

**ANALISIS IMPLEMENTASI KEPATUHAN SYARIAH PADA PRODUK KPR
RUMAH DI BANK UMUM SYARIAH
(STUDI KASUS BANK BRI SYARIAH KCP AHMAD DAHLAN)**

**THE IMPLEMENTATION ANALYSIS OF SYARIAH OBEDIENCE TOWARDS
MORTGAGE LOAN PRODUCT IN SYARIAH GENERAL BANKS
(A CASE STUDY ON BRI SYARIAH BANK KCP AHMAD DAHLAN)**

Era Ramadalia dan Syakir Jamaluddin, S.Ag.,M.A

*Fakultas Agama Islam, Universitas Muhammadiyah Yogyakarta, Jl.Lingkar Selatan Tamantirto,
Bantul, Daerah Istimewa Yogyakarta 55183*

E-mail : Ramadaliaera811@gmail.com

Abstrak

Penelitian ini dibuat dengan tujuan untuk mengetahui karakteristik dan tingkat kepatuhan syariah terhadap produk KPR Rumah di Bank BRI Syariah, dan untuk mengetahui pelaksanaan produk KPR Rumah di Bank BRI Syariah. Jenis penelitian ini adalah penelitian kualitatif. Data yang ada pada penelitian ini dikumpulkan dengan metode observasi, dokumentasi dan wawancara secara langsung kepada responden yaitu nasabah pembiayaan KPR Rumah. Wawancara kepada nasabah dilakukan kepada 10 orang responden lalu wawancara selanjutnya kepada pihak Marketing Bank yang dilakukan kepada 1 orang responden. Pendekatan yang digunakan pada penelitian ini adalah pendekatan deskriptif yaitu penelitian yang dilakukan untuk menggambarkan fakta-fakta dan masalah yang ada ditempat penelitian..

Hasil dari penelitian ini menunjukkan bahwa produk pembiayaan KPR Rumah memiliki karakteristik dengan menggunakan akad murabahah. Dengan pengertian akad murabahah adalah akad jual beli antara pihak bank dan nasabah. Akad murabahah juga telah sesuai dengan kepatuhan syariah, karena akad ini telah disampaikan di awal perjanjian pada saat pengajuan pembiayaan dan tidak ada unsur dzalim serta tidak merugikan pihak nasabah.

Kata Kunci : Kepatuhan Syariah, KPR Rumah

Abstract

This research is aimed at finding the characteristics and syariah obedience of Mortgage Loan product in BRI Syariah Bank, and at figuring out the implementation towards mortgage loan product in BRI Syariah Bank, especially regarding its process and contract in the financing of the mortgage loan. This research was qualitative using interview method. The data of this research were collected through observation, documentation and direct interview with the respondents, who were the clients of the mortgage loan financing. The interview was carried out with 10 clients as the respondents, followed by an interview with 1

Bank Marketing staff. The approach used in this research was descriptive, in which it was to describe the facts and problems within the location of the research.

The result shows that the mortgage loan financing product has the characteristics of Muharabah contract. Muharabah contract is a transaction contract between the bank and the customers. The Muharabah contract has been accordance with syariah obedience because this contract has been informed in the beginning of the contract during the financing proposal, and there were no violation or detrimental actions.

Key Words: Syariah Obedience, Mortgage Loan

PENDAHULUAN

Globalisasi keuangan dan pasar bebas telah berdampak pada kehati-hatian para pelaku bisnis keuangan Islam untuk menjaga aspek kepatuhan syariah sebagai alat untuk mencegah resiko di sektor riil. Kepatuhan memiliki fungsi sebagai tindakan dan langkah yang bersifat preventif, untuk memastikan kebijakan, ketentuan, sistem, dan prosedur serta berbagai macam kegiatan usaha yang dilakukan oleh suatu bank syariah. Maka dari itu, seluruh bank syariah wajib untuk memahami seluruh peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Pemahaman masyarakat tentang beberapa produk-produk yang ada di perbankan syariah masih sangatlah rendah, bahkan masih banyak masyarakat yang menaruh kecurigaan dan menganggap bahwa perbankan syariah sama dengan perbankan konvensional. Padahal untuk saat ini jumlah umat Islam di Indonesia sangat potensial untuk menjadi customer yang mana lebih dari 10 juta orang, sehingga potensi meningkatnya nasabah di perbankan syariah sangat besar apalagi mengingat jumlah penduduk Indonesia dalam usia produktif yang tiap tahunnya terus bertambah. Padahal baik dan buruknya pemenuhan prinsip syariah tersebut bisa mempengaruhi Islam itu sendiri. Jika ada bank syariah yang melanggar prinsip-prinsip syariah tersebut, maka masyarakat tidak hanya menyalahkan bank syariah yang bersangkutan, namun juga bisa berdampak pada image tentang Islam yang buruk. Secara tidak langsung masyarakat akan menilai bahwa Islam memiliki sistem ekonomi yang kurang baik.

