan oleh seluruh lembaga keuangan syariah atas segala sesuatu yang dilaksanakan.<sup>1</sup>

Secara kualitatif untuk meninjau ketaatan syariah di dalam Lembaga Keuangan Syariah sebagai berikut:<sup>2</sup>

- a. Kontrak atau akad yang diterapkan untuk kegiatan pembiayaan berdasarkan prinsip syariah.
- b. Seluruh kegiatan bank secara wajar dilaporkan sesuai dengan prinsip syariah.

---

<sup>1</sup> Nilam Sari Dan Cut Rizka Maudya, “Penerapan Syariah Compliance Produk Pembiayaan Murabahah Bsm Griya Pada Bank Syariah Mandiri Cabang Banda Aceh,” hal. 10.

<sup>2</sup> Ita Nurliana Siregar, “Pengaruh Syariah Compliance, Promosi dan Teknologi Terhadap Reputasi Bank Syariah Indonesia dan Dampaknya terhadap Loyalitas Nasabah,” *Journal of Comprehensive Islamic Studies* 1, no. 1 (31 Agustus 2022), hal.183–98.

- c. Lingkungan internal perusahaan yang sesuai dengan prinsip syariah.
- d. Bisnis yang digeluti harus sesuai dengan syariah
- e. Perlu adanya DPS untuk mengawasi seluruh kegiatan bank syariah
- f. Dana berasal dari sumber yang halal.

Kepatuhan syariah merupakan amanah Undang-undang no.21 Tahun 2008 mengenai perbankan syariah terhadap prinsip syariah merupakan amanah Undang-undang No. 21 th 2008.<sup>3</sup>

Dimensi *Shariah Compliance* (Kepatuhan syariah) diukur apabila seluruh kegiatan di dalam lembaga tersebut terhindar dari berbagai unsru yang dilarang dalam syariat islam seperti *maysir, gharar, riba dan batil*. Menjalankan kegiatan usaha dengan mencari keuntungan yang halal agar memperoleh kepercayaan dari nasabah untuk menjalankan amanah.<sup>4</sup>

## 2. Pembiayaan

### a. Pengertian Pembiayaan

Dalam praktiknya pembiayaan adalah:

1. Pelepasan barang yang bernilai ekonomi saat ini atas kepercayaan dengan tujuan untuk memperoleh kembali suatu dengan nilai ekonomi yang sama dikemudian.

---

<sup>3</sup> Debbi Chyntia Ovami, “*Sharia Compliance Dan Kinerja Keuangan Pada Bank Syariah Di Indonesia*” 5, no. 2 (2020), hal. 10.

<sup>4</sup> Zahara Fika Eny Latifah, *Peran Dewan Pengawas Syariah dengan Pendekatan Sharia Compliance pada Lembaga Keuangan Mikro Syariah (Studi Kasus pada USPPS BMT Sunan Drajat)*, 2022 1 (13), hal. 27.

2. Tindakan yang dilakukan berdasarkan perjanjian yang mana isi perjanjian itu terdapat jasa dan balas diantara keduanya.
3. Pembiayaan menjadi suatu hak yang diperoleh untuk tujuan tertentu dan dalam batas waktu tertentu.<sup>5</sup>

#### **b. Unsur Pembiayaan**

Pada dasarnya pembiayaan diberikan berdasarkan kepercayaan. Dengan demikian segala sesuatu yang dipasrahkan harus diyakini dapat dikembalikan oleh penerima pembiayaan berdasarkan tenggat waktu yang sudah ditetapkan bersama. Untuk itu, dapat dijabarkan unsur dalam pembiayaan sebagai berikut:

1. Terdapat kedua pihak penerima dan pemberi yang memiliki hubungan kerjasama yang bersifat mutualisme.
2. Terdapat amanah kepada penerima yang berdasarkan atas prestasi penerima..
3. Terdapat kesepakatan, yang berisi persetujuan antara kedua belah pihak yang berjanji.

#### **c. Tujuan Pembiayaan**

Dasarnya, ada dua fungsi yang saling berkaitan dari pembiayaan, yaitu sebagai berikut:<sup>6</sup>

---

<sup>5</sup> Rivai Veithzal dan Arviyan Arifin, *Islamic Banking: Sebuah Teori, Konsep, Dan Aplikasi* (Jakarta: PT Bumi Aksara, 2010). hal. 702-703

<sup>6</sup> Rivai Veithzal dan Arviyan Arifin, *Islamic Banking: Sebuah Teori, Konsep, Dan Aplikasi* (Jakarta: PT Bumi Aksara, 2010). hal. 704

1. *Profitability*, yakni bertujuan mendapatkan pendanaan hasil yang berupa profit yang dicapai dari pembagian hasil yang dikelola secara bersama, keuntungan menjadi tujuan dari pemberi pendanaan dalam bentuk yang diterima.
2. *Safety*, dimaknai dengan keamanan yang kenyamanan yang diberikan harus prima dengan demikian akan mencapai *profitability* tanpa hambatan yang menghalangi

#### **d. Jenis-Jenis Pembiayaan**

##### 1. Ditinjau dari tujuan:<sup>7</sup>

- a). Pembiayaan konsumtif, memiliki tujuan untuk mendapatkan barang fungsinya agar terpenuhi keputusan dalam konsumsi.
- b). Pembiayaan produktif, memiliki tujuan melancarkan proses dalam produksi, ketika pengumpulan bahan mentah hingga jadi.

##### 2. Jenis pembiayaan ditinjau dari tujuan penggunaan

- a). Pembiayaan modal kerja, digunakan untuk modal kerja dalam perusahaan yang bertujuan memperlancar aktiva pembiayaan.
- b). Pembiayaan investasi, yakni pembiayaan yang berjangka menengah ke atas yang di serahkan kepada usaha untuk perluasan proyek baru.

---

<sup>7</sup>.Arfiyan Arifin. hal. 715-716

c). Pembiayaan konsumsi, yakni merupakan pembiayaan yang diserahkan pihak bank untuk keperluan konsumsi kepada pihak ketiga.

### **3. Musyarakah Mutanaqisah**

Mengembangkan produk baru menjadi cara bagi perbankan syariah maupun bank umum mempunyai unit usaha syariah untuk memperkuat perhubungan dan mengembangkan pertumbuhan aset perbankan syariah. Produk yang menjadi salah satu pembiayaan kepemilikan properti yang bisa di tingkatkan ialah produk menggunakan akad *musyarakah mutanaqisah*.<sup>8</sup> Dengan pembiayaan akad *musyarakah mutanaqisah* di harapkan bisa mendorong perkembangan pemberian pembiayaan oleh perbankan syariah di Indonesia. Pembiayaan dengan akad *musyarakah mutanaqisah* di perbankan syariah pada tiga tahun yang lalu sebesar 34% dari keseluruhan pembiayaan syariah Indonesia sementara itu pada tahun 2019 hingga bulan maret mencapai 41% dari keseluruhan pembiayaan di indonesia.

Dikenalnya pembiayaan dengan akad *musyarakah mutanaqisah* menjadi salah satu upaya Otoritas Jasa Keuangan dalam mengembangkan literasi keuangan syariah. Atas dasar hal tersebut, Otoritas Jasa Keuangan selaku regulator dalam bidang perbankan mengeluarkan beberapa ketentuan tentang pembiayaan musyarakah

---

<sup>8</sup> Andi Cahyono, *Analisis Pembiayaan Kpr Menggunakan Akad Musyarakah Mutanaqisah Di Bank Syariah Indonesia Kc. Bengkulu S. Parman 2*, 2022, hal 50.

mutanaqisah bagi setiap pelaku jasa keuangan. Pada tahun 2016 Otoritas Jasa Keuangan telah mengeluarkan standar produk buku I untuk *musyarakah* dan buku II untuk *musyarakah mutanaqisah*. Penjelasan yang disampaikan dalam standar produk buku I untuk *musyarakah* dan buku II untuk *musyarakah mutanaqisah* menguraikan pengertian berikut:<sup>9</sup> *Musyarakah mutanaqisah* merupakan salah satu produk dari pengembangan yang berbasis *musyarakah*. *Musyarakah mutanaqisah* di implementasikan menjadi produk pembiayaan bank syariah yang berlandaskan dengan prinsip syariah, yang mana kapasitas modal merupakan bagian dari mitra yakni bank berkurang karena pembelian komersial secara *continue* kepada pembeli”.

### **Dasar Hukum *Musyarakah Mutanaqisah***

Berdasarkan hadis riwayat Abu Daud dari Abu Hurairah, Rasulullah SAW berkata:

إِنَّ اللَّهَ تَعَالَى يَقُولُ: أَنَا ثَالِثُ الشَّرِيكَيْنِ مَا لَمْ يَخُنْ أَحَدُهُمَا صَاحِبَهُ، فَإِذَا خَانَ أَحَدُهُمَا صَاحِبَهُ خَرَجْتُ مِنْ بَيْنَهُمَا.

Artinya: "Allah swt. berfirman: 'Aku merupakan pihak ketiga dari dua orang yang bersyarikat selama salah satu pihak tidak mengkhianati. Jika salah satu pihak telah berkhianat, Aku keluar dari mereka.'" (HR. Abu Daud, yang dishahihkan oleh al-Hakim, dari Abu Hurairah)

Karakteristik pada produk pembiayaan *musyarakah mutanaqisah* di perbankan sebagai berikut:

---

<sup>9</sup> Febrian Dwi Laksono, Thohir Luth, dan Siti Hamidah, *Status Hak Tanggungan Pada Pembiayaan Kepemilikan Rumah Di Akad Musyarakah Mutanaqisah (Mmq)*, *Jurnal Hukum & Pembangunan* 50, no. 3 (25 Januari 2021), hal. 647.

- a. Tersedianya modal yang diberikan atas dasar kesepakatan yang terikat dalam akad
- b. Mendapatkan profit melalui nisbah yang tercantum dalam akad yang telah di sepakati
- c. Jika terjadi kerugian, maka akan ditanggung sesuai dengan porsi modal
- d. Bank menjadi pihak utama dalam pembiayaan ini, dan pihak kedua dalam hal ini adalah nasabah (syarik) yang wajib untuk membelinya. Konsep penjualan dan pengalihan di sesuaikan dengan kesepakatan
- e. Kemudian setelah dilakukannya pelunasan dalam penjualan, maka seluruh hisbah bank akan beralih kepada nasabah.<sup>10</sup>

#### **4. *Murabahah***

*Murabahah* berasal dari kata *Ribhu* (الربح) yang memiliki makna keuntungan, profit atau laba. *Murabahah* adalah jual beli barang menggunakan tambahan harga dari harga pembelian yang pertama secara amanah. Sementara itu, Hasbi As Shiddiqi mendeskripsikan *murabahah* dengan penjualan barang disertai keuntungan (Profit) tertentu. Perspektif lain mengatakan *murabahah* hampir sama dengan transaksi jual beli, akan tetapi harga dan keuntungan di sepakati secara bersama antara penjual dan pembeli.

---

<sup>10</sup> Otoritas Otoritas Jasa Keuangan, *Pedoman Standar Produk Musyarakah dan Musyarakah Mutanaqisah*, 2016.

Menurut istilah perbankan syariah artinya jual beli atas barang tertentu dimana penjual menyebutkan harga pembelian awal kepada pembeli setelah itu mensyaratkan kepadanya keuntungan dalam jumlah tertentu. Mekanisme pembayarannya berdasarkan jatuh tempo waktu bayar. Sistem jual beli atau juga disebut pembiayaan *murabahah*, dimana bank membiayai pembelian barang yang di butuhkan nasabah. Harga jual yang ditetapkan oleh pihak bank sebesar harga pokok barang ditambah margin keuntungan yang telah disepakati keduanya.

*Murabahah* pada awalnya merupakan makna jual beli yang sama sekali tidak ada kaitannya dengan pembiayaan. Akan tetapi, bentuk jual beli tersebut kemudian digunakan oleh perbankan syariah dengan menambah beberapa makna lain sehingga menjadi pembiayaan .

Namun, kepastian transaksi seperti ini tergantung pada beberapa syarat yang harus diperhatikan agar transaksi diterima secara syariah. Dalam pembiayaan *murabahah* ini, baik pemilik dana membelikan barang sesuai dengan spesifikasi yang diinginkan oleh nasabah yang membutuhkan pembiayaan, kemudian menjual kepada nasabah tersebut dengan penambahan keuntungan tetap.<sup>11</sup>

---

<sup>11</sup> Fajrul Ilmi, *Implementasi Asas Kesetaraan Dalam Akad Pembiayaan Murabahah Pada Kpr-Btn Ib Di Btn Syariah Cabang Banjarmasin*, Shar-E : Jurnal Kajian Ekonomi Hukum Syariah 6, no. 2 (16 Desember 2020), hal. 53–68.

## Dasar Hukum *Murabahah*

Secara umum, jual beli termasuk kedalam akad *murabahah*, yang termasuk kedalam surah An-nisa ayat 29:

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

Artinya: “wahai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesama dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan yang berlaku atas dasar suka sama suka diantara kamu, dan janganlah kamu saling membunuh dirimu, sesungguhnya Allah maha penyayang kepadamu.”

## 5. Pembiayaan Produk Kredit Pemilikan Rumah (KPR)

Kredit Pemilikan Rumah menjadi produk yang dicanangkan perbankan dalam rangka memberikan bantuan kepada masyarakat dalam memudahkan memenuhi kebutuhan rumah mereka, hal ini merupakan program yang penting karena bagian dari program pemerintah untuk membantu pengadaan rumah bagi masyarakat.

Kredit Pemilikan Rumah (KPR) konvensional di dalamnya melibatkan berbagai unit lain seperti pihak perseroan terbatas yang mencondongkan lokasi digunakan dalam kegiatan pembangunan rumah. Selain itu dalam Kredit Pemilikan Rumah konvensional harga jual sifatnya kontan. Kredit Pemilikan Rumah terbagi menjadi berbagai jenis Kredit Pemilikan Rumah diantaranya Kredit Pemilikan Rumah subsidi dan Kredit Pemilikan Rumah non subsidi.

Makna Kredit Pemilikan Rumah subsidi adalah jenis Kredit Pemilikan Rumah yang dipergunakan masyarakat yang kelas menengah ke

bawah yang mempunyai kemampuan ekonomi lemah. Sementara itu, Kredit Pemilikan Rumah non subsidi ialah jenis Kredit Pemilikan Rumah yang di berikan bagi seluruh masyarakat tanpa adanya campur tangan dari pihak pemerintah. Di dalam bank syariah dikenal dengan konsep dasar bagi hasil, sementara itu, dalam bank konvensional terdapat sistem yang berbasis bunga.

Karakteristik Kredit Pemilikan Rumah syariah ini yaitu tidak adanya sistem kredit seperti pada bank konvensional, jadi adanya sistem bagi hasil.<sup>12</sup>

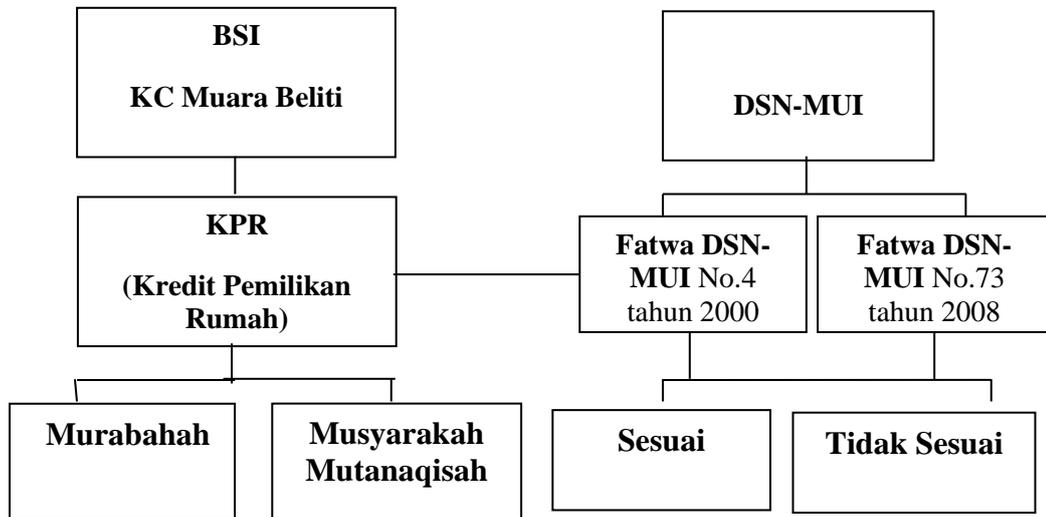
## **B. Kerangka Berpikir**

Lembaga keuangan yang beroperasi dengan berlandaskan prinsip syariah di sebut Bank syariah, yang berarti bank dalam operasionalnya mengikuti ketentuan syariah islam khususnya menyangkut prosedur bermuamalat secara islami. Dalam penelitian ini membedah unsur kepatuhan syariah, pembiayaan KPR (Kredit Pemilikan Rumah) dan menelaah penerapan dari hal tersebut. Untuk mengidentifikasi hubungan antara unsur-unsur tersebut dengan demikian memperoleh pemahaman yang baik dan mempertahankan eksistensi lembaga tersebut. Jb

---

<sup>12</sup> Mohamad Heykal, *Analisis Tingkat Pemahaman KPR Syariah pada Bank Syariah di Indonesia: Studi Pendahuluan*, *Binus Business Review* 5, no. 2 (28 November 2014): 519, <https://doi.org/10.21512/bbr.v5i2.1010>.

**Gambar 1.1 Kerangka Pemikiran**



Pada gambar tersebut, dapat di definisikan pada Bank Syariah Indonesia berada di bagian atas sebagai institusi yang menawarkan Kredit Pemilikan Rumah berdasarkan prinsip syariah.

