



Institut Agama Islam Al-Mawaddah Warrahmah Kolaka

JURNAL EKONOMI BISNIS SYARIAH

ANALISIS SISTEM DAN PROSEDUR PEMBIAYAAN KONGSI PEMILIKAN RUMAHSYARIAH (KPRS) DENGAN AKAD *MURĀBAHAH* PADA BNI SYARIAH KCP MIKRO KOLAKA

Reski Septiani¹, M. Zakariah², Abdul Haris Nasution³.

¹Mahasiswa Perbankan Syariah, IAI Al Mawaddah Warrahmah Kolaka

²Dosen Pendidikan Agama Islam, IAI Al Mawaddah Warrahmah Kolaka

³Dosen Pascasarjana, IAI Al Mawaddah Warrahmah Kolaka

Jl. Pondok Pesantren No. 10. Lamokato, Kolaka, Sulawesi Tenggara

Received 07 December 2020; Accepted 07 Desember 2020

Available Online

Abstract

This research is motivated by the BNI Syariah Bank KCP Mikro Kolaka, which is the only Islamic bank in Kolaka that is still actively receiving financing, especially for iB Griya Hasanah KPRS financing. BNI Syariah KCP Mikro Kolaka provides mortgage financing products that are in accordance with sharia principles, namely the murabahah contract. Therefore, it is necessary to know the systems and procedures carried out at BNI Syariah KCP Mikro Kolaka.

This study aims to explain and analyze the implementation of the KPRS financing system and procedures based on the murabahah contract applied to the BNI Syariah KCP Mikro Kolaka bank, and aims to determine whether the theories of the experts and the implementation of KPRS financing with the murabahah contract at the BNI Syariah KCP Micro Kolaka bank have been implemented corresponding.

The type of research used is descriptive qualitative research that seeks to describe or provide a clear and systematic description of the research on systems and procedures for providing financing, receiving installments, and financing problems. Collecting data in the form of primary data and secondary data. This research was conducted by means of observation, interviews, and documentation to the parties concerned.

The results of the study concluded that the implementation of KPRS financing systems and procedures with murabahah contracts at Bank BNI Syariah KCP Mikro Kolaka includes procedures for providing financing from filling out forms to disbursing financing, procedures

for receiving installments, and resolving non-performing financing by way of restructuring has been carried out quite well, in accordance with sharia provisions and the ideas of scientists.

Keywords: *Mortgage financing, murabahah contracts, systems and procedures*

ISSN 2599-1191© Production and Hosting by IAI Al-Mawaddah Warrahmah Kolaka

DOI: 10.5281/zenodo.5501589

Pendahuluan

Harga rumah yang terus naik menyebabkan orang kesulitan dan tidak mampu membeli rumah secara tunai. Bagi karyawan berpenghasilan minim, maka jalan keluar untuk memiliki rumah sendiri adalah dengan caramengangsur atau menyewa rumah. Peluang inilah yang dimanfaatkan oleh banyak lembaga pembiayaan dan perbankan untuk menawarkan produk konsumtif yang banyak dikenal dengan Kongsi Pemilikan Rumah Syariah (KPRS) bagi Perbankan Syariah.¹

Produk KPRS yang ditawarkan Bank Syariah di Indonesia dalam pembiayaan Kepemilikan Rumah berdampak kepada pilihan yang akan di tentukan oleh nasabah. Berikut beberapa jenis produk KPR pada Bank Syariah di Indonesia diantaranya: BTN Syariah Produk Pembiayaan KPR BTN iB dengan akad *Murābahah*, Bank Bukopin Syariah produk Pembiayaan iB Kepemilikan Rumah dengan akad *Murābahah*, Bank CIMB Niaga Syariah produk iB Home Ownership Financing dengan akad *Murābahah* dan IMBT, Bank Permata Syariah produk Permata KPR iB dengan akad *Murābahah*, Bank Jatim Syariah produk KPR iB Griya Barokah dengan akad *Musyarākah Mutanāqisah*, BNI Syariah produk Griya iB Hasanah dengan akad *Murābahah*, Bank Muamalat Indonesia produk Pembiayaan Hunian Syariah dengan akad *Murābahah* dan *Musyarākah Mutanāqisah*, Bank Syariah Mandiri produk Pembiayaan Griya BSM dengan akad *Murābahah*, BRI Syariah produk KPR BRI Syariah iB dengan akad *Murābahah*.²

Berdasarkan produk yang ditawarkan oleh bank syariah di Indonesia tersebut diketahui bahwa akad yang paling banyak digunakan dalam pembiayaan KPRS adalah akad *Murābahah* atau *Ba'i Murābahah*. Hadirnya pembiayaan KPRS menjadi salah satu solusi yang merupakan produk pembiayaan bank syariah untuk dapat memiliki rumah, apalagi pada pembiayaan KPRS angsurannya ditetapkan secara bersama-sama antara pihak bank dan nasabah.