Dewan Syariah Nasional-Majelis Ulama Indonesia (DSN-MUI) dan Dewan Pengawas Syariah (DPS) adalah pihak-pihak yang memang ditugaskan untuk memastikan bahwa pada pemenuhan prinsip-prinsip syariah yang berada di

sektor ekonomi, khususnya di perbankan bisa dijalankan secara maksimal. Maka terkadang posisi DPS inilah yang memang berjalan belum cukup optimal. Apabila peran DPS ini tidak bisa berjalan secara maksimal maka kemungkinan terjadinya kepatuhan syariah untuk dilanggar sangatlah besar. Ada beberapa hal yang keliru yang memang sering dilakukan oleh perbankan syariah secara umum, yakni menetapkan Dewan Pengawas Syariah (DPS) yang hanya dilihat dari tingkat kepopuleran, atau dari segi jabatannya pada saat bergabung pada orma-ormas islam tertentu. Oleh karena itu kontribusi yang sudah diharapkan menjadi tidak sesuai dengan apa yang di inginkan oleh manajemen bank itu sendiri. Kemampuan fiqh yang dimiliki oleh seorang DPS pun harus diimbangi dengan pengetahuannya di bidang perbankan. DPS harus selalu berpijak pada prinsip-prinsip syariah dan memegang teguh kaidah-kaidah fiqh.

Bukan hanya bank konvensional, bank syariah pun kini semakin berlomba-lomba untuk menawarkan produknya dalam menarik perhatian nasabah. Salah satunya adalah pada Bank BRI Syariah yang memiliki produk pembiayaan KPR rumah atau biasa disebut dengan BRI Syariah iB. BRI Syariah iB ini adalah fasilitas KPR atau Kredit Pemilikan Rumah dari Bank BRI Syariah dengan pilihan menggunakan prinsip jual beli (murabahah), maupun prinsip sewa menyewa (ijarah) dengan pembayaran secara angsuran. KPR BRI Syariah mampu memberikan pembiayaan maksimal hingga Rp 3.5 milyar dengan tenor pinjaman hingga 15 tahun dan bebas penalti untuk pelunasan yang dipercepat.

Keunggulan dari produk BRI Syariah iB ini dibandingkan dengan produk KPR rumah di bank lain ialah uang muka minimal 10% dari margin pembiayaan, prosesnya yang cepat, dan pilihan jangka waktu pembiayaan yang flexibel hingga 15 tahun, serta memudahkan dalam merencanakan pembiayaan kredit nasabah tersebut. Dalam menjalankan pembiayaan KPR rumah tersebut pasti akan dibuat sebuah perjanjian antara bank yang bersangkutan dengan nasabah yang mengajukan pembiayaan. Perjanjian tersebut harus sama-sama disepakati oleh kedua belah pihak agar tercapainya maksud dan tujuan yang di inginkan. Dalam prakteknya bisa saja terjadi kendala-kendala yang mungkin tidak berjalan sesuai dengan kesepakatan yang sudah disepakati di awal perjanjian. Kendala atau kesalahan tersebut bisa saja terjadi dari pihak nasabah maupun dari pihak bank,

atau bisa juga terjadi dari kedua belah pihak yang bersangkutan. Kendala dalam KPR rumah biasanya terjadinya pada nasabah yang mengalami hambatan saat membayar angsuran bulanan.