Bagian bawah Bank Syariah Indonesia, terdapat produk Kredit Pemilikan Rumah sebagai produk yang ditawarkan oleh bank. Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia terletak di sisi kanan sebagai otoritas yang mengeluarkan fatwa dan pedoman terkait keuangan syariah di Indonesia.

Fatwa DSN MUI No.4 tahun 2000 mengenai *murabahah* mengenai bank membeli barang yang di perlukan nasabah atas nama bank sendiri, dan pembeliannya harus sah serta bebas riba, dan Fatwa DSN-MUI No.73 tahun 2008 mengenai *musyarakah* atau *syirkah* yang kepemilikan asset atau modal salah satu pihak berkurang disebabkan pembelian secara bertahap oleh pihak lain (nasabah), hal ini merupakan

landasan hukum yang dikeluarkan oleh Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia untuk mengatur prinsip-prinsip syariah yang harus dipatuhi dalam pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah, pada bagian bawah Kredit Pemilikan Rumah terdapat beberapa mekanisme yang di gunakan digunakan dalam pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah yakni akad *murabahah* dan akad *musyarakah mutanaqisah*. Kepatuhan syariah terhadap prinsip-prinsip syariah menjadi fokus utama di bagian bawah gambar, di mana prinsip syariah diterapkan dalam mekanisme pembiayaan *murabahah* dan *musyarakah mutanaqisah*.

Kerangka pemikiran ini memberikan gambaran visual tentang hubungan antara Bank Syariah Indonesia, Kredit Pemilikan Rumah, Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia, fatwa DSN MUI, mekanisme pembiayaan *murabahah* dan *musyarakah*, serta pentingnya kepatuhansyariah

### **BAB III**

#### **GAMBARAN UMUM**

##### **A. Sejarah Berdirinya BSI Kec. Muara Beliti**

Jumlah penduduk dengan masyarakat penganut agama Islam terbesar ialah Indonesia. Berdasarkan hal ini, Indonesia memiliki peluang untuk maju terdepan khususnya dalam industri keuangan syariah. Hal penting yang menjadi salah satu faktor dalam melakukan pengembangan ekosistem industri halal di Indonesia yakni meningkatkan kesadaran masyarakat terhadap *halal matter* dan dukungan kuat dari *stakeholder*. Dalam hal ini, Bank Indonesia memegang peranan penting sebagai pendukung ekosistem industri halal di Indonesia.

Perbankan syariah mengalami peningkatan dan pengembangan yang signifikan yaitu dapat dilihat dari berbagai inovasi produknya, dapat dilihat juga dari peningkatan dalam bidang pelayanan terhadap nasabah, serta pengembangan jaringan yang menunjukkan trend positif dari tahun ke tahun. Adanya semangat untuk melakukan percepatan juga dilakukan oleh bank syariah yang dimiliki oleh Badan Usaha Milik Negara yaitu Bank Syariah Mandiri, BNI Syariah, dan BRI Syariah.

Tepat pada 19 Jumadil Akhir 1442 H, pada 1 Februari 2021 merupakan tanggal sejarah atas bersatunya Bank Syariah mandiri, BNI Syariah, dan Bank BRI Syariah yang melakukan *merger* menjadi satu entitas yaitu Bank Syariah Indonesia.

Ketiga bank inilah yang melakukan kolaborasi memiliki tujuan untuk menyatukan kelebihan yang dimiliki oleh masing-masing bank. Sehingga, berdasarkan dari kolaborasi ini dapat menghadirkan layanan yang lebih efektif dan efisien, jangkauan yang lebih luas, serta memiliki kapasitas permodalan yang lebih baik. Bank syariah juga di dorong untuk lebih mampu bersaing di tingkat global dengan memiliki dukungan yang diberikan oleh sinergi dengan perusahaan induk (Mandiri, BNI, BRI) dan komitmen yang diberikan oleh pemerintah melalui kementerian BUMN.<sup>1</sup>

## **B. Visi dan Misi Bank Syariah Kec. Muara Beliti**

Sebagai lembaga keuangan syariah, Bank Syariah Indonesia Kec. Muara beliti memiliki peranan dan tugas yang tentu tidak dapat terlepas dari visi dan misi dan Bank Syariah Indonesia, adalah sebagai berikut:<sup>2</sup>

### **1. Visi**

Menjadi *Top 10 Global Islamic Bank*

### **2. Misi**

- a. Menyediakan akses keuangan syariah di Indonesia yang melayani lebih dari dua puluh juta nasabah
- b. Mewujudkan bank besar yang mendapatkan nilai baik untuk pemegang saham.

---

<sup>1</sup> “, <https://www.bankbsi.co.id/company-information/tentang-kami>, "Informasi tentang sejarah Bank Syariah Indonesia," (diakses pada 22 November 2023, pukul 22.00) .

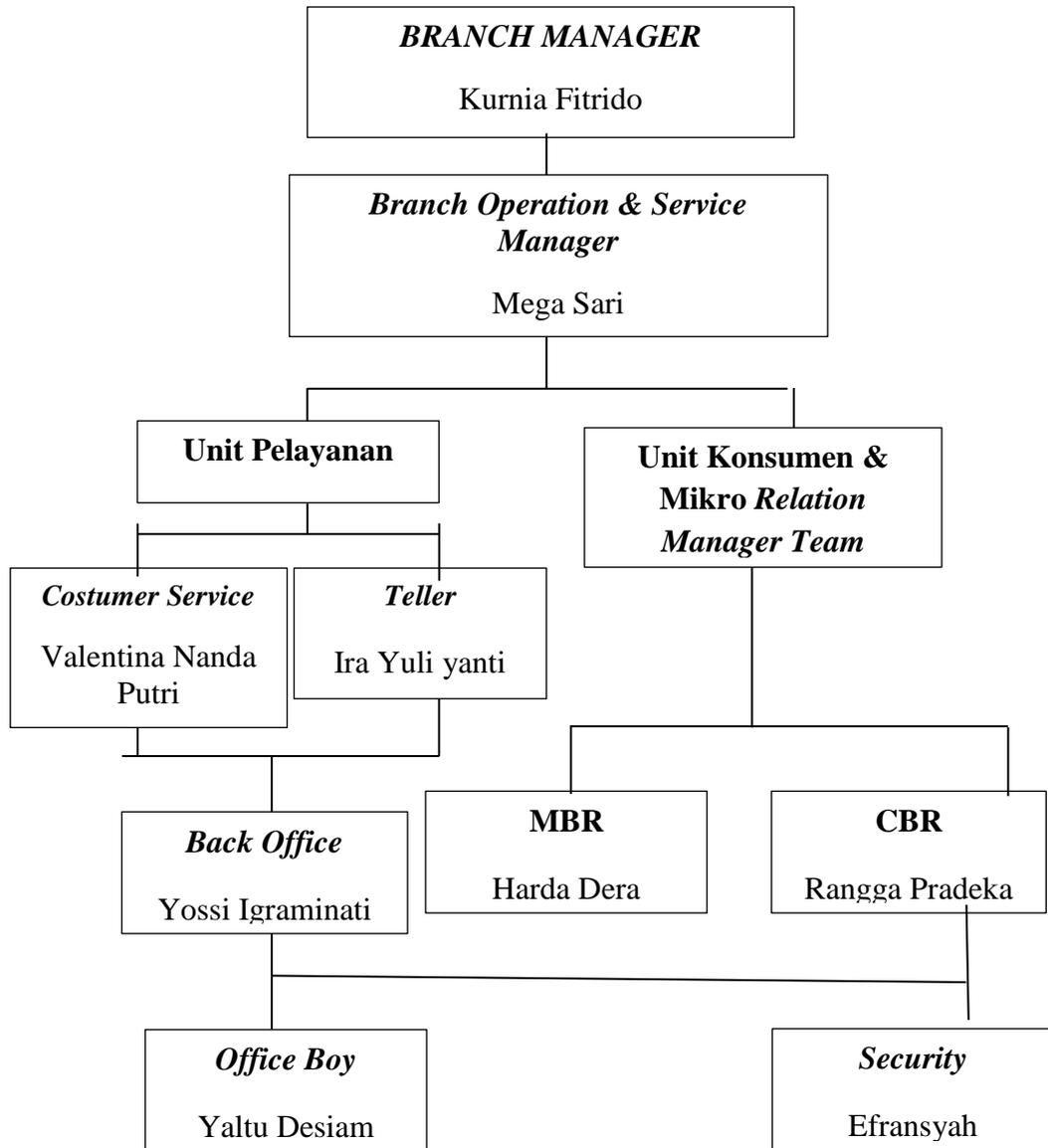
<sup>2</sup> “[https://ir.bankbsi.co.id/corporate\\_history.html](https://ir.bankbsi.co.id/corporate_history.html),” (diakses pada 22 November 2023, Visi Misi BSI, pukul 22.05).

- c. Menjadi perusahaan dengan nilai yang kuat serta memberdayakan masyarakat secara berkomitmen dalam peningkatan stakeholder dengan budaya yang berdasar kinerja.

### **C. Lokasi Bank Syariah Indonesia Kec. Muara Beliti**

Bank Syariah Indonesia Kec. Muara Beliti bertempat di Jalan. Lintas Sumatera Komp. Perumahan Hijau, Desa Muara Beliti Baru, Kec. Muara Beliti, Kab. Musirawas, Provinsi Sumatera Selatan.

#### D. Struktur Kepengurusan Bank Syariah Indonesia Kec. Muara Beliti<sup>3</sup>



Keterangan:

CBR: *Consumer Business Representatif*

MBR: *Micro Business representative*

<sup>3</sup> Struktur Kepengurusan Bank Syariah Indonesia Kec. Muara Beliti

### ***Job Description Bank Syariah Indonesia Kec.Muara Beliti***

1. *Branch Manager*: kedudukannya menjadi struktur tertinggi di kantor cabang BSI Muara Beliti, yang memiliki tanggung jawab atas sebagian besar jalannya kegiatan bank syariah pada tingkat kantor cabang dan memiliki tugas dalam memandu serta mengawasi tercapainya target dalam bisnis perbankan.
2. *Customer service*: kedudukannya bertugas menjadi staf yang melaksanakan pelayanan rekening, tabungan serta menangani beberapa kendala yang dialami nasabah
3. *Teller*: bertanggung jawab mengenai transaksi penarikan maupun penerimaan keuangan, dan memelihara saldo uang kas yang terdapat di Khasanah bank.
4. *Back Office*, tugas dan tanggung jawab *back office* yakni mengurus berbagai tugas administrasi dan kegiatan yang mendukung kegiatan operasi sehari-hari dari bank, berkaitan dengan dokumen, pemeliharaan catatan dan pengelolaan data, *back office* juga memungkinkan berinteraksi dengan berbagai departemen lain dalam bank.
5. *Consumer Business Representatif*, bertugas untuk mengembangkan dan mempertahankan hubungan baik bersama nasabah, yang melibatkan pemberian layanan yang baik serta dapat mengerti kebutuhan nasabah, menawarkan produk dan layanan yang sesuai

dengan preferensi nasabah, seperti halnya dalam pemberian pembiayaan.

6. *Micro Business Representatif*: tugas dan tanggung jawab *micro business representative* tidak jauh beda dengan *consumer business representative*, yakni mempertahankan hubungan baik dengan nasabah, memahami kebutuhan nasabah, memahami kebutuhan finansial, dan juga menawarkan produk dan layanan yang sesuai dengan bank
7. *Security*, sama halnya dengan *security* pada lembaga lainnya, *security* pada bank ini juga bertugas untuk keamanan fisik dan keamanan informasi bank, *security* memiliki peran penting dalam hal ini, termasuk mengenai keamanan data dan informasi bank yang bersifat rahasia.

#### **E. Produk-Produk Bank Syariah Indonesia Kec. Muara Beliti**

1. Produk Penghimpun Dana
  - a. BSI Tabungan Pendidikan

Tabungan ini menggunakan jenis akad *mudharabah muthlaqah* di rekomendasikan bagi mereka yang ingin melakukan pendidikan pada system auto debet serta mendapatkan perlindungan asuransi.

- b. BSI Tabungan Haji

Jenis tabungan ini digunakan untuk perencanaan haji serta umrah yang berlaku berdasarkan ketentuan syariah dengan akad *wadiah* dan *mudharabah*.

c. BSI Tabungan

Pada jenis tabungan ini akad yang digunakan yakni *wadiah yad dhamanah* untuk individu dengan ketentuan demi meningkatkan kemakmuran masyarakat.

d. BSI Tabungan Pensiun

Akad yang digunakan dalam tabungan ini ialah *wadiah yad dhamanah* atau *mudharabah muthlaqah* diperuntukan bagi mereka yang sudah terdata di lembaga pengelola pension yang bekerjasama dengan pihak itu.

e. BSI Tabungan *Easy Mudharabah*

Pada jenis ini, terdapat tabungan dalam bentuk mata uang rupiah yang system penarikan dan setorannya dilakukan pada saat jam operasional kas di lembaga melalui ATM.

f. BSI Tabungan *Easy Wadiah*

Pada tabungan jenis ini menggunakan prinsip *wadiah yad dhamanah* dalam setorannya dilakukan pada saat jam operasional di lembaga tersebut.

g. BSI Tabungan Prima

Jenis ini menjadi produk tabungan yang menerapkan dua jenis akad yakni *mudharabah* serta *wadiah*.

h. BSI Tabungan Efek Syariah

Pada jenis tabungan ini menerapkan akad *mudharabah muthlaqah* yang menjadi RDN di anjurkan kepada masyarakat agar menyelesaikan transaksi efek di pasar modal.

2. Produk Pembiayaan (*Financing*)

a. BSI Griya (Kredit Pemilikan Rumah)

Berikut beberapa layanan yang disediakan :

- 1) Pembiayaan rumah baru maupun *second*, serta apartmen
- 2) Pembiayaan kaving sedia tempat
- 3) Penegakan renovasi rumah
- 4) *Take over*/pemindahan hak rumah
- 5) *Refinancing* bagi nasabah yang memenuhi kebutuhan.

b. BSI OTO

Pada jenis ini yakni menggunakan layanan pembiayaan pemilikan kendaraan (mobil baru maupun *second* dengan cara yang praktis.

c. BSI Pensiun Berkah

Produk pembiayaan ini di anjurkan kepada para penerima pensiun bulanan, berikut kriteria nya:

- 1) Pensiunan Aparatur Sipil Negeri dan pensiunan Aparatur Sipil Negeri
- 2) Pensiunan Badan Usaha Milik Negara/Bada Usaha Milik Desa
- 3) Pensiunan Pegawai Negeri Sipil yang belum memasuki Terhitung Mulai Tanggal pension namun telak menerima Surat Keputusan

d. BSI Multiguna Hasanah

Jenis pembiayaan multiguna hasanah mempunyai fasilitas pembiayaan konsumtif untuk:

- 1) Pembelian kebutuhan konsumtif contohnya, rumah, pembelian furniture rumah, dan lainnya.
- 2) Pembelian jasa seperti *wedding organizer* pada pernikahan, perawatan dirumah dan sebagainya.
- 3) Pengalihan utang untuk pembiayaan konsumtif.

e. BSI Mitra beragun Emas

Merupakan jenis pembiayaan yang menggunakan tiga jenis akad yakni *murabahah*, *musyarakah mutanaqisah* dan *ijarah* dengan jaminan berupa emas dengan akad rahn, yang disimpan dalam jangka tertentu.

f. BSI Umroh.

Jenis pembiayaan ini merupakan layanan *one step solution* khusus untuk nasabah Bank Syariah Indonesia prioritas yang akan merencanakan atau melaksanakan ibadah

haji khusus atau umroh eksklusif dengan berbagai keistimewaan lainnya.

3. Produk Jasa
  - a. *BSI Mobile*
  - b. *BSI Net*
  - c. *BSI Smart Agen*
  - d. *BSI Layanan*.<sup>4</sup>

#### **F. Landasan Hukum Bank Syariah Indonesia Kec.Muara Beliti**

Undang-Undang No. 21 tahun 2008 menjadi landasan hukum tentang perbankan syariah. Pada peraturan perundang-undangan ini lebih menegaskan mengenai operasional bank syariah. Dalam Undang-undang tersebut menjelaskan jenis usaha, ketentuan dalam menjalankan prinsip syariah, penyaluran dana, kelayakan dalam membangun usaha, serta hal-hal yang berhubungan dengan yang semestinya di hindari bank syariah Indonesia.<sup>5</sup> Sebagaimana Undang-undang No. 21 tahun 2008, praktek yang harus di hindari oleh bank syariah, antara lain yakni kegiatan yang mengandung unsur-unsur berikut:

---

<sup>4</sup> Rangga Pradeka, (*Consumer Business Repserentatif*), "*Produk-produk Bank Syariah Indonesia Kec. Muara Beliti*", wawancara tanggal 15 Jan 2024, pukul 09.16.

<sup>5</sup> <https://shafiec.unu-Jogja.ac.id/2021/04/>, "*Landasan Hukum bank Syariah*" , (diakses pada 22 November 2023, pukul 21.00).

1. Riba

Dalam kegiatan perbankan syariah riba menjadi salah satu transaksi yang di larang, karena riba merupakan suatu pelipat gandaan atas pendapatan dengan cara yang tentunya tidak di anjurkan.

2. *Maysir*

Maysir di sebut juga dengan judi, yakni salah satu transaksi yang di lakukan dalam bentuk permainan yang mana pihak yang menang akan mendapatkan keuntungan dari pihak yang di kalahkan. Transaksi dengan unsur ini harus di hindari oleh bank syariah.

3. *Gharar*

Dalam praktek perbankan syariah, *gharar* juga menjadi salah satu unsur transaksi yang dilarang karena sifatnya yang tidak pasti/jelas. Dengan demikian, makan akan ada pihak yang merasa dirugikan karena praktek tersebut diiringi dengan resiko yang cukup besar tanpa mengetahui dampak yang timbul dari resiko tersebut.