Serta tidak adanya penerapan sistem bunga yang diterapkan pada pembiayaan KPRS dengan menggunakan akad *murābahah*, dikarenakan prinsip agama Islam yang menghalalkan jual beli akan tetapi melarang penggunaan riba dalam setiap transaksinya. Hal initentu saja membuat masyarakat merasa aman khususnya di kota Kolaka yang mayoritas Islam. Jadi, KPRS hadir sebagai bentuk *ta'awun* melalui bank syariah terhadap masyarakat yang menginginkan tempat tinggal, serta kesulitan dalam mencari lokasi perumahan dikarenakan persaingan makin lama makin intensif untuk mendapatkan lokasi serta terhindar dari perbuatan batil.³

¹Rinrin Warisni Pribadi, "Pembiayaan Hunian Syariah Kongsi (PHKS) Berdasarkan Akad Musyarakah Mutanaqisah (MMQ) di Hubungkan dengan Undnag-Undang No. 21 Tahun2008 Tentang Perbankan Syariah", *Jurnal Hukum Islam*, Vol. 1, Nomor. 2, hlm. 32.

²Bima Kurnia Putra dan Fatin Fadhilah Hasib, "Proses Pengambilan Keputusan Nasabah Bank Syariah Dalam Memilih Produk Pembiayaan Kepemilikan Rumah (Studi Kasus Nasabah Bank Muamalat KCI Darmo Surabaya)", *JESTT* Vol. 1 Nomor. 2 Februari 2014, hlm. 145.

³Vicky H. Makarau, *Op.cit*, hlm. 54.

Pembiayaan pada bank syariah mempunyai beberapa jenis diantaranya adalah pembiayaan konsumtif syariah. Pembiayaan konsumtif yang diberikan untuk tujuan di luar usaha dan umumnya bersifat perorangan.¹⁹Salah satunya yang dilakukan oleh BNI Syariah.Pada tahun 2018 kinerja keuangan BNI Syariah di Indonesia mengalami pertumbuhan yang positif. Per Desember 2018, dari sisi penyaluran dana.. BNI Syariah telah menyalurkan pembiayaan dari beberapa segmen salah satunya segmen Mikro sebesar Rp 1,08 Triliun (3,82%), dan Hasanah Card Rp 332,69 Miliar (1,18%). Dalam menyalurkan pembiayaan BNI Syariah harus menjaga kualitas pembiayaan.²⁰ BNI Syariah khususnya di Kolaka yaitu BNI Syariah KCP Mikro Kolaka mempunyai sistem penyaluran dana atau pembiayaan khususnya KPRS yang sesuai dengan prinsip-prinsip syariah.sistem dan prosedur tersebut merupakan bagian yang sangat penting dalam keberhasilan usaha dan tercapainya tujuan bank sehingga harus dilakukan dengan baik dan benar melalui proses analisis. Bank BNI Syariah KCP Mikro Kolaka merupakan satu-satunya bank syariah di Kolaka yang masih aktif menerima pembiayaan, hal tersebut disebabkan karena bank BNI Syariah KCP Mikro Kolaka menyediakan produk pembiayaan KPRS yang sesuai dengan prinsip syariah, yaitu dengan akad *murābahah*. Di BNI Syariah KCP Mikro Kolaka, produk sebagai instrumen pembiayaan perumahan atau KPRS dengan menggunakan Akad *murābahah* (Jual beli) yang diaplikasikan dalam produk pembiayaan Griya iB Hasanah.⁴

Produk pembiayaan Griya iB Hasanah merupakan fasilitas pembiayaan konsumtif yang diberikan kepada anggota masyarakat untuk membeli, membangun, merenovasi tanah kavling serta rumah indent, yang besarnya disesuaikan dengan kebutuhan pembiayaan dan kemampuan membayar kembali masing-masing calon nasabah. Griya iB Hasanah memiliki kelebihan yaitu proses lebih cepat dengan persyaratan yang mudah sesuai dengan prinsip-prinsip syariah, harga jual yang diberikan tetap tidak berubah sampai lunas.⁵ Hal ini sesuai dengan akad *murābahah*.