Maka tujuan dari penelitian skripsi ini adalah untuk menganalisis karakteristik produk KPR BRI Syariah iB dan implementasinya di Bank BRI Syariah KCP Ahmad Dahlan dan untuk menganalisis kepatuhan syariah yang diimplementasikan dalam produk KPR BRI Syariah iB di Bank BRI Syariah KCP Ahmad Dahlan. Serta ada beberapa manfaat dituliskannya skripsi ini yaitu manfaat bagi peneliti adalah sebagai syarat untuk memenuhi tugas skripsi dan juga untuk memperdalam pengetahuan mengenai kepatuhan syariah pada produk KPR BRI Syariah iB serta implementasinya di Bank BRI Syariah KCP Ahmad Dahlan. Lalu bagi perbankan yang diteliti adalah dapat dijadikan sebagai bahan referensi untuk memberikan strategi dalam meningkatkan pemahaman dan memperluas informasi mengenai kepatuhan syariah dan penggunaan produk pembiayaan KPR rumah. Serta sebagai evaluasi terkait implementasi produk KPR BRI Syariah iB dan kepatuhan syariah di BRI Syariah KCP Ahmad Dahlan. Serta bagi akademik hasil penelitian ini diharapkan mampu memberikan pengetahuan atau kontribusi khususnya mengenai kepatuhan syariah agar dapat menjadi bahan referensi pada penelitian selanjutnya.

Guna mempermudah pembahasan pada penelitian ini, maka penulis berusaha mencari beberapa referensi dengan acuan pada beberapa penelitian terdahulu yang tetap relevan dengan pembahasan penelitian yang dilakukan oleh penulis. Dengan adanya tinjauan pustaka ini, maka akan terlihat posisi dan kontribusi penulis. Adapun beberapa penelitian yang pernah dilakukan adalah pada skripsi Fauziah, dengan judul Analisis Aplikasi Produk Murabahah Pada Pembiayaan Hunian Syariah (Studi Kasus PT Bank Muamalat Indonesia, Tbk), 2011, Universitas Islam Negeri Jakarta.

Pada penelitian skripsi ini penulis memiliki tujuan untuk mengetahui aplikasi produk murabahah di Bank Muamalat Indonesia dan juga mengetahui faktor-faktor yang mempengaruhinya. Serta meneliti apakah dalam faktor faktor tersebut sudah sesuai dengan kepatuhan syariah. Pada penelitian ini menunjukkan hasil bahwa faktor pembiayaan murabahah sudah sesuai dengan kepatuhan

syariah. Namun masih banyak kekurangan yang memang harus diperbaiki dan lebih di perhatikan lagi. Seperti misalnya pada beberapa produk yang musti ditingkatkan lagi agar lebih inovatif dan mampu bersaing dengan bank-bank syariah lainnya. Serta agar mampu menjadi bank yang lebih modern dan mampu mencapai standar kelas dunia. Ada perbedaan pada penelitian ini dan penelitian yang akan dilakukan oleh penulis. Yaitu pada penelitian ini belum sepenuhnya fokus pada kepatuhan syariah, padahal produk-produk yang ada Bank Muamalat Indonesia tersebut masih kurang (Fauziah, 2011).

Jadi, perbedaan dari penelitian terdahulu dengan penelitian penulis yaitu pada penelitian yang diteliti oleh Fauziah ini ia meneliti mengenai produk pembiayaan KPR rumah dengan menggunakan akad murabahah. Sedangkan pada penelitian penulis lebih luas lagi, yakni mencakup akad murabahah dan musyarakah mutanaqisah. Sedangkan persamaannya adalah pada objek penelitian yaitu meneliti pada produk hunian KPR rumah.

Penelitian yang kedua adalah pada skripsi yang ditulis oleh Sohib Bisri, Pengaruh Produk Pembiayaan Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) Dan Biaya Administrasi Terhadap Kepuasan Nasabah, (studi kasus pada Bank Muamalat Indonesia Cabang Pembantu Tulung Agung), 2015, Institut Agama Islam Negeri Tulungagung. Penelitian skripsi ini bertujuan untuk mengkaji kepuasan nasabah karena menjadi konsep umum dalam teori dan praktek pada pemasaran, serta merupakan salah satu tujuan pada aktifitas bisnis.