4. Haram

Transaksi selanjutnya dalam perbankan syariah yang harus di hindari yaitu transaksi yang mengandung unsur haram di dlamnya. Hal ini jelas tidak di perbolehkan karena banyak menimbulkan *mudharat*.

## BAB IV

### DATA DAN TEMUAN PENELITIAN

#### 1. Mekanisme Akad *Murabahah* Pada Produk Pembiayaan

##### Kredit Pemilikan Rumah di Bank Syariah Indonesia Kec. Muara

##### Beliti

Pada Bank Syariah Indonesia Kec. Muara Beliti untuk saat ini di dominasi menggunakan akad *Murabahah*, berdasarkan presentase nya hampir mencapai 80% nasabah memilih menggunakan akad *murabahah* dalam melakukan pembiayaan. *Murabahah* sendiri dalam kehidupan sehari-hari itu sama dengan jual beli.

Berdasarkan hasil penelitian yang dilakukan oleh peneliti, melalui wawancara kepada Rangga Pradeka selaku *consumer business representatif* diketahui bahwa:

“Mekanisme pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah dengan ada *murabahah* adalah dengan BSI yang membeli barangnya terlebih dahulu, akan tetapi nasabah yang mencari rumah yang sesuai dengan keinginan nasabah, nanti pihak bank yang memproses pembiayaan KPR untuk nasabah, dengan kesepakatan di awal serta barang yang di janjikan sudah ada”

Berdasarkan hasil wawancara, hal ini dilakukan dengan menggunakan prinsip syariah, karena Bank Syariah Indonesia disini memberi kebebasan kepada nasabah untuk memilih rumah yang di impikan, setelah itu Bank Syariah Indonesia yang membeli rumah tersebut dan membayarnya langsung melalui rekening penjual,

kemudian Bank jual kembali ke nasabah, dalam proses *murabahah*, pihak bank diperbolehkan untuk mendapat keuntungan, dan hal itu sudah di sepakati oleh kedua belah pihak sejak awal. Nantinya nasabah yang membayar angsuran kepada pihak bank dalam jangka waktu yang sudah di tetapkan. Pada Bank Syariah Indonesia Kec. Muara Beliti dalam pembiayaan *murabahah* ini dipastikan barang yang dibeli itu benar-benar ada, kemudian pmbayarannya juga langsung ke penjual.

segala proses termasuk pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah dengan akad *murabahah* itu sudah ada yang mengawasi yaitu Dewan Pengawas Syariah. Berdasarkan hasil wawancara dengan Rangga Pradeka *selaku consumer business representatif* diketahui bahwa:<sup>1</sup>

“Tugas Dewan Pengawas Syariah ini salah satunya untuk memastikan bahwa seluruh proses yang ada di Bank Syariah Indonesia sesuai dengan kaidah, tidak hanya mengandalkan pendampingan Dewan Pengawas Syariah, tetapi juga dari pihak bank memastikan akad yang di gunakan sudah sesuai dengan regulasi dan proses yang ada”

Berdasarkan hal tersebut bukan hanya mengandalkan pendampingan dari Dewan Pengawas Syariah akan tetapi dari pihak bank juga dalam pelaksanaannya memastikan bahwa akad yang digunakan itu sudah sesuai, dengan cara mengikuti proses atau langkah-langkah yang harus dilaksanakan oleh bank sendiri, sehingga proses nya sudah sesuai dengan prinsip syariah. Selain itu, dalam akad ini memang sudah sesuai dengan fatwa DSN MUI NO. 4 tahun 2000

---

<sup>1</sup> Rangga Pradeka (*Consumer Business Representative*), wawancara mengenai *Sharia Compliance* pada pembiayaan KPR di BSI Kec. Muara Beliti, 15 Januari 2024, pukul 09.16.

bahwasannya pihak bank membeli barang yang di perlukan nasabah atas nama bank sendiri, dan pembeliannya ini harus sah dan bebas dari riba.

Pembiayaan menggunakan akad *murabahah* sangat mudah dipahami oleh masyarakat, dan juga pihak bank mendapat keuntungan sama halnya dengan proses jual beli di bolehkan untuk mengambil keuntungan sesuai dengan porsi yang di tetapkan sejak awal, yang mana pihak bank yang membeli rumah tersebut dengan dana bank, lalu kemudian nasabah membayar angsuran secara ruti kepada bank untuk melunasinya.

## **2. Mekanisme Akad *Musyarakah Mutanaqisah* Pada Produk Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah di Bank Syariah Indonesia Kec. Muara Beliti**

Mekanisme pembiayaan pada Bank Syariah Indonesia Kec. Muara beliti, selain di dominasi akad *murabahah*, Bank Syariah Indonesia Kec. Muara Beliti dalam pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah juga menggunakan mekanisme pembiayaan dengan akad *musyarakah mutanaqisah*. Akad *musyarakah mutanaqisah* sendiri di artikan dengan skema bagi hasil antara nasabah dan pihak bank selaku penyedia, dalam akad ini bank dan nasabah umumnya akan menjalankan kesepakatan dalam membeli rumah secara bersama-sama atau yang dikenal dengan istilah patungan.

Untuk presentase besaran biaya yang perlu dibagi dalam pembelian rumah, terlebih dahulu perlu disepakati oleh kedua belah pihak, status kepemilikan rumah menjadi milik berdua. Akan tetapi nantinya nasabah akan dianggap menyewa rumah tersebut dari pihak bank dalam jangka waktu tertentu yang sudah menjadi kesepakatan bersama, tentunya nasabah akan membayar angsuran layaknya pembiayaan KPR lainnya. Tahapan tersebut dilakukan hingga nantinya rumah tersebut akan 100% secara resmi menjadi milik nasabah. Hal tersebut tentunya sudah sangat sesuai dengan Fatwa DSN MUI no. 73 tahun 2008, bahwasannya akad *musyarakah mutanaqisah* sebagai *musyarakah* atau *syirkah* yang kepemilikan asset (barang) atau modal salah satu pihak berkurang disebabkan pembelian secara bertahap oleh pihak lainnya (nasabah).

Berdasarkan hasil penelitian yang dilakukan dengan wawancara bersama Rangga Pradeka selaku *consumer business representatif* diketahui bahwa:

“Pada Bank Syariah Indonesia Kec. Muara Beliti, penggunaan akad *musyarakah mutanaqisah* ini biasanya digunakan untuk nasabah yang *top up*, yang mana disini dimaksudkan nasabah sudah pernah meminjam dana di bank, dan meminjam ke bank lagi, hal itu disebut dengan *top up*”

Dalam hal ini dimaksudkan dengan, nasabah yang meminjam dana kepada pihak bank, kemudian nasabah meminjam dana lagi untuk fasilitas lainnya, penambahan seperti renovasi atau pembelian lainnya itu menggunakan *musyarakah mutanaqisah*.

Berdasarkan wawancara bersama Rangga Pradeka selaku *consumer business representatif*, diketahui bahwa:<sup>2</sup>

“Pembiayaan dengan akad *musyarakah mutanaqisah* yaitu penilaian ulang jaminan yang di miliki oleh nasabah, atau membeli jaminan kemudian pihak Bank Syariah Indonesia yang menilai ulang”

Dalam hal ini, sistemnya bukan hanya bank yang membeli rumah tetapi nasabah juga mempunyai sedikit modal untuk di satukan dengan modal yang di miliki bank, setidaknya 20% dari dana yang dimiliki bank, kemudian dana tersebut disatukan untuk membeli rumah yang di inginkan nasabah. Rumah yang diminati tersebut sudah di taksasi oleh bank dengan menyatukan sumber dana antara pihak bank dan nasabah, yang nantinya ada porsi milik bank dan juga nasabah. Mekanisme pembayarannya sendiri ialah kegunaan dari rumah yang dibeli, nantinya nasabah wajib membayar angsuran penggunaan jasa rumah tersebut, yang nantinya seluruh porsinya akan beralih 100% menjadi kepemilikan nasabah berdasarkan waktu yang ditentukan.

Berdasarkan hasil wawancara dengan Rangga Pradeka selaku *consumer business representatif* diketahui bahwa:

“Jaminan aset yang dibeli nasabah dari pihak bank, nantinya di ikat di notaris asetnya, kemudian akan dilakukan hak tanggungan, serta terdapat prosedur khusus dalam menilai jaminan, apabila nantinya nasabah mengalami penunggakan/macet pembayaran, nanti pihak bank memperbolehkan untuk memasukan jaminan di lelang, yang

---

<sup>2</sup>Rangga Pradeka (*Consumer Business Representative*), wawancara pada 15 januari 2024, pukul 09.18.

mana hal ini juga berlaku di akad murabahah bukan hanya di akad musyarakah mutanaqisah.”

Berdasarkan hal tersebut, Jadi sama untuk asetnya nanti tetap dijamin dan diikat melalui hak tanggungan yang bekerjasama dengan notaris. Untuk penilaian jaminan, Bank Syariah Indonesia ada tim tersendiri untuk penilaian jaminan, jadi biasanya jika perumahannya sudah bekerjasama kita mengikuti dari pihak developer untuk menyamakan harga, tetapi jika rumahnya komersil di perkotaan/perdesaan nanti terdapat tim taksasi penilaian jaminan nanti mereka yang menilai sesuai dengan harga tanah, *market table* nya berapa, pasarannya berapa, dan nantinya itu yang menjadi titik penilaian jaminan.

Untuk jaminan yang diatas lima miliar Bank harus menggunakan pihak ketiga vendor khusus untuk penilaian jaminan, tetapi kalau masih di bawah lima miliar masih menggunakan penilaian internal. Sama halnya seperti dalam akad *murabahah*, segala proses pembiayaan musyarakah mutanaqisah juga diawasi oleh Dewan Pengawas Syariah yang mana dalam hal ini tentunya sesuai dengan mekanisme yang sudah ditetapkan dan berdasarkan dengan prinsip syariah.

### **3. *Sharia Compliance* Pada Mekanisme *Murabahah* dan *Musyarakah Mutanaqisah* Pada Produk Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah)di BSI Kec. Muara Beliti**

Lembaga keuangan yang bergerak berdasarkan prinsip syariah salah satunya ialah Bank Syariah Indonesia Kec. Muara Beliti, yang mana aktivitas unggulan Bank Syariah Indonesia Kec. Muara Beliti melakukan penghimpunan dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkan kembali dalam bentuk pinjaman, yang bertujuan untuk mengembangkan perekonomian masyarakat.

Bank Syariah Indonesia Kec. Muara Beliti dalam menyalurkan pembiayaan ke nasabah akan menerapkan prinsip kepatuhan syariah/*sharia compliance*. Dalam pembiayaan di BSI Kec. Muara Beliti ini menerapkan prinsip 5C + 1S, prinsip tersebut terdiri dari *character, capital, capacity, collateral, condition of economic*, dan syariah, dan tentunya sebagai pedoman utama Bank Syariah Indonesia Kec. Muara Beliti dalam mekanisme ini yakni Fatwa DSN MUI No. 4 tahun 2000 dan Fatwa DSN MUI No. 73 tahun 2008.

Bank Syariah Indonesia Kec. Muara Beliti dalam menyalurkan pembiayaan khususnya pada produk KPR telah menerapkan prinsip syariah dengan baik, dalam arti sudah memenuhi kriteria *sharia compliance*. Dalam implementasinya, pada pembiayaan KPR, sebagian besar nasabah memilih menggunakan akad *murabahah* dan

musyarakah mutanaqisah. Pada akad murabahah digunakan dalam transaksi jual beli.

Dalam hal ini bank berperan sebagai penjual properti kepada calon nasabah dengan harga yang sudah ditentukan dan mencakup berapa persen margin keuntungannya, sementara itu, dalam akad musyarakah mutanaqisah digunakan dalam skema kemitraan, yang mana BSI dan calon nasabah bermitra dalam pembalian properti/rumah, kemudian nasabah secara bertahap membeli saham BSI sampai nasabah menjadi pemilik penuh dari properti yang dibeli.

Sebagian besar masyarakat memilih menggunakan akad murabahah dan musyarakah mutanaqisah disebabkan karena selain sistemnya yang mudah dipahami, kedua akad ini menawarkan keuntungan dan fleksibilitas yang berbeda, dan oleh sebab itu dapat menarik berbagai jenis nasabah tergantung pada kebutuhan dan preferensi mereka, akan tetapi berdasarkan presentasinya 80% banyak nasabah yang lebih memilih menggunakan akad murabahah karena akad murabahah itu untuk pembelian barang, kebanyakan nasabah KPR itu untuk pembelian, jadi memilih menggunakan akad murabahah

Adapun prosedur yang diterapkan Bank Syariah Indonesia Kec. Muara Beliti dalam menyalurkan pembiayaan KPR kepada nasabah yakni sebagai berikut:

1. Persyaratan umum

- a. Warga Negara Indonesia dan Berdomisili di Indonesia
  - b. Usia minimal 21 tahun
  - c. Memiliki usaha yang berjalan dengan lancar/memiliki pekerjaan yang tetap
  - d. Tidak terikat hutang di bank lain
  - e. Jaminan yang di berikan atas nama milik sendiri/yang dapat di pertanggung jawabkan
2. Persyaratan dokumen
- a. Fotocopy KTP calon nasabah dan pasangan
  - b. Kartu keluarga (KK)
  - c. Akata cerai/surat kematian (pasangan)
  - d. Sertifikat jaminan, ,misalnya sertifikat rumah
  - e. Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP)

Berdasarkan hasil penelitian yang dilakukan oleh peneliti, melalui wawancara kepada Kurnia Fitriana selaku *branch manager* diketahui bahwa:

“Dalam menyalurkan pembiayaan KPR kepada nasabah, Bank syariah Indonesia Kec. Muara Beliti ini sudah menerapkan sharia compliance, sekaligus prinsip 5C + 1C yakni *character, capacity, capital, collateral, condition of economic*, dan syariah”

Hal ini dilakukan Bank Syariah Indonesia Kec. Muara Beliti untuk meminimalisir hal yang tidak diinginkan serta dapat merugikan pihak bank itu sendiri, seperti halnya pembiayaan yang macet yang disebabkan karena tidak lancarnya keuangan nasabah untuk membayar angsuran yang sudah disepakati bersama.

Berdasarkan hasil wawancara peneliti bersama dengan Kurnia Fitriana selaku *branch manager*, peneliti menemukan jawaban mengenai konsep dari penerapan prinsip 5C + 1S dalam merealisasikan *sharia compliance* pada pembiayaan KPR di Bank Syariah Indonesia Kec. Muara Beliti, yakni sebagai berikut:

a. *Character* (perilaku/watak)

Bank perlu mengetahui bagaimana *character* dari calon nasabah, dengan tujuan untuk mengetahui perilaku dan itikad baik yang dimiliki oleh calon nasabah dalam memenuhi kewajiban dari pembiayaan yang sudah diterima dari bank<sup>3</sup>. *Character* dalam Bank Syariah Indonesia Kec. Muara Beliti merupakan aspek penilaian paling penting untuk dinilai sebelum menyalurkan pembiayaan kepada calon nasabah, dari karakter seseorang kita bisa melihat bagaimana perilaku orang tersebut, apakah memiliki perilaku yang baik atau buruk, hal ini dapat digunakan sebagai acuan dari lancar tidaknya angsuran oleh nasabah.

---

<sup>3</sup> Rosyi Aqil Abror, Aminatus Zahriyah, dan M Si, "Penerapan Prinsip 5c+1s Dalam Pencegahan Pembiayaan Bermasalah Pada Akad Murabahah Di Bmt Ugt Sidogiri Capem Jember Kota," hal.76.

*Character* kepribadian ini menjadi analisis terbaik untuk mencegah adanya pembiayaan bermasalah oleh nasabah, karena apabila calon nasabah memiliki kepribadian yang baik, maka apapun kondisi dan situasinya dia akan tetap berusaha untuk menepati janjinya.

Berdasarkan hasil wawancara, peneliti mendapatkan hasil untuk menganalisis karakter dari calon nasabah, sebagai berikut:

- 1) Melakukan pengecekan berdasarkan slip OJK, dari pengecekan ini akan ditemukan apakah calon nasabah tersebut pernah melakukan pembiayaan ditempat yang lain, dengan demikian akan tercatat di slip OJK, dari pengecekan tersebut juga terlihat apakah calon nasabah tersebut lancar/tidak dalam memenuhi tanggung jawab sesuai kesepakatan. Jika dalam pengecekan slip OJK calon nasabah bermasalah dalam melakukan pembayaran maka character calon nasabah tersebut tidak baik.
- 2) Melihat data pribadi dari calon nasabah, bisa dilihat dari formulir yang telah dilengkapi, maka dari formulir tersebut dapat info terkait dengan pekerjaan yang dilakukan oleh calon nasabah, serta banyak info lainnya mengenai calon nasabah.

b. *Capacity* (kemampuan calon nasabah)

Salah satu aspek penilain dari prinsip syariah adalah *capacity*, *capacity* merupakan aspek penilaian terhadap kemampuan calon nasabah dalam menjalankan kegiatan bisnis yang dilakukan dalam mendapatkan keuntungan yang diharapkan pihak bank.<sup>4</sup> setiap prinsip memiliki tujuan yang pasti, tujuan dari *capacity* ini yakni untuk mengetahui bagaimana kemampuan calon nasabah mengenai bagaimana calon nasabah menjalankan kegiatan usahanya dalam memperoleh laba, karena untuk menghindari pembiayaan macet, maka nasabah harus memiliki kemampuan dalam memenuhi kewajiban.

Berdasarkan wawancara peneliti bersama Rangga Pradeka selaku *consumer business representatif*, diketahui bahwa:

“Dengan melihat seberapa besar pendapatan perbulan calon nasabah, menjadi hal yang di perlu diketahui pihak Bank Syariah Kec. Muara Beliti untuk menganalisis kemampuan bayar dari calon nasabah, akan tetapi kami pihak Bank Syariah Indonesia Kec. Muara Beliti tidak begitu mementingkan aspek ini, karena aspek ini sudah di anggap sama dengan aspek *condition of economic* ”.