Hasil Penelitian

Bank BNI Syariah KCP Mikro Kolaka merupakan lembaga keuangan bank yang melakukan kegiatan operasionalnya berdasarkan Al-Qur'an dan Hadis. Yang berfungsi untuk menghimpun dana masyarakat, lalu menyalurkannya kembali ke masyarakat, dan jasa perbankan lainnya. Produk-produk, akad-akad, dan penerapan yang ada di BNI Syariah KCP Mikro Kolaka tidak akan dilakukan tanpa ada fatwa dari Dewan Syariah Nasional - Majelis Ulama Indonesia (DSN-MUI) yang membolehkannya. Begitu pula pada pembiayaan KPRS BNI iB Griya Hasanah dengan akad *murābahah*, produk dan akad ini diaplikasikan karena sesuai dengan fatwa DSN – MUI No. 04/DSN-MUI/IV/2000.⁶

⁴Hasil wawancara dengan Consumer marketing BNI Syariah KCP Mikro Kolaka, Kantor BNI Syariah KCP Mikro Kolaka.

⁵BNI Syariah, (Online) <https://www.bnisyariah.co.id/id-id/personal/bnigriyaihhasanah> atau www.bnisyariah.co.id (diakses tanggal 11 Oktober 2019).

⁶Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia No. 04/DSN- MUI/IV/2000 tentang akad *murābahah*.

Di Bank BNI Syariah KCP Mikro Kolaka Pembiayaan KPRS melayani pembiayaan pembelian rumah baru, pembelian rumah bekas, renovasi dengan menggunakan akad *murābahah*. Pembiayaan KPRS BNI Griya iB Hasanah dengan akad *murābahah* merupakan salah satu alternatif bagi nasabah yang ingin membeli suatu *asset* kemudian bank membeli *asset* yang diinginkan oleh nasabah dan bank menjual *asset* tersebut kepada nasabah dengan ditambah margin keuntungan yang telah disepakati.⁷

1. Implementasi akad *Murābahah* pada Pembiayaan KPR BNI Griya iB Hasanah di Bank BNI Syariah KCP Mikro Kolaka

Pembiayaan dengan akad *murābahah* adalah pembiayaan berdasarkan akad jual beli, dimana pihak bank sebagai penjual dan nasabah sebagai pembeli kemudian pihak bank dan pihak nasabah menyepakati pokok dan marginnya diawal.⁸ Pada akad *murābahah*, si penjual harus memberi tahu pembeli tentang harga pembelian barang dan menyatakan jumlah keuntungan yang ditambahkan.

Harga jual dicantumkan dalam akad jual beli yang dilakukan antara penjual dan pembeli dan apabila telah disepakati tidak dapat berubah selama berlakunya akad.⁹ Berdasarkan dari hasil penelitian, dapat diketahui dalam Pembiayaan KPRS Griya iB Hasanah pada bank BNI Syariah KCP Mikro Kolaka mempunyai prosedur pemberian Pembiayaan. Dimana prosedur pembiayaan ini merupakan tahap-tahap yang harus dilakukan dan dipenuhi nasabah ketika ingin mengajukan pembiayaan KPRS Griya iB Hasanah pada bank BNI Syariah KCP Mikro Kolaka.

a. Analisis Prosedur Pemberian Pembiayaan KPRS Griya iB Hasanah

Dalam gagasan yang dikemukakan oleh Kasmir bahwa untuk melakukan penilaian kriteria-kriteria serta aspek penilaiannya tetap sama. Begitu pula dengan ukuran-ukuran yang ditetapkan sudah menjadi standar penilaian setiap bank. Biasanya kriteria penilaian yang harus dilakukan oleh bank untuk mendapatkan nasabah yang benar-benar menguntungkan dilakukan dengan analisis 5C (*Character, Capacity, Capital, Condition of economic, Colleteral*).¹⁰ Begitu pula menurut Andi Soemitra bahwa salah satu faktor utama yang dapat digunakan sebagai acuan analisis pembiayaan ialah apakah permohonan pembiayaan calon nasabah tersebut disetujui, masih dipertimbangkan ataukah di tolak.¹¹ Gagasan Ety Mulyati menyebutkan dalam melakukan transaksi pembiayaan yang sehat, pihak bank

⁷ Hasil wawancara bersama Andi Asrifuddin, Tanggal 21 November, Jam 10:00, di Kantor Bank BNI Syariah KCP Mikro Kolaka.