Berdasarkan hasil wawancara tersebut, bahwasannya Bank Syariah Indonesia Kec. Muara Beliti tidak begitu mementingkan pada prinsip ini sebagai proses analisis pemberian pembiayaan kepada calon nasabah, dengan alasan bahwa menurut pihak BSI

---

<sup>4</sup> Rosyi Aqil Abror, Aminatus Zahriyah, dan M Si, hal. 77

Kec. Muara Beliti prinsip ini menjadi prinsip pendamping saja, karena prinsip ini sudah dianggap sama dengan prinsip *condition of economic*.

Berdasarkan hal tersebut, Bank syariah Indonesia Kec. Muara Beliti seharusnya juga mementingkan prinsip *capacity* sebagai salah satu bagian dari analisis proses pembiayaan KPR, dikarenakan untuk memaksimalkan *sharia compliance* dan meminimalisir resiko-resiko yang kemungkinan terjadi.

c. *Capital* (Modal)

Jumlah modal/dana sendiri yang dimiliki oleh calon nasabah, semakin besar dana yang dimiliki nasabah, maka semakin tinggi keseriusan calon nasabah dalam pembiayaan, sehingga bank akan merasa lebih yakin memberikan pembiayaan kepada calon nasabah.<sup>5</sup>

Berdasarkan wawancara peneliti bersama dengan Rangga Pradeka selaku *consumer business representatif*, diketahui bahwa:

“Pembiayaan KPR di Bank syariah Indonesia Kec. Muara Beliti untuk mengetahui dana/modal calon nasabah sangat memperhatikan aspek prinsip *capital*, dengan cara memeriksa gaji perbulan dari calon nasabah, dengan mengetahui gaji perbulan calon nasabah, dapat melihat kemampuan bayarnya.”<sup>6</sup>

---

<sup>5</sup> ratna Juwita Sari, “*Analisis Penilaian Prinsip 5c+1s Calon Debitur Terhadap Efektivitas Pembiayaan Arrum*” (lampung, UIN Raden Lampung Intan, 2021).

<sup>6</sup>Rangga Pradeka, wawancara mengenai *Sharia Compliance* pada pembiayaan KPR di BSI Kec. Muara Beliti.

Berdasarkan hal tersebut, Bank Syariah Indonesia Kec. Muara Beliti memang sangat memperhatikan aspek tersebut demi meminimalisir terjadinya resiko pembayaran bermasalah dari calon nasabah.

d. *Collateral* (jaminan)

Pihak bank perlu untuk melakukan analisis terhadap jaminan/anggunan yang diberikan oleh calon nasabah, karena jaminan merupakan alat pembayaran kedua jika nasabah tidak mampu membayar angsuran, jaminan yang dibayarkan hendaknya lebih besar nilainya dibandingkan dengan jumlah pembiayaan yang diajukan.<sup>7</sup>

Di Bank Syariah Indonesia Kec. Muara Beliti, prinsip ini menjadi salah satu aspek penting *sharia compliance* pada pemberian pembiayaan khususnya pembiayaan KPR, aspek ini penting untuk di analisis dalam proses pembiayaan, karena jaminan ini bertujuan untuk menekankan dan meminimalisir resiko yang kemungkinan terjadi jika calon nasabah tidak bisa untuk melunasi pembiayaan angsuran tersebut.

Berdasarkan hasil wawancara bersama dengan Rangga Pradeka selaku *consumer business representatif*, mengatakan bahwa:

“Dalam menetapkan nilai jaminan Bank Syariah Indonesia Kec. Muara Beliti tentunya nilai jaminan harus lebih besar daripada jumlah pembiayaan yang diberikan kepada calon

---

<sup>7</sup> Ismail, "*Manajemen Perbankan, Dari Teori Menuju Aplikasi*", (Jakarta: Prenadamedia Group, 2016), Hal. 115

nasabah. Acuan penilaian jaminan yang dilakukan oleh bank Syariah Kec. Muara Beliti yakni dengan mengetahui lokasi yang dijadikan sebagai tempat jaminan lokasi tersebut strategis atau tidak, selanjutnya mengetahui luas tanah, apakah tanah tersebut berada di tempat yang strategis atau tidak untuk dijual dengan harga yang relative tinggi, kemudian dengan mengetahui kondisi bangunan, karena kondisi bangunan juga mempengaruhi harga jual, selanjutnya Bank Syariah Indonesia Kec. Muara Beliti juga melihat legalitas sertifikat tersebut.”

Berdasarkan wawancara tersebut, pada analisis aspek ini, Bank Syariah Indonesia Kec. Muara Beliti sudah melakukan dengan cukup baik, karena dengan mengetahui aspek jaminan ini Bank Syariah Indonesia Kec. Muara Beliti akan lebih aman dan terjamin dalam mendapatkan kembali dana pembiayaan yang diberikan kepada calon nasabah.

e. *Condition Of Economic* (Kondisi Ekonomi)

Untuk menganalisis proses pembiayaan pihak bank harus menilai dari aspek perekonomian calon nasabah hal tersebut diartikan dengan *condition of economic*.<sup>8</sup> hal ini menjadi aspek yang sangat penting di perhatikan oleh Bank Syariah Indonesia Kec. Muara Beliti dalam menganalisis proses pembiayaan KPR kepada calon nasabah.

Berdasarkan hasil wawancara peneliti bersama dengan Kurnia Fitrido selaku *branch manager*, mengatakan bahwa:

“Di Bank Syariah Indonesia Kec. Muara Beliti dalam melakukan penilaian pada kondisi ekonomi calon nasabah

---

<sup>8</sup> Silvia Vanani, “Analisis Prinsip 5c+1s pada Pembiayaan Murabahah di BMT Mitra Arta Pekanbaru,” 06/30/2022, t.t.

maka pihak bank dapat mengetahui bagaimana kondisi kerja dari calon nasabah, tak hanya dari pembiayaan KPR saja, namun juga pada pembiayaan lainnya perlu memperhatikan aspek ini, karena itu target pasar pembiayaan BSI terutama KPR sendiri yaitu PNS, karyawan BUMN, karyawan swasta tetap, TNI, Polri, bahkan dari karyawan di Bank Syariah Indonesia Kec. Muara Beliti ini, dan saya juga termasuk yang melakukan pembiayaan KPR tersebut, tentunya dengan regulasi serta jangka dan jumlah angsuran yang sama sesuai kesepakatan seperti nasabah pada umumnya, tidak ada bentuk *favoritisme* atau perlakuan khusus.”<sup>9</sup>

Berdasarkan hal tersebut, Bank Syariah Indonesia Kec. Muara Beliti dalam mengimplementasikan *sharia compliance* pada pembiayaan KPR sangat memperhatikan aspek *condition of economic*, guna memberikan pembiayaan KPR kepada calon nasabah, bahkan dari *stakeholder* nya juga melakukan pembiayaan KPR, dan hal tersebut merupakan hal yang dibolehkan selama sesuai dengan prosedur dan regulasi yang ditetapkan, hal ini dilakukan untuk menjaga integritas dan keadilan dalam proses tersebut.

f. Syariah

Pada pembiayaan bank Syariah Indonesia tentunya harus memperhatikan aspek penilaian syariah atau menggunakan prinsip-prinsip syariah, tidak bertentangan dengan syariah dalam setiap kegiatan termasuk pembiayaan.<sup>10</sup>

---

<sup>9</sup> kurnia Fitrido, Wawancara mengenai Sharia Compliance di BSI Kec. Muara Beliti, 15 Januari 2024.

<sup>10</sup> Safira Al Maidah, “Implementasi Prinsip Character, Capacity, Capital, Collateral, Condition Of Economic (5C) Dan Syariah(1S) Pada Pembiayaan Murabahah di BPRS Bumi Rinjani Kepanjen Pada Masa Pandemi Covid-19,” 2022, 20 April 2022, hal. 80.

Berdasarkan wawancara bersama Kurnia Fitriyanto selaku *branch manager* di Bank Syariah Kec. Muara Beliti, mengatakan bahwa:

“seluruh kegiatan di Bank Syariah Indonesia Kec. Muara Beliti terutama pada pembiayaan insyaallah sudah terhindar dari unsur maghrib (*maysir, gharar, riba, dan bathil*). Sebelum melakukan pembiayaan kepada nasabah, pihak bank akan memastikan kepada nasabah apakah usaha yang di jalankan sesuai dengan prinsip syariah atau belum, yang di lakukan oleh pihak bank adalah melakukan survei secara langsung ke lapangan.”

Berdasarkan hal tersebut, bahwa Bank Syariah Indonesia Kec. Muara Beliti sebelum menyalurkan pembiayaan kepada calon nasabah KPR sudah terhindar dari segala bentuk yang bertentangan dengan syariah

**Tantangan yang terjadi dalam *sharia compliance* pada mekanisme pembiayaan KPR di Bank Syariah Indonesia Kec. Muara Beliti**

Peneliti juga mengetahui bahwa BSI kec. Muara Beliti sudah melakukan banyak upaya agar terealisasikannya *sharia compliance* dalam kegiatan operasional mereka. Dalam hal ini, tentunya terdapat DPS (Dewan Pengawas Syariah) yang memiliki wewenang untuk mengawasi serta memastikan bahwa seluruh kegiatan dan transaksi yang di lakukan bank sesuai dengan prinsip dan aturan syariah.

Namun demikian, peneliti juga menemukan beberapa tantangan dalam merealisasikan *sharia compliance* di BSI kec. Muara Beliti, pada pembiayaan KPR dengan akad murabahah dan musyarakah mutanaqisah ialah minimnya pengetahuan dari beberapa nasabah tentang prinsip syariah dan akad-akad yang diterapkan dalam pembiayaan KPR. Tentu hal ini lah yang berpotensi menghambat proses pembiayaan dan menimbulkan masalah dalam pelaksanaan akad. Oleh karena itu, peneliti merekomendasikan BSI kec. Muara Beliti untuk melakukan sosialisasi yang edukatif kepada calon nasabah dan nasabah mengenai *sharia compliance* dan akad yang digunakan dalam setiap pembiayaan khususnya pembiayaan pada produk KPR, selain hal itu, BSI kec. Muara Beliti harus konsisten meningkatkan sistem pengawasan internal mereka untuk memastikan *sharia compliance* dalam seluruh kegiatan mereka.

Berdasarkan wawancara bersama Rangga Pradeka selaku *consumer business representatif*, beliau mengatakan bahwa:

“Dalam menyalurkan pembiayaan, Bank Syariah Indonesia memiliki *spray skimming*, untuk menganalisis layak atau tidaknya nasabah untuk melanjutkan pembiayaan KPR, karena itu hak bank untuk memutuskan jadi atau tidaknya pembiayaan. Jika secara *spray skimming* nya benar, kemudian prosesnya sudah benar, tetapi nasabahnya menunggak, berarti bukan salah diproses, tetapi ada di luar itu, misalnya nasabah kena PHK, atau dan sebagainya, pihak bank memberikan beberapa penyelesaian masalah, ada restruktur (perkecil angsuran)sesuai kemampuan nasabah, dan lelang jaminan (di jual kepihak lain).”

Berdasarkan hal tersebut, pihak Bank Syariah Indonesia Kec. Muara Beliti memberikan pilihan penyelesaian masalah pembayaran angsuran pembiayaan KPR kepada nasabah ketika terjadi kendala yang di luar proses pembiayaan seperti PHK. Jadi untuk kendala kemacetan angsuran tidak begitu menjadi kendala bagi Bank Syariah Indonesia, karena ketika proses analisis pembiayaan, pihak bank sudah melakukan *spray skimming*, jadi ketika dirasa nasabah tidak layak, pihak bank berhak membatalkan pembiayaan, dengan cara yang sesuai dengan peraturan yang berlaku.

Berdasarkan wawancara bersama Rangga Pradeka selaku *consumer business representatif*, mengatakan bahwa:

“untuk pembiayaan KPR, yang terpenting prosedur di awal sudah benar, jadi ketika prosedur nya sudah benar dan sesuai, nanti kedepannya tidak perlu lagi melakukan pengawasan, karena sebelum nasabah di setujui untuk melakukan pembiayaan, kita sudah ada prosedur untuk pemberian pembiayaan sesuai dengan SOP, jadi pengawasannya dari pihak eksternal namanya tim audit, yang mengawasi per 3 bulan mengenai apakah proses-proses bank Syariah Indonesia Kec. Muara Beliti sudah sesuai atau belum.”<sup>11</sup>

---

<sup>11</sup>Rangga Pradeka, wawancara mengenai Sharia Compliance pada pembiayaan KPR di BSI Kec. Muara Beliti.

Di Bank Syariah Indonesia Kec. Muara Beliti tidak ada pengawasan yang dilakukan dari internal, tetapi ada nya pengawasan dari pihak eksternal yakni tim audit yang memantau apakah proses yang dilakukan Bank Syariah Indonesia sudah sesuai dengan prosedur atau belum.

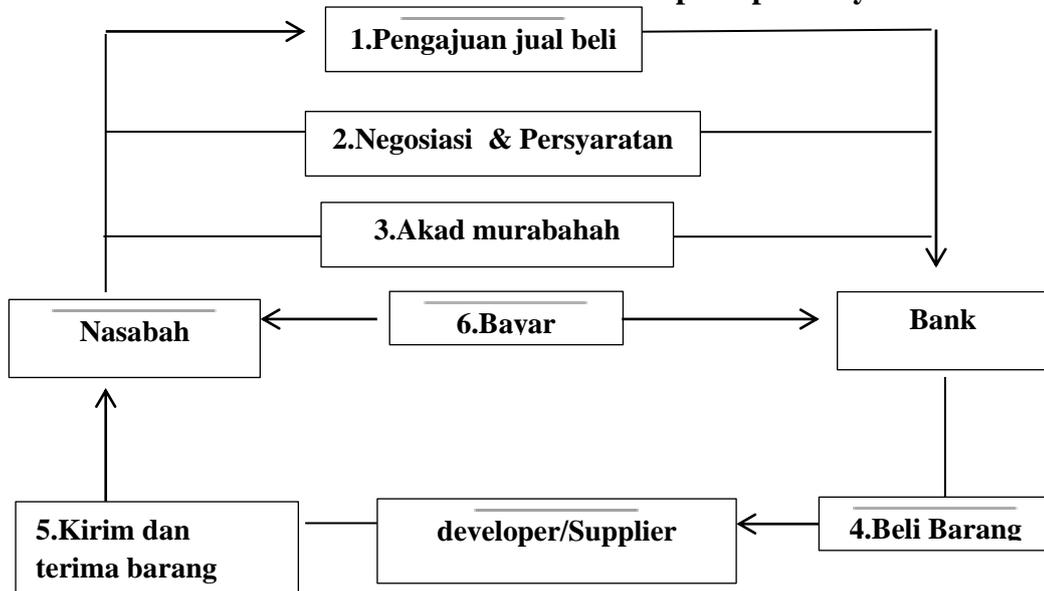
Berdasarkan hal tersebut, pihak Bank Syariah Indonesia dapat dikatakan sudah sangat baik menerapkan *sharia compliance* dalam memberikan pembiayaan kepada nasabah, karena proses yang dilakukan serta manajemen resiko yang sudah sangat baik dilakukan oleh Bank Syariah Indonesia Kec. Muara Beliti, sehingga kemungkinan kerugian dari pihak bank sangatlah kecil, hal tersebut tidak lepas juga dari prinsip 5C + 1S yang sudah diterapkan cukup baik oleh Bank Syariah Indonesia Kec. Muara Beliti.

## BAB V

### PEMBAHASAN

#### A. Mekanisme Pembiayaan *Murabahah* Pada Produk Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) di BSI Kec. Muara Beliti

Gambar 5.1. Mekanisme akad *Murabahah* pada pembiayaan KPR



Berikut mekanisme pembiayaan KPR dengan akad murabahah:

1. *Consumer Business representatif* pembiayaan KPR menganalisis nasabah yang akan mengajukan pembiayaan.
  - a) Calon nasabah mengajukan jual beli kepada pihak bank
  - b) Nasabah mengajukan permohonan dan negosiasi kepada pihak bank dan melampirkan persyaratan

- c) Setelah itu, pihak bank menganalisis akad apa yang ingin di gunakan nasabah (*murabahah*)
- d) Kemudian pihak pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah melakukan verifikasi dan analisis terkait lima aspek penting dalam proses pembiayaan
- e) Sebelum pihak bank memberikan pembiayaan kepada calon nasabah, tim pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah melakukan pengecekan terkait dengan: usaha yang dijalankan, kondisi ekonomi, dan keterkaitan hutang calon nasabah
- f) Setelah itu, pihak pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah melakukan verifikasi atas keabsahan data dan verifikasi *BI Checking*, kemudian tim pembiayaan melakukan survei kepada calon nasabah sesuai dengan 5C + 1S.

3. Apabila pengajuan oleh calon nasabah di setujui pihak bank untuk pembiayaan KPR, maka antara pihak bank dan calon nasabah melakukan akad perjanjian

- a) Melakukan akad *murabahah*, pengikatan jaminan, dan surat bukti serah terima jaminan asli
- b) Calon nasabah dan pihak bank melakukan proses penyerahan dokumen asli, jaminan sah
- c) Setelah akad sudah dilakukan, maka pihak pembiayaan KPR akan melakukan pembelian atas rumah sesuai dengan keinginan dan

preferensi nasabah. Nantinya nasabah akan membayar angsuran kepada pihak bank sesuai dengan kesepakatan di awal.

Pada gambar dan mekanisme diatas, dapat di simpulkan bahwa mekanisme akad *murabahah* yakni di mulai dengan nasabah yang mengajukan permohonan jual beli kepada bank, dalam hal ini, dari pengajuan tersebut nasabah dan bank melakukan negosiasi terhadap harga yang ditentukan, jika sudah bernegosiasi, pihak bank memberikan beberapa persyaratan yang harus dilengkapi oleh nasabah demi kelangsungan proses pembiayaan, jika nasabah sudah setuju dengan itu, maka pihak bank akan membeli barang, tentunya barang sudah sesuai dengan keinginan nasabah, bank membeli barang kepada *developer/supplier* yang kemudian akan dikirim ke nasabah/akan di lanjutkan ke nasabah.

Nantinya nasabah juga membayar angsuran rutin kepada pihak bank sesuai dengan uang muka atau *down payment* (DP), cicilan dan jangka waktu yang di tentukan sejak awal dan disetujui kedua belah pihak, jangka waktu yang ditawarkan Bank Syariah Indonesia Kec. Muara Beliti yaitu sepuluh hingga dua puluh tahun. Di Bank Syariah Indonesia Kec. Muara Beliti dalam pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah ini dipastikan rumah yang diinginkan sudah ada.

Bank Syariah Indonesia Kec. Muara Beliti untuk saat ini didominasi menggunakan akad *Murabahah*, berdasarkan presentasinya hampir mencapai 75% nasabah memilih menggunakan akad *murabahah* dalam melakukan pembiayaan. *Murabahah* sendiri dalam kehidupan sehari-hari itu sama dengan jual beli.<sup>12</sup> Dalam pembiayaan KPR ini rumah yang dibeli memiliki ukuran yang sama yakni 36 M2, sertifikat rumah dari developer diberikan kepada pihak bank, yang kemudian akan diberikan kepada nasabah setelah angsuran selesai minimal tujuh bulan dan maksimal satu tahun baru diserahkan kepada nasabah.

Margin yang akan menjadi harga jual bank yang disepakati dan harga beli bank dari pemasok di tambah *mark up* atau margin keuntungan dan biaya-biaya yang timbul dari proses pembelian barang tersebut oleh bank, hal ini tercantum pada PK pasal 1 dan SP3 (surat persetujuan pembiayaan).

Penggunaan akad *murabahah* yang ada pada pembiayaan KPR di Bank Syariah Indonesia Kec. Muara Beliti sudah menerapkan *sharia compliance* dengan baik, karena Bank Syariah Indonesia Kec. Muara Beliti memberi kelonggaran kepada nasabah untuk memilih rumah

---

<sup>12</sup> Wawancara Rangga Pradeka (*consumer business representatif*)

yang diimpikan serta prosedur yang di lakukan juga sesuai dengan prinsip syariah dengan menggunakan aspek 5C + 1S.<sup>13</sup>

Dalam sistem pengawasan juga diawasi oleh DPS untuk di lingkup bank, sedangkan untuk pemantauan KPR sudah ada tim audit yang mengawasi pertiga bulan, sehingga dipastikan sesuai dengan prinsip syariah dan peraturan yang berlaku.

Berikut beberapa prosedur yang diterapkan Bank Syariah Indonesia Kec. Muara Beliti dalam menyalurkan pembiayaan KPR kepada nasabah yakni sebagai berikut:

#### 1. Persyaratan umum

- a) Warga Negara Indonesia dan Berdomisili di Indonesia
- b) Usia minimal 21 tahun
- c) Memiliki usaha yang berjalan dengan lancar/memiliki pekerjaan yang tetap
- d) Tidak terikat hutang di bank lain
- e) Jaminan yang diberikan atas nama milik sendiri/yang dapat di pertanggung jawabkan.

#### 2. Persyaratan dokumen

- a) Fotocopy KTP calon nasabah dan pasangan
- b) Kartu keluarga (KK)

---

<sup>13</sup> Kurnia Fitrido, Wawancara mengenai *Sharia Compliance* di BSI Kec. Muara Beliti.

- c) Akta cerai/surat kematian (pasangan)
- d) Sertifikat jaminan, ,misalnya sertifikat rumah
- e) Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP).

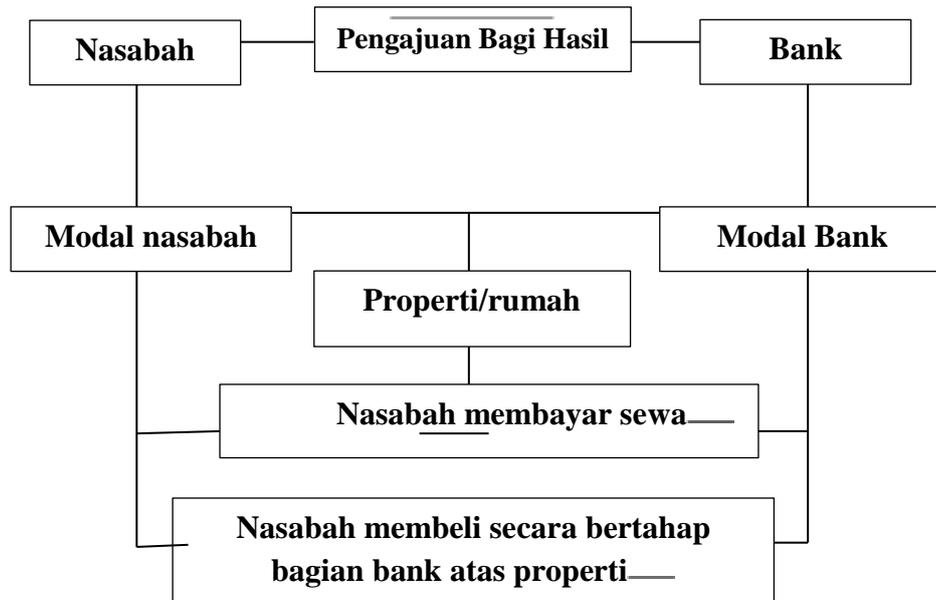
Penelitian ini sejalan dengan penelitian yang dilakukan oleh Fitra wibowo mengenai **Analisis Kepatuhan syariah (Sharia Compliance) pada pembiayaan KPR di BSI Mandiri Cabang Iskandar Muda**, dengan hasil penelitian kesesuaian di dalam produk KPR sejalan dengan fatwa DSN MUI mengenai akad jual beli murabahah dengan menetapkan harga pada pembiayaan KPR yang sudah di terapkan modal BSM dan berdasarkan dengan nominal yang di minta calon nasabah.<sup>14</sup>

---

<sup>14</sup> Fitra wibowo, *Analisis kepatuhan syariah (Sharia Compliance) pada pembiayaan KPR di BSI Mandiri Cabang Iskandar Muda*, Skripsi (Sumatera Utara: Fakultas Manajemen Bisnis Syariah, Universitas Muhammadiyah Medan, 2019), hal 60

**B. Mekanisme Pembiayaan *Musyarakah Mutanaqisah* Pada Produk Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah di BSI Kec. Muara Beliti**

**Gambar 5.2 Mekanisme Akad *Musyarakah Mutanaqisah* Pada Pembiayaan KPR**



Berikut mekanisme pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah dengan akad *musyarakah mutanaqisah*:

1. *Consumer Business representatif* pembiayaan KPR menganalisis nasabah yang akan mengajukan pembiayaan.
  - a) Calon nasabah mengajukan jual beli kepada pihak bank
  - b) Nasabah mengajukan permohonan dan negosiasi kepada pihak bank dan melampirkan persyaratan
  - c) Setelah itu, pihak bank menganalisis akad apa yang ingin digunakan nasabah (*musyarakah mutanaqisah*)

- d) Kemudian pihak pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah melakukan verifikasi dan analisis terkait 5 aspek penting dalam proses pembiayaan
- e) Sebelum pihak bank memberikan pembiayaan kepada calon nasabah, tim pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah melakukan pengecekan terkait dengan: usaha yang dijalankan, kondisi ekonomi, dan keterkaitan hutang calon nasabah
- f) Setelah itu, pihak pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah melakukan verifikasi atas keabsahan data dan verifikasi *BI Checking*, kemudian tim pembiayaan melakukan survei kepada calon nasabah sesuai dengan 5C + 1S.

2. Apabila pengajuan oleh calon nasabah disetujui pihak bank untuk pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah, maka antara pihak bank dan calon nasabah melakukan akad perjanjian

- a) Melakukan akad *musyarakah mutanaqisah*, pengikatan jaminan, surat bukti serah terima jaminan asli, serta persiapan modal masing-masing antara pihak bank dan nasabah, setidaknya 20% dari modal yang diberikan pihak bank
- b) Calon nasabah dan pihak bank melakukan proses penyerahan dokumen asli, jaminan sah
- c) Setelah akad sudah dilakukan, maka pihak pembiayaan KPR akan melakukan pembelian atas rumah sesuai dengan keinginan dan preferensi nasabah. Nantinya nasabah dianggap menyewa

di rumah tersebut dan membayar angsuran sewa properti kepada pihak bank, hingga rumah tersebut menjadi 100% milik nasabah, dan kepemilikan bank berkurang.

Berdasarkan gambar dan mekanisme atas, Bank Syariah Indonesia Kec. Muara Beliti juga menggunakan mekanisme pembiayaan KPR dengan menggunakan akad *musyarakah mutanaqisah*. Akad *musyarakah mutanaqisah* sendiri merupakan akad pembiayaan dengan skema bagi hasil antara nasabah dan pihak bank selaku penyedia, dalam hal ini bank dan nasabah akan menjalankan kesepakatan dalam membeli rumah secara bersama sama atau yang biasa di kenal dengan istilah patungan.

Untuk presentase besaran biaya yang dibagi untuk pembelian rumah biasanya terlebih dahulu disepakati kedua belah pihak, yang mana status kepemilikan rumah menjadi milik nasabah dan pihak bank, namun nasabah nantinya akan dianggap menyewa rumah tersebut dari pihak bank dalam jangka waktu tertentu yang sudah menjadi kesepakatan. Hal tersebut dilakukan karena dana awal nasabah lebih kecil daripada yang diberikan pihak bank untuk pembelian rumah. Nantinya tahapan tersebut dilakukan hingga akhirnya rumah tersebut akan 100% menjadi milik nasabah.

Dalam akad *musyarakah mutanaqisah*, sistemnya bukan hanya bank yang membeli rumah tetapi nasabah juga mempunyai sedikit modal untuk disatukan dengan modal yang dimiliki bank,

setidaknya 20% dari dana yang di miliki bank, kemudian dana tersebut disatukan untuk membeli rumah yang diinginkan nasabah. Rumah yang di minati tersebut sudah ditaksasi oleh bank dengan menyatukan sumber dana antara pihak bank dan nasabah,yang nantinya ada porsi milik bank dan juga nasabah.

Mekanisme pembayarannya sendiri ialah kegunaan dari rumah yang dibeli, nantinya nasabah wajib membayar angsuran penggunaan jasa rumah tersebut, yang nantinya seluruh porsinya akan beralih 100% menjadi kepemilikan nasabah berdasarkan uang muka atau DP (*down payment*) dan jangka waktu yang ditentukan, sama halnya pada pembiayaan murabahah, sertifikat rumah baru akan diserahkan kepada nasabah oleh pihak bank setelah angsuran selesai maksimal satu tahun.

Pada Bank Syariah Indonesia Kec. Muara Beliti penggunaan akad *musyarakah mutanaqisah* biasanya digunakan untuk nasabah yang *top up*. Hal tersebut berarti nasabah yang meminjam dana kepada pihak bank yang kemudian nasabah meminjam dana lagi untuk pembiayaan fasilitas lainnya itu menggunakan akad *musyarakah mutanaqisah*.<sup>15</sup>

---

<sup>15</sup> wawancara Ranga Pradeka (*consumer business representatif*)

Berdasarkan hasil penelitian, untuk asetnya nanti tetap dijaminan dan diikat melalui hak tanggungan yang bekerjasama dengan notaris. Untuk penilaian jaminan, BSI ada tim tersendiri untuk penilaian jaminan, jadi biasanya jika perumahannya sudah bekerjasama kita mengikuti dari pihak developer untuk menyamakan harga, tetapi jika rumahnya komersil di perkotaan/perdesaan nanti terdapat tim taksasi penilaian jaminan nanti mereka yang menilai sesuai dengan harga tanah, *market table* nya berapa, pasarannya berapa, dan nantinya itu yang menjadi titik penilaian jaminan. Untuk jaminan yang diatas 5 miliar BSI harus menggunakan pihak ketiga vendor khusus untuk penilaian jaminan, tetapi kalau masih di bawah 5 miliar masih menggunakan penilaian internal.

Penelitian ini berkaitan dengan penelitian oleh Nindia Prihatin Ningsih tentang **Analisis akad Musyarakah mutanaqisah Terhadap Pembiayaan kepemilikan rumah BSI Griya Hasanah pada Bank Syariah Indonesia (Studi kasus pada BSI kec. Sukabumi A. Yani)**, mendapat kan hasil bahwa kesesuaian akad Musyarakah mutanaqisah pada BSI kec. Sukabumi sudah sesuai dengan fatwa DSN MUI no. 1 tahun 2014 mengenai Musyarakah mutanaqisah dan pembiayaan yang terkait.<sup>16</sup>

---

<sup>16</sup> Nindia Prihatin Ningsih, *Analisis Akad Musyarakah mutanaqisah Terhadap Pembiayaan KPR di BSI Griya Hasanah pada Bank Syariah Indonesia* (Studi kasus pada BSI

**C. *Sharia Compliance* Pada Mekanisme Pembiayaan *Murabahah* dan *Musyarakah Mutanaqisah* Pada Produk Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah di BSI Kec. Muara Beliti**

Bank Syariah Indonesia Kec. Muara Beliti merupakan lembaga keuangan syariah yang bergerak berdasarkan prinsip syariah, aktivitas unggulan di Bank syariah Kec. Muara Beliti yakni melakukan penghimpunan dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kembali ke masyarakat dalam bentuk pinjaman, yang tujuannya untuk mengembangkan perekonomian masyarakat.

Dalam menyalurkan pembiayaan ke nasabah, Bank Syariah Indonesia menerapkan kepatuhan syariah/*sharia Compliance* dengan menerapkan beberapa aspek syariah yakni 5C + 1S, prinsip tersebut terdiri dari *character, capital, capacity, collateral, dan condition of economic*, dan syariah.<sup>17</sup>

Berdasarkan hal tersebut, peneliti menganalisis beberapa aspek yang menjadi pedoman dari terealisasinya *sharia compliance* pada mekanisme pembiayaan KPR, sebagai berikut:

---

kec.Sukabumi A. Yani), skripsi (Jakarta: cak. Syariah dan hukum UIN Syarif Hidayatullah,2022), hal 103

<sup>17</sup> Wawancara Kurnia Fitrido (*Branch Manager*)

a) *Character* (Karakter)

*Character* dalam Bank Syariah Indonesia Kec. Muara Beliti merupakan aspek penilaian paling penting untuk dinilai sebelum menyalurkan pembiayaan kepada calon nasabah, dari karakter seseorang kita bisa melihat bagaimana perilaku orang tersebut, apakah memiliki perilaku yang baik atau buruk, hal ini dapat digunakan sebagai acuan dari lancar tidaknya angsuran oleh nasabah.

*Character* kepribadian ini menjadi analisis terbaik untuk mencegah adanya pembiayaan bermasalah oleh nasabah, karena apabila calon nasabah memiliki kepribadian yang baik, maka apapun kondisi dan situasinya dia akan tetap berusaha untuk menepati janjinya.

Berdasarkan hasil wawancara, peneliti mendapatkan hasil untuk menganalisis karakter dari calon nasabah, sebagai berikut:

- 1) Melakukan pengecekan berdasarkan slip OJK, dari pengecekan ini akan ditemukan apakah calon nasabah tersebut pernah melakukan pembiayaan ditempat yang lain, dengan demikian akan tercatat di slip OJK, dari pengecekan tersebut juga terlihat apakah calon nasabah tersebut lancar/tidak dalam memenuhi tanggung jawab sesuai kesepakatan. Jika dalam pengecekan slip OJK calon nasabah bermasalah dalam

melakukan pembayaran maka character calon nasabah tersebut tidak baik.

- 2) Melihat data pribadi dari calon nasabah, bisa dilihat dari formulir yang telah dilengkapi, maka dari formulir tersebut dapat info terkait dengan pekerjaan yang dilakukan oleh calon nasabah, serta banyak info lainnya mengenai calon nasabah.

Mengetahui karakter dari nasabah, pihak bank berhak memutuskan layak tidaknya pembiayaan untuk diberikan kepada nasabah, berdasarkan hasil penelitian dengan melakukan wawancara, bahwasannya pihak Bank Syariah Indonesia Kec. Muara Beliti pernah membatalkan pemberian pembiayaan kepada calon nasabah karena karakter dari nasabah yang dirasa tidak memenuhi kriteria (memiliki sifat dan sikap yang kurang menghargai) dan tidak sesuai dengan yang sudah ditetapkan, dengan memeriksa beberapa data pribadi dari calon nasabah, termasuk informasi dari pihak lain seperti teman kerja, tetangga, dan atasan.

Berdasarkan informasi yang dijelaskan informan saat wawancara, terdapat calon nasabah yang dikatakan cukup sering mengalami konflik dengan teman kerjanya, hal tersebut tentunya menjadi pertimbangan bagi pihak bank untuk memberikan pembiayaan, dan pada saat beberapa hari setelah survei, pihak Bank Syariah Indonesia Kec. Muara beliti dari tim pembiayaan

KPR membatalkan pembiayaan kepada calon nasabah, hal ini dilakukan oleh pihak bank untuk mencegah terjadinya resiko pembiayaan macet.

b) *Capacity* (kemampuan calon nasabah)

setiap prinsip memiliki tujuan yang pasti, tujuan dari *capacity* ini yakni untuk mengetahui bagaimana kemampuan calon nasabah mengenai bagaimana calon nasabah menjalankan kegiatan usahanya dalam memperoleh laba, karena untuk menghindari pembiayaan macet, maka nasabah harus memiliki kemampuan dalam memenuhi kewajiban.