⁸ Irma Devita Purnamasari, "*Akad Syariah*", (Bandung: PT. Mizan Pustaka, 2011), hlm.38.

⁹ Adiwarman Karim, "*Bank Islam: Analisis Fiqh dan Keuangan*", (Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 2016), hlm.113.

¹⁰ Kasmir, "*Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya*", (Jakarta : PT. RajaGrafindo Persada, 2013), hlm. 95-96.

¹¹ Andi Soemitra, "*Bank dan Lembaga Keuangan Syariah*", (Depok: Kencana, 2009), hlm.373.

akan melakukan analisis ataupun penilaian dari berbagai aspek, yang biasanya disebut dengan analisis 5C yaitu :

1) *Character*(watak), merupakan data tentang watak atau kepribadian calon nasabah seperti sifat pribadi, kebiasaan-kebiasaan, cara hidup di sekitar lingkungan tetangga, latar belakang keluarga, dan lain sebagainya. Bagian ini bertujuan agar bank bisa mengetahui apakah calon nasabah tersebut nantinya bisa memenuhi kewajibannya atau tidak. Pada umumnya survey ini dilakukan dengan cara menanyakan data calon nasabah pembiayaan kepada keluarga, tetangga, kerabat, serta tempat nasabah tersebut bekerja, hal tersebut tentunya bertujuan untuk mengetahui lebih detail data tentang nasabah.

2) *Capacity*(Kemampuan calon debitur), merupakan data yang berhubungan dengan kemampuan nasabah dalam mengelola usahanya. Data tersebut dilihat dari riwayat pendidikan, pengalaman nasabah dalam mengelola nasabah.

3) *Capital*(Modal), merupakan data yang berhubungan dengan kondisi harta kekayaan yang dimiliki usaha yang dimiliki oleh calon nasabah. Hal ini bisa dilihat dari laporan keuangan usahanya. Dari data laporan keuangan tersebut bank bisa menilai apakah calon nasabah tersebut layak mendapatkan pembiayaan, dan berapa besarnya *plafond* yang layak diberikan nantinya.

4) *Condition Of Economy*(Kondisi Ekonomi), merupakan data yang berhubungan dengan kondisi ekonomi nasabah dengan mempertimbangkan kondisi prospek usaha calon nasabah dimasa yang akan datang. Ada beberapa usaha nasabah yang bergantung dengan kondisi perekonomian oleh karena itu perlu mengaitkan kondisi ekonomi dengan calon nasabah.

5) *Colleteral*, merupakan data tentang jaminan nasabah kepada pihak Bank yang mungkin akan disita oleh bank apabila nasabah benar-benar tidak bisa memenuhi kewajibannya untuk membayar angsuran dikemudian hari atas pembiayaan yang telah diberikan oleh pihak bank.¹² Menurut Fatwa DSN MUI No. 04/DSN-MUI/XI/2000 tentang *murabahah* pihak bank dapat meminta kepada pihak nasabah untuk menyediakan jaminan agar nasabah serius dalam pesanannya.¹³

Pada prakteknya yang dilakukan oleh Bank BNI Syariah KCP Mikro Kolaka telah menggunakan prinsip dasar 5C untuk melakukan analisis kepada nasabah yang mengajukan permohonan untuk diberikan pembiayaan KPRS, dan juga dalam pembiayaannya meminta jaminan sebagai barang pegangan pihak bank. Jadi prosedur pemberian pembiayaan KPRS di Bank BNI Syariah KCP Mikro Kolaka sudah sesuai dengan yang dikemukakan oleh para

¹²Etty Mulyati, "Kredit Perbankan :Aspek Hukum dan Pengembangan Usaha Mikro Kecil dalam Pembangunan Perekonomian Indonesia", (Bandung: PT Refika Aditama, 2016), hlm. 83.

¹³Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia No. 04/DSN-MUI/XI/2000 tentang Murabahah.

ilmuan. Selain itu kesesuaian prosedur pemberian pembiayaan KPRS dengan kewenangan masing-masing pihak divisi- divisi bertanggung jawab untuk menangani pembiayaan KPRS tersebut, hal tersebut disebabkan karena masing-masing pihak sudah memisahkan fungsi serta tanggung jawabnya. Sehingga prosedur pemberian KPRS Griya iB Hasanahdi Bank BNI Syariah KCP Mikro Kolaka bisa dikatakan sudah cukup baik.

b. Analisis Prosedur Penerimaan Angsuran Pembiayaan KPRS iB Hasanah Pada Bank BNI Syariah KCP Mikro Kolaka

Menurut Wangsawidjaja yang mengungkapkan bahwa menerima pelunasan pembayaran yang dilakukan oleh nasabah dalam beberapa kali angsuran atas harga barang yang telah disepakati bersama dan yang diikat dalam suatu perjanjian, selain itu besarnya angsuran dan pengakuan keuntungan atas angsuran yang jatuh tempo harus benar-benar diperhitungkan dan dilaporkan.¹⁴ Berdasarkan pada hasil penelitian besarnya angsuran yang di bayarkan oleh nasabah sesuai dengan kesepakatan yang dilakukan di awal dengan pihak Bank BNI Syariah KCP Mikro Kolaka. Dalam prakteknya prosedur penerimaan angsuran di Bank BNI Syariah KCP Mikro Kolaka bisa dikatakan sangat baik, karena masing-masing divisi juga sudah menjalankan tanggung jawabnya dan fungsinya berdasarkan tugasnya yang sudah ada. Pada prosedur penerimaan angsuran, bagian *teller* bertanggung jawab untuk menerima angsuran dari nasabah, kemudian bagian *Consumer Assisten/Marketing pembiayaan* juga bertanggung jawab untuk membayar total angsuran nasabah serta memperhitungkan bagi hasil yang sesuai dengan kesepakatan diantara kedua pihak.

c. Analisis Prosedur Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah pada Bank BNI Syariah KCP Mikro Kolaka

Pada gagasan yang diungkapkan oleh Sutan Remy Sjahdeini dikatakan bahwa pembiayaan *murābahah* yang bermasalah dapat diatasi dengan cara restrukturisasi. Berdasarkan pasal 1 angka 7 PBI No.10/18/PBI/2008 tentang restrukturisasi pembiayaan bagi Bank Syariah dan Unit Usaha Syariah, yang dimaksudkan dengan restrukturisasi pembiayaan adalah upaya yang dilakukan bank dalam rangka membantu nasabah agar dapat menyelesaikan kewajibannya pada pembiayaan dengan cara berikut ini :

1) *Rescheduling* (Penjadwalan kembali)

Yaitu dengan memperpanjang jangka waktu jatuh tempo pembiayaan tanpa mengubah sisa kewajiban yang harus dibayarkan. Dalam hal ini nasabah diberikan keringanan dalam masalah jangka waktu pembiayaan.

2) *Reconditioning* (Persyaratan ulang)

¹⁴Wangsawidjaja, "*Pembiayaan Bank Syariah*", (Jakarta:PT Gramedia Pustaka Utama, 2012), hlm. 272-273.

Yaitu dilakukan dengan mengubah sebagian atau menetapkan ulang syarat- syarat pembiayaan antara lain perubahan jadwal pembayaran, jumlah angsuran, jangka waktu.

3) *Restructuring* (Penataan kembali)

Yaitu perubahan persyaratan pembiayaan tidak terbatas pada *rescheduling reconditioning*, seperti penambahan dana fasilitas pembiayaan bank, konversi akad pembiayaan.¹⁵

Jika upaya restrukturisasi ini dilakukan namun tidak berhasil juga dan pembiayaan bermasalah menjadi tetap dalam kondisi macet, maka akan dilakukan tindakan selanjutnya yaitu dengan melakukan penjualan jaminan milik nasabah.