Berdasarkan analisis dari hasil wawancara peneliti, Bank Syariah Indonesia Kec. Muara Beliti tidak begitu mementingkan pada prinsip ini sebagai proses analisis pemberian pembiayaan kepada calon nasabah, dengan alasan bahwa menurut pihak BSI Kec. Muara Beliti prinsip ini menjadi prinsip pendamping saja, karena prinsip ini sudah di anggap sama dengan prinsip *condition of economic*. Hal tersebut pernah di lakukan pihak Bank Syariah Indonesia dari tim pembiayaan, mereka menyetujui pembiayaan kepada calon nasabah yang dikatakana tidak memiliki kemampuan yang cukup untuk bekerja, akan tetapi dari segi ekonomi calon nasabah memiliki banyak karyawan/pekerja untuk melanjutkan bisnisnya.

Berdasarkan hal tersebut, Bank syariah Indonesia Kec. Muara Beliti seharusnya juga mementingkan prinsip *capacity* sebagai salah satu bagian dari analisis proses pembiayaan KPR, dikarenakan untuk memaksimalkan *sharia compliance* dan meminimalisir resiko-resiko yang kemungkinan terjadi. Hal yang bisa dilakukan untuk mengetahui kemampuan calon nasabah yakni:

1. Melihat laporan keuangan, dengan melihat laporan keuangan calon nasabah maka dapat diketahui sumber dana yang dimilikinya, dengan melihat arus kas, dalam arus kas dapat dilihat keadaan keuangan dari calon nasabah, hal tersebut dapat menjadi perbandingan antara sumber dana dan penggunaan dana nasabah.
2. Memeriksa slip gaji dan rekening tabungan, dengan melihat slip rekening sekurang-kurangnya 3 bulan terakhir ini dapat menjadi salah satu cara yang bisa dilakukan pihak bank untuk mengetahui kemampuan calon nasabah, sehingga dari slip gaji nasabah dapat terlihat sumber dana dan penggunaan dana dari calon nasabah
3. Survei ke lokasi, hal ini juga bisa dilakukan oleh bank untuk melihat kemampuan calon nasabah, yakni dengan melihat secara langsung ke tempat tinggal calon nasabah untuk memutuskan layak atau tidaknya pembiayaan di berikan.

c) *Capital* (Modal)

Asas ini terkait dengan besaran modal yang dimiliki oleh calon nasabah, semakin besar dana yang dimiliki nasabah, maka semakin tinggi keseriusan calon nasabah dalam pembiayaan, sehingga bank akan merasa lebih yakin memberikan pembiayaan kepada calon nasabah.

Berdasarkan analisis dari hasil wawancara, Bank Syariah Indonesia Kec. Muara Beliti sudah sangat memperhatikan aspek ini dalam menyalurkan pembiayaan, hal tersebut dapat di lihat dari hasil wawancara, yang mana pihak bank memang benar adanya memeriksa gaji perbulan dari calon nasabah yang akan melakukan pembiayaan, pada saat survei ke lokasi calon nasabah, pihak bank memang memeriksa modal dari calon nasabah tersebut, dengan melihat beberapa dokumen yang berkaitan dengan finansial calon nasabah, hal tersebut jelas dilakukan pihak bank oleh tim pembiayaan untuk mencegah hal-hal yang dapat merugikan pihak bank.

d) *Collateral* (Jaminan)

Di Bank Syariah Indonesia Kec. Muara Beliti, prinsip ini menjadi salah satu aspek penting *sharia compliance* pada pemberian pembiayaan khususnya pembiayaan KPR, aspek ini penting untuk di analisis dalam proses pembiayaan, karena jaminan

ini bertujuan untuk menekankan dan meminimalisir resiko yang kemungkinan terjadi jika calon nasabah tidak bisa untuk melunasi pembiayaan angsuran tersebut.

Pihak bank perlu untuk melakukan analisis terhadap jaminan yang di berikan oleh calon nasabah, karena jaminan merupakan alat pembayaran kedua jika nasabah tidak mampu membayar angsuran.

Berdasarkan analisis peneliti, pada aspek ini, Bank Syariah Indonesia Kec. Muara Beliti sudah melakukan dengan cukup baik, karena terbukti dengan pernyataan informan dari consumer business representatif, dari tim pembiayaan selalu menanyakan mengenai jaminan yang di berikan calon nasabah nantinya sebagai pembiayaan kedua, jaminan yang sering di gunakan yakni; surat berharga, obligasi, deposito, dan lain sebagainya, karena pada dasarnya pembiayaan KPR banyak di minati oleh pegawai, dan pekerja tetap, sehingga memiliki salah satu dari dokumen tersebut. dengan mengetahui aspek jaminan ini Bank Syariah Indonesia Kec. Muara Beliti akan lebih aman dan terjamin dalam mendapatkan kembali dana pembiayaan yang di berikan kepada calon nasabah.

e) *Condition Of economic* (Kondisi ekonomi)

Hal ini menjadi aspek yang sangat penting di perhatikan oleh Bank Syariah Indonesia Kec. Muara Beliti dalam menganalisis proses pembiayaan KPR kepada calon nasabah, dengan

mengetahui kondisi ekonomi nasabah, pihak bank dapat melihat kemampuan nasabah untuk kelancaran proses pembayaran pembiayaan yang di sepakati.

Berdasarkan analisis peneliti dari hasil penelitian bahwa Bank syariah Indonesia Kec. Muara Beliti dalam mengimplementasikan *sharia compliance* pada pembiayaan KPR sangat memperhatikan aspek *condition of economic*. Hal tersebut diperkuat dengan pernyataan informan bahwasannya, tim pembiayaan lebih mementingkan kondisi ekonomi calon nasabah daripada kemampuan calon nasabah (*capacity*), dengan kondisi ekonomi yang stabil, maka akan menjamin kelancaran dari pembiayaan yang diberikan oleh pihak bank kepada calon nasabah, bahkan dari *stakeholder* Bank Syariah Indonesia Kec. Muara Beliti juga melakukan pembiayaan KPR, dan hal tersebut merupakan hal yang di bolehkan selama sesuai dengan prosedur dan regulasi yang ditetapkan, hal ini dilakukan untuk menjaga integritas dan keadilan dalam proses tersebut.

f) Syariah

Berdasarkan hasil analisis peneliti dari hasil wawancara bahwa Bank Syariah Indonesia Kec. Muara Beliti sebelum menyalurkan pembiayaan KPR sudah di pastikan terhindar dari unsur maghrib (*maysir, gharar,riba, dan bathil*), hal ini terbukti dengan pernyataan dari informan bahwasannya dari tim

pembiayaan KPR Bank Syariah Indonesia Kec. Muara Beliti pernah membatalkan pembiayaan kepada calon nasabah dikarenakan dari hasil survei di sekitar lokasi calon nasabah,

Berdasarkan informasi orang-orang terdekat calon nasabah tersebut hingga saat ini tidak di ketahui kebenarannya mengenai kekayaan yang dimilikinya sejak awal, dari segi ekonomi memang sudah memenuhi syarat, namun pihak Bank Syariah Indonesia Kec. Muara Beliti tidak dapat melanjutkan pemberian pembiayaan karena hal tersebut, yang jelas tidak memenuhi prinsip syariah, maka penyaluran pembiayaan tidak akan diproses/di batalkan.

Berdasarkan hasil penelitian, dalam implementasi *sharia compliance* pada pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah di Bank syariah Indonesia Kec. Muara Beliti, sebagian besar nasabah memilih menggunakan akad *murabahah* dan *musyarakah mutanaqisah*, hal ini disebabkan karena selain sistemnya yang mudah dipahami, kedua akad ini menawarkan keuntungan dan fleksibilitas yang tentunya berbeda dari akad lain, oleh sebab itu dapat menarik berbagai jenis nasabah sesuai dengan kebutuhan dan preferensi mereka, meskipun pada kenyataannya, berdasarkan presentase 80% nasabah lebih menggunakan akad *murabahah* dari pada menggunakan akad *musyarakah mutanaqisah* dalam pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah.

Akan tetapi pada dasarnya mekanisme akad *murabahah* dan *musyarakah mutanaqisah* sangat berbeda, dari segi mekanisme pada akad *murabahah* yakni dari segi proses pembelian, bank membeli rumah kemudian menjualnya kepada nasabah dengan harga yang sudah ditentukan sebelumnya yang mencakup keuntungan (margin) untuk bank, dalam akad *murabahah* dalam pembagian keuntungan sangat transparansi, dalam akad *murabahah* juga lebih dipahami oleh nasabah, karena mekanisme yang sederhana dan mudah dimengerti oleh nasabah,

Maka dari itu, akad *murabahah* sebagai akad yang populer pada pembiayaan khususnya. Selain itu ada juga beberapa kekurangan dari penggunaan akad ini yakni; mirip dengan riba/bunga, beberapa menganggap bahwa dalam akad *murabahah* ini sama dengan jual beli menggunakan sistem bunga layaknya pada bank konvensional, karena bank mendapatkan keuntungan dari margin yang ditambahkan ke harga hasil asli properti.

Sedangkan dalam akad *musyarakah mutanaqisah*, dalam akad ini, bank dan nasabah berbagi kepemilikan properti, dan seiring berjalannya waktu, nasabah membeli kembali bagian dari properti sampai nasabah menjadi pemilik penuh. Keuntungan dari akad ini adalah nasabah dan bank berbagi resiko, dan nasabah memiliki fleksibilitas untuk mempercepat pembelian kembali properti, namun dalam akad ini terdapat kekurangan yakni; bisa

lebih kompleks dan membutuhkan administrasi lebih banyak dibandingkan dengan akad murabahah.

Mengenai *Sharia Compliance* pada kedua akad ini sejalan dengan penelitian oleh Uswatun Hasanah berjudul **Analisis penerapan *Sharia Compliance* pada produk pembiayaan BSI KUR Mikro di BSI**, hasil penelitian tersebut belum sejalan karena dalam prakteknya terbilang sedikit kurang sesuai dengan prinsip syariah, dalam penelitian ini memiliki tujuan untuk menyesuaikan *Sharia Compliance* pada produk pembiayaan KUR Mikro BSI.<sup>18</sup>

Berdasarkan penelitian yang dilakukan terdapat beberapa persamaan, perbedaan serta kelebihan dan kekurangan pada mekanisme akad murabahah dan musyarakah mutanaqisah dalam pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah di Bank Syariah Indonesia Kec. Muara beliti, sebagai berikut:

**Tabel 5.1 Persamaan akad *Murabahah* dan *Musyarakah Mutanaqisah* pada pembiayaan KPR di BSI Kec. Muara Beliti**

1.	Cara penentuan pembayaran angsuran relatif sama
2.	Pola pengajuan pembiayaan KPR di BSI Kec. Muara Beliti baik dari persyaratan administrasi dan alur pengajuan yang sama
3.	Pada skema pelunasan yang di percepat memiliki porsi pembayaran yang sama
4.	Sanksi hukum bagi nasabah yang melakukan wanprestasi

---

<sup>18</sup> Uswatun Hasanah, Analisis penerapan *Sharia Compliance* pada produk pembiayaan BSI KUR Mikro di BSI, *Jurnal manajemen dan perbankan*, vol. 4, 2020

**Tabel 5.2 Perbedaan Akad *Murabahah* Dan *Musyarakah Mutanaqisah***

**Pada Pembiayaan KPR Di BSI Kec. Muara Beliti**

<b>Aspek perbandingan</b>	<b>Akad <i>murabahah</i></b>	<b>Akad <i>musyarakah mutanaqisah</i></b>
<b>Karakteristik akad</b>	<b>Jual beli</b>	<b>Sewa beli</b>
Cara menentukan margin	Margin ditentukan di awal perjanjian/akad, yang mana presentase keuntungan yang transparan dari pihak bank kepada nasabah	Pembagian hasil berdasarkan porsi atau presentase kepemilikan modal yang bertahap selalu berubah berdasarkan pembayaran angsuran, yang terletak pada saat sewa, karena sewa merupakan keuntungan untuk pihak bank
Nilai objek	Harga beli ditambah margin	Disesuaikan dengan taksiran harga asset nasabah
Kepemilikan asset	Pada awal perjanjian (mutlak)	Milik nasabah ketika nasabah sudah selesai membayar angsuran sewa sembari membayar biaya kepemilikan masa sewa
Hubungan bank dengan nasabah	Penjual dan pembeli	Kemitraan (kepemilikan bersama di atas objek

**Tabel 5.3 kelebihan akad *murabahah* dan akad *musyarakah mutanaqisah* pada pembiayaan KPR di BSI Kec. Muara Beliti**

<b>Murabahah</b>	<b>Musyarakah mutanaqisah</b>
Bisa digunakan untuk pembiayaan renovasi	Bisa digunakan untuk lima jenis pembiayaan KPR, yakni jual beli rumah baru, jual beli rumah bekas, <i>take over</i> , <i>take over+top up</i> , serta <i>refinance</i>
Uang muka/ <i>Down Payment</i> mulai dari 0%	Uang muka/ <i>Down Payment</i> mulai dari 10%
Akad ini mudah dipahami bagi sebagian nasabah	Adanya perubahan harga sewa sesuai dengan waktu yang ditetapkan dengan mengikuti harga pasar, harus disepakati kedua belah pihak
Angsuran tetap sama sampai akhir periode, sehingga tidak berpengaruh terhadap kenaikan suku bunga maupun fluktuasi harga pasar	Angsuran fleksibel bagi sebagian nasabah menguntungkan karena pada saat terjadi kenaikan harga sewa, maka pihak nasaabah juga akan mendapatkan bagi hasil

**Tabel 5.4 Kekurangan akad *murabahah* dan *musyarakah mutanaqisah* pada pembiayaan KPR di BSI Kec. Muara Beliti**

<b>Murabahah</b>	<b>Musyarakah mutanaqisah</b>
Hanya dapat digunakan untuk tiga jenis pembiayaan KPR, yakni; jual beli rumah baru, jual beli rumah bekas dan renovasi	Rentan terjadi pelimpahan beban pada biaya transaksi pembayaran pajak serta biaya pemeliharaan dan lainnya
Meskipun terbilang tidak ribet, namun sebagian nasabah masih belum terlalu paham dengan akad <i>murabahah</i> .	Kurangnya pemahaman nasabah

Pada Bank Syariah Indonesia kec. Muara Beliti dalam memberikan pembiayaan kepada nasabah tentunya menggunakan prosedur dan persyaratan yang berlaku sesuai ketentuan dan syariah islam. Seperti halnya nasabah yang juga merupakan *stakeholder* di Bank Syariah Indonesia Kec. Muara Beliti yakni Bapak Kurnia Fitrodo yang merupakan *Branch Manager* sekaligus nasabah dari pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah dalam proses maupun angsuran sama dengan nasabah pada umumnya, tidak ada *favoritisme* yang dilakukan Bank Syariah Indonesia Kec. Muara Beliti, karena pada dasarnya Bank Syariah Indonesia Kec. Muara Beliti mengutamakan nasabah yang sudah berpenghasilan tetap, seperti PNS, karyawan BUMN, karyawan swasta tetap, TNI, Polri, (pembiayaan KPR regular komersil) bahkan dari karyawan di Bank syariah Indonesia Kec. Muara Beliti ini, selain itu masyarakat yang memiliki penghasilan gaji pokok di bawah empat juta, termasuk pada pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah bersubsidi.

Aspek yang diterapkan berupa 5C + 1S ini hampir 99% di lakukan oleh pihak Bank Syarih Indonesia Kec. Muara Beliti, hal ini digunakan untuk menganalisis proses pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah yang akan diberikan kepada nasabah, selain untuk menentukan layak tidaknya pemberian pembiayaan, aspek ini juga berfungsi untuk meminimalisir terjadinya resiko yang mungkin terjadi atau kemacetan pembayaran, meskipun pihak Bank syariah Indonesia sendiri sudah memberikan

keringanan berupa restruktur dan lelang bagi nasabah yang memiliki kendala di luar proses analisis ke lima aspek tersebut.

Terdapat satu aspek yang belum terealisasi dengan baik dalam pemberian pembiayaan yakni aspek *capacity* (kemampuan nasabah). Hal tersebut belum terealisasi dengan baik karena menurut pihak Bank Syariah Kec. Muara Beliti aspek ini menjadi aspek pendamping saja, karena aspek ini sudah dianggap sama dengan aspek *condition of economic*.

Berdasarkan hasil penelitian tersebut, Bank syariah Indonesia Kec. Muara Beliti seharusnya juga mementingkan prinsip *capacity* sebagai salah satu bagian dari analisis proses pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah, dikarenakan untuk memaksimalkan *sharia compliance* dan meminimalisir resiko-resiko yang kemungkinan terjadi.

## BAB VI

### PENUTUP

#### A. Kesimpulan

Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah di Bank Syariah Indonesia Kec. Muara Beliti menggunakan akad *murabahah*, terdapat sekitar 75% nasabah memilih menggunakan akad *murabahah*, dikarenakan prosesnya seperti dalam jual beli. Mekanisme akad *murabahah* pada pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah di Bank Syariah Indonesia Kec. Muara Beliti berawal dari pengajuan nasabah mengenai pembiayaan KPR, diikuti oleh pengumpulan data nasabah dan *BI Checking*, selanjutnya proses verifikasi dan identifikasi serta taksasi jaminan, setelah itu bank akan menentukan layak atau tidaknya pembiayaan diberikan, prinsip syariah pada pembiayaan *murabahah* meliputi ketentuan umum, para pihak yang terlibat, objek, ijab kabul dan ketentuan lainnya yang berkaitan.