Pada prakteknya Bank BNI Syariah KCP Mikro Kolaka melakukan beberapa tahap dalam penyelesaian pembiayaan bermasalah, awalnya pihak bank akan menghubungi nasabah yang sudah telat membayar angsurannya, kemudian apabila nasabah tetap masih belum membayar angsuran selama 30 hari, maka pihak bank akan mengeluarkan Surat Peringatan. Apabila surat peringatan sudah dikeluarkan dan nasabah masih belum juga membayar angsuran dan nasabah pun tidak mempunyai *iktikad* baik untuk menjelaskan alasan atas keterlambatannya membayar, maka pihak bank akan mendatangi rumah nasabah. Kemudian pihak bank akan melakukan evaluasi kembali dengan melakukan analisis 5C, setelah diketahui penyebabnya maka pihak bank akan menggunakan *restrukturisasi* dengan cara *rescheduling* untuk menyelesaikan pembiayaan bermasalah tersebut. Jika restrukturisasi sudah dilakukan dan nasabah masih belum bisa membayar angsurannya, maka penyelesaian jaminan akan dilakukan oleh pihak Bank untuk melunasi semua sisa angsuran yang tidak bisa dibayarkan oleh nasabah. Jadi prosedur untuk menyelesaikan pembiayaan bermasalah pada Bank BNI Syariah KCP Mikro Kolaka sudah cukup baik, meskipun cara merestrukturisasinya belum sesuai dengan gagasan yang dikemukakan oleh Sutan Remy Sjahdeini dalam bukunya.

2. Analisis Konsep Pembiayaan KPRS dengan Akad *murābahah*

Pendapat yang diungkapkan oleh Syafii Antonio bahwa yang dimaksud dengan Akad *murābahah* adalah jual beli barang pada harga asal dengan tambahan keuntungan yang disepakati. Dalam akad *murābahah*, penjual (bank) harus memberi tahu harga produk yang iabeli dan menentukan suatu tingkat keuntungan sebagai tambahannya.¹⁶

Menurut gagasan yang diungkapkan oleh Wirosodijelaskan bahwa dalam sistem pembiayaan akad *murābahah* yang dilakukan harus sesuai dengan rukun dan syarat Akad

¹⁵Sutan Remy Sjahdeini, *“Perbankan syariah: Produk-Produk dan Aspek-aspek hukumnya”*, (Jakarta:PrenadaMedia. 2014), hlm. 433-434.

¹⁶Muhammad Syafii Antonio, *“Bank Syariah dan Teori ke Prakteknya”*, (Jakarta: GemanInsani, 2001), hlm. 101.

murābahah transaksi dikatakan sah.¹⁷ Rukun dan syarat tersebut adalah sebagai berikut :

Rukun-rukun dalam Akad *murābahah*:

- a. *Ba'i* yaitu penjual (pihak yang memiliki barang atau pihak bank)
- b. *Musyitari* yaitu pembeli (pihak yang akan membeli barang)
- c. *Mabi'* yaitu barang yang akan diperjualbelikan
- d. *Tsaman* yaitu harga, dan
- e. *Ijab Qabul* yaitu pernyataan timbang terima.¹⁸

Adapun syarat dalam akad *murābahah* sebagai berikut :

- a. Barang yang diperjual belikan tidak diharamkan oleh syariat islam;
- b. Penjual memberitahukan biaya barang kepada nasabah;
- c. Kontrak pertama harus sah sesuai dengan rukun yang telah ditetapkan;
- d. Kontrak yang dilakukan harus bebas dari riba;
- e. Penjual harus menjelaskan kepada nasabah bila terjadi cacat atas barang sesudah pembelian.
- f. Penjual harus menyampaikan semua hal yang berkaitan dengan pembelian, misalnya jika pembelian dilakukan secara utang.¹⁹

Pada prakteknya di Bank BNI Syariah KCP Mikro Kolaka sudah memenuhi rukun dan syarat dalam akad *murābahah* pada setiap transaksinya. Hal tersebut terbukti dalam pembiayaan KPRS berdasarkan dengan akad *murābahah* Bank BNI Syariah KCP Mikro Kolaka menyertakan rukun dan syarat yang harus dipenuhi oleh nasabah yang akan melakukan pembiayaan, dan hal demikian dilakukan pada saat akad. Bahkan syarat yang dijadikan acuan untuk akad *murābahah* pada Bank BNI Syariah KCP Mikro Kolaka lebih lengkap karena pihak Bank menyesuaikan syarat-syarat yang diatur oleh Fatwa Dewan Syariah Nasional – Majelis Ulama Indonesia (DSN MUI).

¹⁷Wiroso, *et.al*, "Akuntansi Perbankan Syariah", (Jakarta : LPPE, 2010), hlm. 112.

¹⁸Ascarya, "Akad dan Produk Bank Syariah", (Jakarta: RajaGrafindo Persada, 2017), hlm.82.

¹⁹Adrian Sutedi, "Perbankan Syariah: Tinjauan dan Beberapa segi Hukum", (Bogor: Ghala Indonesia, 2009), hlm. 122.

Kesimpulan

Dalam sistem dan prosedur pembiayaan KPRS dengan akad *murābahah* di bank BNI Syariah KCP Mikro Kolaka sudah sesuai dengan prinsip syariah, hal tersebut telah dibuktikan dalam implementasi pembiayaan KPRS dengan akad *murābahah* dimana pihak Bank memberitahukan harga pokok perolehan rumah yang akan dijual kepada nasabah dan margin yang diambil oleh pihak bank dengan berdasarkan pada kesepakatan bersama. Serta dalam implementasinya, baik itu pihak bank maupun pihak nasabah pembiayaan juga sering terjadi permasalahan, seperti pembiayaan bermasalah atau kredit macet. Untuk menyelesaikan pembiayaan bermasalah tersebut pihak Bank dapat menyelesaikannya dengan baik yakni dengan melakukan restrukturisasi dengan cara rescheduling, cara demikian digunakan agar dapat mengatasi permasalahan pembiayaan bermasalah atau kredit macet. Hal tersebut sesuai dengan teori yang diungkapkan oleh para ilmunan.

Daftar Pustaka

- Antonio, Syafii Muhammad, 2001, *Bank Syariah: dari Teori ke Praktek*, Jakarta: GemaInsani Press.
- Aisyah, Nur Binti, 2015, *Manajemen Pembiayaan Bank Syariah*, Yogyakarta: KaliMedia.
- Ascarya, 2017, *Akad dan Produk Bank Syariah*, Jakarta: RajaGrafindo Persada.
- Badariyah, Neneng Zakiatul, 2014, Strategi Pemasaran Kredit Pemeilikan Rumah (KPR) Griya iB Hasanah Bank BNI Syariah KCP Cilandak, *Skripsi Jurusan Manajemen Dakwah Fakultas Ilmu Dakwah dan Ilmu Komunikasi Universitas Islam Negeri Syarif Hidayatullah Jakarta*.
- Cahyono, Bayu, et.al, 2015, Analisis Sistem dan Prosedur Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah Syariah (KPRS) Murabahah untuk mendukung Pengendalian Intern (Studi Pada PT BTN Syariah Cabang Jombang), *Jurnal Administrasi Bisnis (JAB)*, Vol. 25, Nomor. 1.
- Departemen Agama Republik Indonesia, 2014, *Al Qur'an dan Terjemahannya*, Bandung: CV. Penerbit diponogoro.
- Dewan Pengurus Nasional, 2016, *Ekonomi dan Bisnis Islam: Seri Konsep dan Aplikasi Ekonomi dan Bisnis Islam*, Jakarta: PT RajaGrafindo Persada.
- Dewi, Gemala, 2017, *Aspek-aspek Hukum dalam Perbankan & Perasuransian Syariah di Indonesia*, Jakarta: Kencana.

Reski Septiani *at al*, Analisis Sistem dan Prosedur...

Fadillah Hasib, Fatin, dan Kurnia Bima, ,2014, Proses Pengambilan Keputusan Nasabah Bank Syariah Dalam Memilih Produk Pembiayaan Kepemilikan Rumah (Studi Kasus Nasabah Bank Muamalat KCI Darmo Surabaya), *JESTT* Vol. 1 Nomor. 2.

Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia No. 04/DSN- MUI/IV/2000 tentang akad murabahah.

Haykal, Mohammad, 2014, Analisis Tingkat Pemahaman KPR Syariah Pada Bank Syariah di Indonesia: Studi Pendahuluan, *Binus Business Review* Vol.5 Nomor. 2.

Haris, Helmy, 2007, Pembiayaan Kepemilikan Rumah (sebuah inovasi pembiayaan perbankan syariah) *La_riba: Jurnal Ekonomi Islam*, Volume 1, Nomor. 1.

Ikatan Bankir Indonesia, 2013, *Memahami Bisnis Bank*, Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama.

Idris, Munadi, 2017, *Pembiayaan Syariah dalam tinjauan Fikih Ekonomi*, Cet I, CV. Iltizam Media.

Iska, Syukri, 2014, *Sistem Perbankan Syariah di Indonesia*, Yogyakarta: Fajar Media Press.

Indrawan, Rully, 2016, *Metodologi Penelitian: Kuantitatif, kualitatif dan campuran*, Bandung : PT Rafika Aditama.

Kasmir, 2013, *Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya*, Jakarta : PT. Raja Grafindo Persada.