Dalam akad *musyarakah mutanaqisah* pada pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah di Bank Syariah Indonesia Kec. Muara Beliti hanya sekitar 25% nasabah menggunakan akad ini, biasanya digunakan untuk nasabah yang *top up*. Mekanisme akad *musyarakah mutanaqisah* sama halnya dalam akad *murabahah*, namun dalam akad ini awalnya pihak bank memiliki sebagian besar kepemilikan rumah, kemudian nasabah membayar angsuran kepada pihak bank secara bertahap berdasarkan jangka waktu serta *down payment* yang diberikan kepada nasabah, yang

terdiri dari pembayaran sewa, seiring berjalannya waktu, nasabah membeli lebih banyak bagian kepemilikan bank, hingga akhirnya rumah menjadi 100% milik nasabah.

*Sharia Compliance* pada mekanisme pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah di Bank Syariah Indonesia Kec. Muara Beliti dikatakan sudah sesuai dalam implementasinya, hal tersebut di buktikan dengan mekanisme akad *murabahah* dan *musyarakah mutanaqisah* pada pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah Bank Syariah Indonesia Kec. Muara Beliti dijalankan sesuai dengan fatwa DSN-MUI tentang jual beli *murabahah* dan *musyarakah mutanaqisah* baik prosedur maupun regulasi yang berlaku, serta menerapkan aspek 5C + 1S (*character, capacity, capital, collateral, condition of economic*, dan syariah) dalam penyaluran pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah, namun hanya terealisasi 4C+1S karena pada aspek *capacity* dianggap sudah termasuk kedalam aspek *condition of economic*. peneliti juga menemukan beberapa tantangan dalam merealisasikan *sharia compliance* di Bank Syariah Indonesia Kec. Muara Beliti, salah satunya ialah minimnya pengetahuan dari beberapa nasabah tentang prinsip syariah dan akad-akad yang diterapkan dalam pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR).

#### **D. Saran**

Berdasarkan kesimpulan di atas, maka peneliti mencoba memberikan saran kepada pihak lembaga, nasabah dan kepada peneliti selanjutnya, yaitu:

1. Bagi lembaga keuangan syariah khususnya Bank Syariah Indonesia Kec. Muara Beliti dalam menyalurkan pembiayaan terutama pada pembiayaan KPR kepada nasabah hendaknya lebih memperhatikan dan memaksimalkan dalam implementasi aspek 5C + 1S (*character, capital, capacity, collateral, condition of economic*, dan syariah), karena aspek tersebut sangat penting dalam proses penilaian pemberian pembiayaan kepada calon nasabah, dan peneliti merekomendasikan BSI kec. Muara Beliti untuk melakukan sosialisasi yang edukatif kepada calon nasabah dan nasabah mengenai *sharia compliance* dan akad yang di gunakan dalam setiap pembiayaan khususnya pembiayaan pada produk KPR, selain hal itu, BSI kec. Muara Beliti harus konsisten meningkatkan sistem pengawasan internal mereka untuk memastikan *sharia compliance* dalam seluruh kegiatan mereka.
2. Bagi peneliti selanjutnya, dapat menggali informasi lebih dalam pada aspek-aspek tertentu yang mungkin belum tercakup atau mungkin hanya secara singkat saja dalam penelitian ini, dan di sarankan untuk selalu *update* dengan perkembangan

terkini dalam industri perbankan syariah, terutama yang berhubungan dengan pembiayaan KPR.

## DAFTAR PUSTAKA

### Buku

- Al Arif, M. Nur Rianto. *Lembaga Keuangan Syariah: Suatu Kajian Teoritis Praktis*. Bandung: Cv Pustaka Setia, 2012)
- Arviyan Arifin, Rivai Veithzal. *Islamic Banking: Sebuah Teori, Konsep, Dan Aplikasi*. (Jakarta: Pt Bumi Aksara, 2010)
- Ismail. , *Manajemen Perbankan, Dari Teori Menuju Aplikasi*", (Jakarta: Prenadamedia Group, 2016)
- J. Maleong, Lexy, *Metode Penelitian Kualitatif*. (Bandung: Remaja Rosda Karya, 2002)
- Kasmir. *Dasar-Dasar Perbankan*. (Jakarta: Pt Rajagrafindo Persada, 2003)
- Poppy Yaniawati Dan, Rully Indrawan. *Metodologi Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, Dan Campuran Untuk Manajemen, Pembangunan Dan Pendidikan*. Bandung: Pt Refika Aditama. 2016.
- Sugiyono. *Metode Penelitian Kuantitatif Kualitatif, Dan R&D*. (Bandung: Alfabeta, 2014)
- . *Metode Penelitian Manajemen, Pendekatan Kuantitatif, Kualitatif, Kombinasi, Penelitian Tindakan, Penelitian Evaluasi*. (Bandung: Alfabeta, 2016)
- Visser, Hans. *Islamic Finance Principles And Practice*. 10 Ed. (Edward Elgar Publishing, 2009.)

### Jurnal dan Skripsi

- Abror, Rosyi Aqil, Aminatus Zahriyah, dan M Si. "*Penerapan Prinsip 5c+1s Dalam Pencegahan Pembiayaan Bermasalah Pada Akad Murabahah Di Bmt Ugt Sidogiri Capem Jember Kota,*" t.t.
- Ahmed Osman, Babikir. *Corporate Governance in Islamic Financial Institutions*". (Islamic Research and training Institute. 2003)
- Al Arif, M. Nur Rianto. *Lembaga Keuangan Syariah: Suatu Kajian Teoritis Praktis*. (Bandung: CV Pustaka Setia. 2021)

- Al Maidah, Safira. *“Implementasi Prinsip Character, Capacity, Capital, Collateral, Condition Of Economic (5C) Dan Syariah(1S) Pada Pembiayaan Murabahah di BPRS Bumi Rinjani Kepanjen Pada Masa Pandemi Covid-19”*. 2022.
- Arviyan Arifin, Rivai Veithzal. *Islamic Banking: Sebuah Teori, Konsep, Dan Aplikasi*. (Jakarta: PT Bumi Aksara, 2010)
- Cahyono, Andi. *“Analisis Pembiayaan Kpr Menggunakan Akad Musyarakah Mutanaqisah Di Bank Syariah Indonesia Kc. Bengkulu S. Parman 2”*. 2022
- Dwi Cahyaningrum, Rani. *Pengaruh kepatuhan Syariah, Promosi, dan nilai Produk Terhadap Keputusan Nasabah Menabung di BSI KCP Pekalongan kajan Dengan Kepercayaan Sebagai Variabel Intervening*, (skripsi, salatiaga: fak. Ekonomi dan Bisnis Islam. 2021)
- Dwi Laksono, Febrian, Thohir Luth, dan Siti Hamidah. *“Status Hak Tanggungan Pada Pembiayaan Kepemilikan Rumah Di Akad Musyarakah Mutanaqisah (Mmq)”* Jurnal Hukum & Pembangunan 50, no. 3 (25 Januari): 647. <https://doi.org/10.21143/jhp.vol50.no3.2760>.
- Eny Latifah, Zahara Fika. *“Peran Dewan Pengawas Syariah dengan Pendekatan Sharia Compliance pada Lembaga Keuangan Mikro Syariah (Studi Kasus pada USPPS BMT Sunan Drajat)”* 1 (13): 27. 2022
- Fadilah Pasya, Cahya, 2023. *Pembiayaan Murabahah Produk Griya Ib Hasanah Di Bsi Tangerang Pada Masa Covid-19*, *Jurnal Ekonomi Islam*, vol.6
- Fajrul Ilmi. *“Implementasi Asas Kesetaraan Dalam Akad Pembiayaan Murabahah Pada Kpr-Btn Ib Di Btn Syariah Cabang Banjarmasin.”* Shar-E : Jurnal Kajian Ekonomi Hukum Syariah 6, no. 2 (16 Desember ): 53–68. <https://doi.org/10.37567/shar-e.v6i2.129>. 2020
- Fitriani, Nurul, kharis Fadhlullah hana. *Analisis Penerapan Sharia Compliance pada Produk Pembiayaan BSI Kur Mikso di BSI*, *Jurnal manajemen dan Perbankan*, vol.4. 2020
- Juwita sari, Ratna. *“Analisis Penilaian Prinsip 5c+1s Calon Debitur Terhadap Efektivitas Pembiayaan Arrum.”* UIN Raden Lampung Intan. 2021

- Moertiono, R Juli .“*Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah dalam Perspektif Teori Perlindungan Hukum.*” *All Fields of Science Journal Liaison Academia and Society* 1, no. 3 (27 September): 252–62. <https://doi.org/10.58939/afosj-las.v1i3.109>. 2021
- muhammad. “*Manajemen Bank Syariah.*” yogyakarta: UPP AMP YKPN, .
- Ovami, Debbi Chyntia, 2020. “*Sharia Compliance Dan Kinerja Keuangan Pada Bank Syariah Di Indonesia*” 5, no. 2. 2022
- Pebruary, Silviana, dan Ahmad Khoirul Anam. “*Analisis Syariah Compliance Koperasi Syariah Maqasid Index dan Peraturan Deputi Pengawasan Kementerian Koperasi dan UMKM*” 3, no. 2. 2018
- Poppy Yaniawati dan, Rully Indrawan. *Metodologi Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, dan Campuran untuk manajemen, pembangunan dan pendidikan.* Bandung: PT Refika Aditama. 2016.
- pratama, jati satria. “*Analisis Pembiayaan Murabahah, Mudharabah, Dan Musyarakah Pada Bank Kaltim Syariah Di Samarinda,*” t.t
- Prihatin Ningsih, Nindya. *Analisis Akad Musyarakah Mutanaqisah (Mmq) Terhadap Pembiayaan Kepemilikan Rumah Bsi Griya Hasanah Pada Bank Syariah Indonesia (Studi Kasus Pada Bank Bsi Kc.Sukabumi A.Yani),* skripsi (Jakarta; Fak. Syariah dan hukum UIN Syarif Hidayatullah). 2022.
- Sari, Nilam, dan Cut Rizka Maudya. “*Penerapan Syariah Compliance Produk Pembiayaan Murabahah Bsm Griya Pada Bank Syariah Mandiri Cabang Banda Aceh,*” t.t.
- Siregar, Ita Nurliana. “*Pengaruh Syariah Compliance, Promosi dan Teknologi Terhadap Reputasi Bank Syariah Indonesia dan Dampaknya terhadap Loyalitas Nasabah.*” *Journal of Comprehensive Islamic Studies* 1, no. 1: 183–98. <https://doi.org/10.56436/jocis.v1i1.87>.2022.
- Vanani, Silvia. “*Analisis Prinsip 5c+1s pada Pembiayaan Murabahah di BMT Mitra Arta Pekanbaru.*”2022.

Wardati Hubbi, Atika, Dkk. “*Analisis Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (Kpr) Dengan Penggunaan Akad Murabahah Bil Al-Wakalah Di Bsi Kcp Medan Juanda.* 2023.

Wibowo, Fitra..*Analisis kepatuhan syariah (Sharia Compliance) pada pembiayaan KPR BSI Mandiri Cabang Iskandar Muda*, skripsi,(Sumatera Utara: Fak. Manajemen Bisnis Syariah universitas Muhammadiyah Medan). 2019

wulandari, nikmatul mei.“*Analisis Sharia Compliance Pada Mekanisme Pembiayaan Murabahah di Bank Jatim Cabang Syariah Kediri,*”2019 .

Wulpiah, Wulpiah. “*Urgensi Penerapan Kepatuhan Syariah Pada Perbankan Syariah (Telaah Konseptual-Analitis).*” *Asy Syar’iyah: Jurnal Ilmu Syari’ah Dan Perbankan Islam* 2, no. 1 (30 Juni ): 100–120.  
<https://doi.org/10.32923/asy.v2i1.593.2017>

#### **Internet**

“[https://ir.bankbsi.co.id/corporate\\_history.html](https://ir.bankbsi.co.id/corporate_history.html),” 22 November 2023. Visi Misi BSI.

“<https://shafiec.unu-jogja.ac.id/2021/04>, ‘Landasan Hukum bank Syariah,’” 22 November 2023.

“Informasi tentang sejarah Bank Syariah Indonesia,” 22 November 2023.  
<https://www.bankbsi.co.id/company-information/tentang-kami>.

Otoritas Jasa Keuangan, Otoritas. “, ‘*Pedoman Standar Produk Musyarakah dan Musyarakah Mutanaqisah,*’” 2016.

#### **Narasumber**

Fitrido, kurnia. Wawancara selaku *branch manager* mengenai *Sharia Compliance* di BSI Kec. Muara Beliti, 15 Januari 2024, pukul 09.30 s/d selesai.

Pradeka, Ranga. wawancara selaku *consumer business representatif* mengenai *Sharia Compliance* pada pembiayaan KPR di BSI Kec. Muara Beliti, 15 Januari 2024, pukul 09.16 s/d selesai.

L

A

M

P

I

R

A

N



KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA  
 INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI CURUP  
 PRODI PERBANKAN SYARIAH

Jl. Dr. A.A. Ciri Katak No. 108 Telp. (0712) 8201000 Fax (0712) 2101000 Curup 29118

**BERTAKAWA SEMUSAB PROPOSAL SKRIPSI**

Nomor: 16/1478.04-PP/02.09/10/2023

Pada hari ini Abdu Tanggal 01 Bulan Agustus Tahun 2023 telah dilaksanakan Seminar Proposal Skripsi atas

Nama NIM: DEWA ANDRIANI 202110  
 Prodi / Fakultas: Perbankan Syariah / Syariah & Ekonomi Islam  
 Judul: Uraian Laporan Rasio Rata-rata terhadap Perbandingan RBB di Kota  
Samarinda (Studi Kasus: LCB, MBS, dan MBSB)

Dengan Penugas Seminar Proposal Skripsi sebagai berikut:

Moderator: Jak Erlin

Calon Pembimbing I: Martal, M. Ag  
 Calon Pembimbing II: Fahmansyah, M. E

Berdasarkan analisis kedua calon pembimbing serta masukan audiens, maka diperoleh hasil sebagai berikut:

1. Kejelasan Compliance Na apa saja merupakan dalam latar belakang
2. Prodi dan fakultas dan pembimbing RBB itu apa mungkin
3. Terdapat kegunaan dan data antara RBB dan MBSB
4. Rasio dan rasio-rasio dan gambaran jumlah dan tahun
5. dan mungkin yang tertera dalam

Dengan berbagai catatan tersebut di atas, maka judul proposal ini dinyatakan Layak / Tidak Layak untuk diteruskan dalam rangka penggarapan penelitian skripsi. Kepada saudara presenter yang proposalnya dinyatakan layak dengan berbagai catatan, wajib melakukan perbaikan berdasarkan konsultasi dengan kedua calon pembimbing paling lambat 14 hari setelah seminar ini, yaitu pada tanggal 08 bulan Agustus tahun 2023, apabila sampai pada tanggal tersebut saudara tidak dapat menyelesaikan perbaikan, maka hak saudara atas judul proposal dinyatakan gugur.

Demikian agar dapat dipergunakan sebagaimana mestinya.

Moderator

Jak Erlin

Curup, 01 November 2023

Calon Pembimbing I

Martal  
 NIP. 196201011980001001

Calon Pembimbing II

Fahmansyah  
 NIP. 196201011980001001

NB: Hasil bertakawa ini yang sudah ditandatangani oleh kedua calon pembimbing diberikan diutamakan sebagai acuan peserta dan yang akan ditunjukkan ke Fakultas dan ke Kantor Wakil Pengajar untuk perbaikan di Pembimbing dengan memperhatikan perbaikan RBB yang akan ditunjukkan ke ACC oleh kedua calon pembimbing.



IAIN Curup

**SURAT KEPUTUSAN  
DEKAN FAKULTAS SYARIAH DAN EKONOMI ISLAM**  
Nomor : 731/In.34/PS/PP.01.9/11/2023

**Tentang  
PENUNJUKAN PEMBIMBING I DAN PEMBIMBING II  
PENULISAN SKRIPSI**

**DEKAN FAKULTAS SYARIAH DAN EKONOMI ISLAM INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI CURUP**

- Mengingatkan :**
- Bahwa untuk kelancaran penulisan skripsi mahasiswa perlu ditunjuk dosen pembimbing I dan II yang bertanggung jawab dalam penyelesaian penulisan yang dimaksud;
  - Bahwa saudara yang namanya tercantum dalam surat keputusan ini dipandang cakap dan mampu serta memenuhi syarat untuk diserahi tugas tersebut.
- Mengingat :**
- Undang-undang Nomor 20 Tahun 2003 tentang Sistem Pendidikan Nasional;
  - Undang-undang Nomor 12 Tahun 2012 tentang Pendidikan Tinggi;
  - Undang-undang Nomor 14 Tahun 2005 tentang Guru dan Dosen;
  - Peraturan pemerintah Nomor 19 Tahun 2005 tentang Standar Nasional Pendidikan;
  - Peraturan pemerintah Nomor 4 Tahun 2014 tentang Penyelenggaraan Pendidikan Tinggi dan Pengelolaan Perguruan Tinggi;
  - Peraturan Presiden Nomor 34 Tahun 2018 tentang IAIN Curup;
  - Keputusan Menteri Agama RI Nomor: 019558/D.0/3/2022, tanggal 18 April 2022 tentang Pengangkatan Rektor Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Curup Periode 2022-2026;
  - Surat Keputusan Rektor IAIN Curup Atas nama Menteri Agama RI Nomor: 0318/In.34/2/KP.07.6/05/2022 tentang Pengangkatan Dekan Fakultas Syariah dan Ekonomi Islam Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Curup.