Karim, Adiwarmanto, 2016, *Bank Islam: Analisis Fiqh dan Keuangan*, Jakarta: PT Raja Grafindo Persada.

Lestari, Nur Melinda, 2015, *Sistem Pembiayaan Bank Syariah: Berdasarkan UU No. 21 Tahun 2008*”, Jakarta: Grafindo Books Media.

Muhammad, 2016, *Sistem Bagi Hasil dan Pricing Bank Syariah*, Yogyakarta: UII Press Yogyakarta.

Moleong, Lexy J, 2012, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, Bandung:PT Remaja Rosdakarya.

Mustofa, Imam, 2016, *Fiqh Mu’amalah Kontemporer*, Jakarta: PT Raja Grafindo Persada.

Mulyati, Eddy, 2016, *Kredit Perbankan :Aspek Hukum dan Pengembangan Usaha Mikro Kecil dalam Pembangunan Perekonomian Indonesia*, Bandung: PT Refika Aditama.

Makarau, Vicky H, 2011, Penduduk, Perumahan Pemukiman Perkotaan dan Pendekatan Kebijakan, *Jurnal sabua* Vol.3, Nomor.1.

- Pribadi, Rinrin Warisni, 2008, Pembiayaan Hunian Syariah Kongsi (PHKS) Berdasarkan Akad Musyarakah Mutanaqisah (MMQ) di Hubungkan dengan Undang-Undang No. 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah, *Jurnal Hukum Islam*, Vol. 1, Nomor. 2,
- Purnamasari, Irma Devita, 2011, *Akad Syariah*, Bandung: PT. Mizan Pustaka.
- Rafiq, Tri Hidayat, et.al, 2019, Implementasi Akad Murabahah dalam Pembiayaan Kepemilikan Rumah (KPR) Pada PT Bank BRI Syariah KCP Jombang, *Jurnal Bisnis dan Ekonomi Islam*, Vol.4, Nomor.01.
- Rizal Satria, Muhammad, dan Setiani, Tia, 2018, Analisis Perbandingan Pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Pada Bank Konvensional Dengan Pembiayaan Murabahah (KPR) pada Bank Syariah (Studi Kasus Pada Bank BJB dengan Bank BJB syariah), *Jurnal Ekonomi dan Keuangan Syariah*, Vol.2, Nomor. 1.
- Sjahdeini, Sutan Remy, 2014, *Perbankan Syariah*, Jakarta : Prenada Media.
- Sudaryana, Bambang, 2018, *Metode Penelitian Teori dan praktek Kuantitatif dan kualitatif*, CV Budi Utama.
- Soemitra, Andi, 2009, *Bank dan Lembaga Keuangan Syariah*, Depok: Kencana.
- Sahvitri H, Anugerah, 2018, Analisis Pembiayaan KPR Syariah terhadap Nasabah Berpenghasilan Rendah (Studi Pada Bank BRI Syariah Kantor Cabang Bandar Lampung Kedaton, *Skripsi Jurusan Perbankan Syariah Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Universitas Islam Negeri Raden Intan Lampung tahun*.
- Sutedi, Adrian, 2009, *Perbankan Syariah: Tinjauan dan Beberapa segi Hukum*, Bogor: Ghala Indonesia.
- Sularsi, et.al, 2016, *Kajian Penyaluran Kredit Pemilikan Rumah (KPR) terkait prinsip Konsumen*, Cet I: Jakarta : Responsi Bank Indonesia.
- Saputri, Jiyani Lia, 2019, Analisis Perbandingan Akad Murabahah dan Akad Musyarakah Mutanaqisah pada Pembiayaan KPR IB Griya Barokah Bank Jatim Syariah Cabang Kedori, *Skripsi Jurusan Perbankan Syariah Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Institut Agama Islam Negeri Tulungagung*.
- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 1998. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2008.
- Umar, Husein, 2002, *Metode Riset Bisnis*, Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama.

Reski Septiani *at al*, Analisis Sistem dan Prosedur...

Umam, Khotibul, 2016, *Perbankan Syariah: Dasar-dasar dan Dinamika perkembangannya di Indonesia*, Jakarta : PT Rajagrafindo Persada.

Wiroso, et.al, 2010, *Akuntansi Perbankan Syariah*, Jakarta :LPPE.

Wangsawidjaja, 2012, *Pembiayaan Bank Syariah*, Jakarta:PT Gramedia Pustaka Utama.