**MEMUTUSKAN**

- Menetapkan** :
- Pertama** :
- Menunjuk saudara:
- |                   |                         |
|-------------------|-------------------------|
| 1. Nopriah, M.Ag  | NIP. 197711052009011007 |
| 2. Fitriawati, ME | NIP. 2024038902         |
- Dosen Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Curup masing-masing sebagai Pembimbing I dan Pembimbing II dalam penulisan skripsi mahasiswa:

NAMA	: Dena Indriani
NIM	: 20631018
PRODI/FAKULTAS	: Perbankan Syariah (PS)/Syariah dan Ekonomi Islam
JUDUL SKRIPSI	: Sharia Compliance Pada Mekanisme Pembiayaan KPR di Bank Syariah Indonesia (Studi Kasus Kec. Muara Beliti)

- Kedua** : Kepada yang bersangkutan diberi honorarium sesuai dengan peraturan yang berlaku;
- Ketiga** : Keputusan ini mulai berlaku sejak tanggal ditetapkan dan berakhir setelah skripsi tersebut dinyatakan sah oleh IAIN Curup atau masa bimbingan telah mencapai satu tahun sejak SK ini ditetapkan;
- Keempat** : Ujian skripsi dilakukan setelah melaksanakan proses bimbingan minimal tiga bulan semenjak SK ini ditetapkan.
- Kelima** : Segala sesuatu akan diubah sebagaimana mestinya apabila dikemudian hari terdapat kekeliruan dan kesalahan.
- Keenam** : Surat Keputusan ini disampaikan kepada yang bersangkutan untuk diketahui dan dilaksanakan.

Ditetapkan di : Curup  
Pada tanggal : 09 Nopember 2023

Dekan,



Drs. Ngadri, M.Ag  
NIP. 196902061995031001

- Terdistribusi:**
- Xo. Biro AU/ AK IAIN Curup
  - Pembimbing I dan II
  - Stafabisa IAIN Curup
  - Kabag AUAR IAIN Curup
  - Kepala Perpustakaan IAIN Curup
  - Aspiran/wakil Syariah dan Ekonomi Islam IAIN Curup dan yang bersangkutan

2024/01/20 07:13



IAIN CURUP

KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA  
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI CURUP  
FAKULTAS SYARIAH DAN EKONOMI ISLAM

Jl. Dr. M. Yamin Rawas, Kecamatan Tanjung, Kabupaten Muara Belit, Kepulauan Bangka Belitung  
Website: [www.iaincurup.ac.id](http://www.iaincurup.ac.id) | Email: [iaic@iaincurup.ac.id](mailto:iaic@iaincurup.ac.id)

Nomor: 413/In.14/PS/PP/00/0-12/2023  
Lamp: 1  
Hal: 1  
Curup, 14 Desember 2023

Kepada Yth.  
Pimpinan BSI Kec. Muara Beliti  
Di:  
Musi Rawas, Kec. Muara Beliti.

*Bismillahirrahmanirrahim*

Dalam rangka penyusunan skripsi strata satu (S1) pada Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Curup.

Nama: Desti Indriani  
Nomor Induk Mahasiswa: 20631018  
Program Studi: Perbankan Syariah (PS)  
Fakultas: Syariah dan Ekonomi Islam  
Judul Skripsi: Sharia Compliance Pada Mekanisme Penyaluran KPR di Bank Syariah Indonesia (Studi Kasus Kec. Muara Beliti)  
Waktu Penelitian: 14 Desember 2023 Sampai Dengan 14 Februari 2024  
Tempat Penelitian: Bank Syariah Indonesia Kec. Muara Beliti

Mohon kiranya, Bapak/Ibu berkenan memberikan izin penelitian kepada mahasiswa yang bersangkutan.

Dijanjikan surat rekomendasi izin penelitian ini kami sampaikan, atas kerja sama dan kerjanya diucapkan terima kasih.

*Bismillahirrahmanirrahim*



Dekan,

*Dr. Ngadri, M. Ag*  
NIP. 196902061995031001

29 Desember 2023  
No : 03/392-3/266  
Lampiran : 1 (satu) berkas

Kepada  
Institut Agama Islam Negeri Curup  
Curup

**Perihal : Izin Penelitian**

Assalamualaikum Warahmatullahi Wabarakatuh

~ Semoga Bapak/Ibu beserta seluruh Jajaran senantiasa dalam keadaan sehat walafiat dan mendapat taufik serta hidayah dari Allah SWT ~

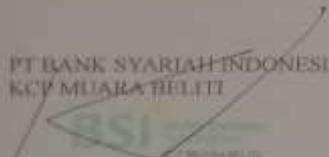
Menindaklanjuti surat dari Institut Agama Islam Negeri Curup Nomor : 813/In.34/FS/PP/00.9/12/2023 Dengan ini berkenan memberikan izin untuk mengadakan penelitian di lembaga sepanjang tidak terkait dengan rahasia bank, kepada :

Nama	Destu Indrianti
NIM	20631018
Jenjang Pendidikan	Strata 1 (S1)
Program Studi	Strata Satu (S1)
Judul Penelitian	Sharia Compliance Pada Mekanisme Pembiayaan KPR di Bank Syariah Indonesia (Studi Kasus Kee Muara Beliti)

Demikian kami sampaikan atas kerjasamanya kami ucapkan terima kasih.

Wassalamu'alaikum Warahmatullahi Wabarakatuh

PT BANK SYARIAH INDONESIA  
KEC. MUARA BELITI

  
Kurnia Fitri  
Branch Manager

SURAT KETERANGAN

Yang bertanda tangan di bawah ini

Nama : *Kurnia Fatah*  
Jabatan : *BM*  
Usia : *47*  
Alamat : *Palembang*

Menerangkan bahwa

Nama : Desta Indriani

Nim : 20631018

Pekerjaan : Mahasiswa perbankan Syariah, Institut Agama Islam Negeri Curup

Benar telah melakukan wawancara pada hari, *15. Juli 2024* dalam rangka penyusunan skripsi yang berjudul "**Sharia Compliance Pada Mekanisme Pembiayaan KPR di Bank Syariah Indonesia (Studi Kasus Kec. Muara Beliti)**"

Demikian surat keterangan ini dibuat dan digunakan sebagaimana mestinya.

Muara Beliti, *15. Juli 2024*

Responden

*Kurnia Fatah*

### SURAT KETERANGAN

Yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Rangga Pradita  
Jabatan : Ketua Buremil Rekrutmen  
Usia : 33 Tahun  
Alamat : Desa Nyalitoga II Kecamatan Japah Kabupaten Madiun

Menerangkan bahwa

Nama : Desta Indriani

Nim : 20631018

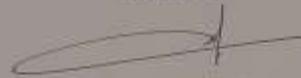
Pekerjaan : Mahasiswi perbankan Syariah, Institut Agama Islam Negeri Curup

Benar telah melakukan wawancara pada hari, , dalam rangka penyusunan skripsi yang berjudul "**Sharia Compliance Pada Mekanisme Pembiayaan KPR di Bank Syariah Indonesia (Studi Kasus Kec. Muara Beliti)**"

Demikian surat keterangan ini dibuat dan digunakan sebagaimana mestinya.

Muara Beliti,

Responden

  
Rangga Pradita

Muara Beliti, 19 Februari 2024

Nomor :  
Lampiran : 1 (satu) berkas

Kepada  
Institut Agama Islam Negeri Curup  
Curup

Perihal : Berakhirnya Penelitian



PT Bank Syariah Indonesia, TBK  
Kantor Cabang Muara Beliti  
Jl Lintas Sumtera Perumahan Green Garden  
Residence, Kelurahan Pasar Muara Beliti  
Kecamatan Muara Beliti, Musi Rawas-  
Sumatera Selatan  
www.bankbsi.co.id

*Assalamu'alaikum warahmatullahi Wabarakatuh*

Semoga Allah SWT senantiasa memberikan taufik dan hidayah-Nya kepada kita semua, serta kemudahan dalam menjalankan aktivitas sehari-hari.

Sehubungan dengan perilah berakhirnya penelitian di atas, maka dengan ini kami menyatakan mahasiswa keterangan sebagai berikut:

Nama : Desta Indriani  
NIM : 20631018  
Fakultas : Syariah dan Ekonomi Islam  
Program Studi : Perbankan Syariah  
Judul Penelitian : *Sharia Compliance* Pada Mekanisme Pembiayaan KPR di Bank Syariah Indonesia (Studi Kasus Kec. Muara Beliti)

Adalah benar telah melakukan penelitian dalam rangka penyusunan skripsi guna memenuhi salah satu syarat untuk memperoleh gelar sarjana dengan metode wawancara, dengan narasumber dan jadwal interview sebagai berikut:

No	Nama	Jabatan	Jadwal wawancara
1	Kurnia Fitriido	Branch Manager	15 Januari 2024
2	Rangga Pradeka	Consumer Business Representatif	15 Januari 2024

Apabila di kemudian hari ternyata ditemukan pelanggaran atau suatu hal-hal lainnya yang menimbulkan kewajiban bagi yang bersangkutan kepada PT. Bank Syariah Indonesia, maka surat keterangan ini akan dibatalkan atau di ubah sebagaimana mestinya.

Demikian surat keterangan ini dibuat untuk dapat dipergunakan sebagaimana mestinya, tanpa menimbulkan kewajiban dan tanggung jawab apapun bagi PT. Bank Syariah Indonesia di kemudian hari.

*Wassalamu'alaikum warahmatullahi wabarakatuh*

PT. BANK SYARIAH INDONESIA  
KCP MUARA BELITI



Kurnia Fitriido  
Branch Manager

## **Pedoman Wawancara**

### **Narasumber: Stakeholder BSI (KPR)**

1. Bisa tolong jelaskan tentang mekanisme pembiayaan KPR di BSI dengan akad murabahah dan musyarakah mutanaqisah?
2. Bagaimana BSI memastikan bahwa semua proses pembiayaan KPR ini sesuai dengan prinsip syariah?
3. Apa saja tantangan yang dihadapi BSI dalam menerapkan akad murabahah dan musyarakah mutanaqisah dalam pembiayaan KPR?
4. Bagaimana BSI menangani masalah tersebut?
5. Apa saja keuntungan dan kerugian dari menggunakan akad murabahah dan musyarakah mutanaqisah dalam pembiayaan KPR?
6. Apakah ada perbedaan signifikan antara pembiayaan KPR dengan akad murabahah dan musyarakah mutanaqisah?
7. Bagaimana BSI memastikan transparansi dalam proses pembiayaan KPR ini?
8. Apakah ada rencana untuk mengembangkan atau memperbaiki mekanisme pembiayaan KPR ini di masa depan?
9. Bagaimana jaminan aset diatur dalam pembiayaan KPR dengan akad musyarakah mutanaqisah?
10. Apakah ada prosedur khusus yang diikuti dalam menilai nilai jaminan?
11. Bagaimana pengawasan dan pemantauan dilakukan terhadap seluruh proses pembiayaan KPR?
12. Apa tindakan yang diambil jika ditemukan ketidaksesuaian dengan prinsip syariah?
13. Bagaimana edukasi mengenai kepatuhan syariah diperkuat bagi karyawan dan pelanggan?

**Narasumber: Nasabah KPR**

1. Seberapa paham Anda tentang mekanisme pembiayaan KPR di BSI dengan akad murabahah dan musyarakah mutanaqisah?
2. Apa yang membuat Anda memilih pembiayaan KPR dengan akad murabahah atau musyarakah mutanaqisah?
3. Bagaimana pengalaman Anda selama menggunakan pembiayaan KPR ini?
4. Apakah Anda merasa bahwa proses pembiayaan KPR ini transparan dan sesuai dengan prinsip syariah?
5. Apa saja tantangan yang Anda hadapi selama proses pembiayaan KPR ini?
6. Bagaimana BSI membantu Anda dalam mengatasi tantangan tersebut?
7. Apakah Anda merasa puas dengan layanan dan mekanisme pembiayaan KPR di BSI?
8. Apakah Anda akan merekomendasikan pembiayaan KPR ini kepada orang lain? Mengapa?
9. Apa saran Anda untuk BSI dalam meningkatkan mekanisme pembiayaan KPR ini?



IAIN CURUP

KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA  
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI CURUP

Jalan AK Gani No. 01 Kotak Pos 108 Telp. (0732) 21010-21759 Fax. 21010  
Homepage: <http://www.iaincurup.ac.id> Email: [admin@iaincurup.ac.id](mailto:admin@iaincurup.ac.id) Kode Pos 39119

BELAKANG

KARTU BIMBINGAN SKRIPSI

NAMA	: Destra Impianti
NIM	: 20631018
PROGRAM STUDI	: Perbankan syariah
FAKULTAS	: syariah dan ekonomi Islam
PEMBIMBING I	: Moprizal, M. Ag
PEMBIMBING II	: Firmawati, ME
JUDUL SKRIPSI	: Syarat compliance Pada Mekanisme Pembiayaan KPR di Bank syariah Indonesia (Studi kasus Kec. Muara Belit)
MULAI BIMBINGAN	:
AKHIR BIMBINGAN	:

NO	TANGGAL	MATERI BIMBINGAN	PARAF
			PEMBIMBING II
1.	16/11/2023	Acc Bab 1, Layout Bab 2 dan 3	
2.	25/11/2023	Perbaikan Bab 1	
3.	5/12/2023	Acc Bab 3 perbaikan pedoman	
4.	25/1/2024	perbaikan Bab 4 dan penulisan	
5.	29/1/2024	Perbaiki <sup>judul</sup> <sub>judul</sub> kesimpulan dan analisis <sup>kelebihan</sup> <sub>kelebihan</sub>	
6.	29/1/2024	Perbaikan Abstrak <del>dan</del> <del>dan</del>	
7.	30/1/2024	Acc Abstrak dan kesimpulan	
8.	5/2/2024	Acc Abstrak → Bab V	
9.			
10.			
11.			
12.			

KAMI BERPENDAPAT BAHWA SKRIPSI INI  
SUDDAH DAPAT DIAJUKAN UJIAN SKRIPSI IAIN  
CURUP

CURUP, 05 Februari .....2024

PEMBIMBING I,

PEMBIMBING II,

Moprizal, M. Ag  
NIP. 197711052009011001

Firmawati, ME  
NIP. 2024052902



KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA  
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI CURUP

Jalan AK Geni No. 01 Kotak Pos 108 Telp. (0732) 21010-21759 Fax. 21010  
Homepage: <http://www.iaincurup.ac.id> Email: [admin@iaincurup.ac.id](mailto:admin@iaincurup.ac.id) Kode Pos 39119

DEPAN

**KARTU BIMBINGAN SKRIPSI**

NAMA	: DESTA INDIRANI
NIM	: 20631016
PROGRAM STUDI	: Perbankan Syariah
FAKULTAS	: Syariah dan Ekonomi Islam
DOSEN PEMBIMBING I	: Mopriat, M.Ag
DOSEN PEMBIMBING II	: Fikmahwati, MS
JUDUL SKRIPSI	: Sharia Compliance Pada Mekanisme Pembiayaan KPR di Bank Syariah Indonesia (Studi Kasus Kec. Muara Belit)
MULAI BIMBINGAN	:
AKHIR BIMBINGAN	:

NO	TANGGAL	MATERI BIMBINGAN	PARAF
			PEMBIMBING I
1.	09/11/2023	Intropi data Masalah KPR	Nej
2.	15/11/2023	Perolehan	Nej
3.	20/11/2023	Ace Bab II	Nej
4.	24/11/2023	Tambahkan uraian tugas pada Struktur	Nej
5.	27/11/2023	Ace Bab III	Nej
6.	30/1/2024	Analisa secara mendalam	Nej
7.	31/1/2024	komponen sumber daya manusia	Nej
8.	1/2/2024	konsep Berdampak Rantai C	Nej
9.	2/2/2024	Ace uraian uraian micrograph Rantai	Nej
10.			
11.			
12.			

KAMI BERPENDAPAT BAHWA SKRIPSI INI SUDAH  
DAPAT DIAJUKAN UJIAN SKRIPSI IAIN CURUP,

PEMBIMBING I,

Mopriat, M.Ag  
NIP. 19721052009011007

CURUP, 05 Februari ..... 2024  
PEMBIMBING II,

Fikmahwati, MS  
NIP. 2024054902

- Lembar Depan Kartu Bimbingan Pembimbing I
- Lembar Belakang Kartu Bimbingan Pembimbing II
- Kartu ini harap dibawa pada setiap konsultasi dengan Pembimbing I dan Pembimbing II

## DOKUMENTASI



Wawancara dengan Kurnia Fitrindo selaku *Branch Manager* di Bank Syariah Indonesia Kec. Muara Beliti



Wawancara dengan Rangga Pradeka selaku *Consumer Business Representatif* di Bank Syariah Indonesia Kec. Muara Beliti



Bank Syariah Indonesia Kec. Muara Beliti





Perumahan pada pembiayaan KPR di BSI Kec. Muara Beliti

## **PROFIL PENULIS**



Nama lengkap penulis Destia Indriani, lahir pada tanggal 23 November 2002, di Desa Margoyoso, Kec. Jayaloka, Kab. Musi Rawas, Prov. Sumatera Selatan. Penulis merupakan anak pertama dari dua bersaudara dari pasangan suami istri, Ayah Sartono dan Ibu Sunani, penulis memiliki saudara kandung bernama Galuh Rahmat Panuntun.

Penulis pernah menempuh Pendidikan di SD Negeri Margoyoso pada 2014, SMP Negeri Giriyoso pada 2017, SMA Negeri Jayaloka pada 2020. Tepat pada tahun 2020 penulis kemudian melanjutkan Pendidikan pada jenjang S1 di Institut Agama Islam Negeri Curup di Fakultas Syariah dan Ekonomi Islam, Program Studi Perbankan Syariah.

Mengenai riwayat berorganisasi, penulis sempat mengikuti beberapa organisasi kampus maupun luar kampus seperti Fokes, dan IKAMURA, serta IRMAS Desa Margoyoso.