Pada penelitian Shohib Basri ini menjelaskan mengenai kepuasan nasabah terhadap produk pembiayaan KPR di Bank Muamalat Tulungagung. Untuk metode penelitian yang digunakan peneliti ialah menggunakan metode penelitian asosiatif dengan metode analisis kuantitatif. Sehingga hasil dari penelitian ini berupa analisa-analisa data kuantitatif yang dihitung menggunakan SPSS membantu proses penelitian dan untuk mengetahui sejauh mana hubungan tentang pengaruh pembiayaan KPR dan biaya administrasi terhadap kepuasan nasabah di Bank tersebut. Dari hasil analisis tersebut dapat disimpulkan bahwa variabel pembiayaan KPR tidak berpengaruh signifikan terhadap terhadap kepuasan nasabah, variabel biaya administrasi tidak berpengaruh pada signifikan pada

kepuasan nasabah, dan variabel pembiayaan KPR serta biaya administrasi tidak berpengaruh signifikan terhadap kepuasan nasabah.

Jadi, persamaan dari penelitian terdahulu dengan penelitian penulis yaitu sama-sama meneliti tentang produk KPR rumah pada suatu bank. Hanya saja perbedaannya disini adalah jika pada penelitian terdahulu fokus pada kepuasan nasabah, sedangkan yang diteliti oleh peneliti sekarang mengenai kepatuhan syariah pada produk KPR. Dan dijelaskan bahwa metode penelitian pada penelitian terdahulu menggunakan metode kuantitatif, sedangkan peneliti yang sekarang -menggunakan metode kualitatif (Bisri, 2015).

Penelitian yang ketiga adalah penelitian skripsi dari Reginaldi, dengan judul Analisis Akad Pembiayaan Murabahah Perumahan (KPR Syariah) Studi Kasus pada Bank BTN Syariah, 2008, Universitas Indonesia. Penelitian skripsi ini bertujuan untuk mengetahui analisis akad pembiayaan murabahah perumahan (KPR Syariah) pada Bank BTN Syariah apakah sudah sesuai dengan hukum islam. Dan juga untuk menganalisis hal-hal apa saja yang menjadi kendala pada akad pembiayaan murabahah perumahan (KPR Syariah) di Bank BTN Syariah dan cara-cara untuk mengatasinya.

Dalam penelitian yang ditulis oleh Reginaldi ini menjelaskan bahwa pembiayaan KPR rumah pada Bank BTN Syariah menggunakan akad murabahah. Dimana terdapat dua pihak yaitu pihak bank (penjual) dan pihak nasabah (pembeli). Sedangkan untuk keuntungannya sendiri diperoleh bank dari perhitungan margin yang keuntungannya memang bebas riba. Akad pembiayaan pada Bank BTN Syariah sudah sesuai dengan syarat dan rukun dalam Hukum Perikatan Islam. Namun, ada kekurangan juga yaitu pada kurang sesuai nya yang menyangkut pada asas-asas Perikatan Islam. Hal ini disebabkan karena adanya klausa tentang penagihan seketika, denda tunggakan, dan asuransi yang memang memberatkan nasabah. Lalu kendala yang terjadi lainnya yaitu pada akad perjanjian pembiayaan murabahah. Yaitu mengenai kurangnya pemahaman tentang prinsip-prinsip syariah oleh nasabah sehingga kurang pengetahuan pada produk-produk nasabah tersebut.

Jadi, perbedaan penelitian penulis terdahulu dengan penulis ini adalah pada penulis terdahulu meneliti mengenai hukum-hukum yang menyangkut pada

produk KPR rumah di Bank BTN Syariah. Apakah pembiayaan dan alurnya sudah sesuai dengan ilmu hukum atau belum. Sedangkan yang akan diteliti oleh penulis adalah fokus kepada kepatuhan syariah pada produk KPR Rumah di BRI Syariah (Reginaldi, 2008).

Yang keempat adalah tesis yang ditulis oleh Prihatta Hajar Swara, dengan judul Implementasi Kepatuhan Syariah Studi Kasus Produk Gadai Emas di BNI Syariah Cabang Dharmawangsa Surabaya, 2014, Universitas Islam Negri Sunan Ampel Surabaya. Pada penelitian tesis ini, penulis bertujuan untuk mengetahui kepatuhan syariah yang ada pada produk gadai emas. Apakah sudah sesuai dengan ketentuan syariah atau belum.

Penelitian ini menggunakan studi kasus pada objek yang akan diteliti. Yaitu dengan menggunakan metode penelitian kualitatif. Hasil dari penelitian tersebut menunjukkan beberapa tahapan gadai emas di Bank BNI Syariah Cabang Dharmawangsa Surabaya yang meliputi transaksi pengajuan pembiayaan, pelunasan pembiayaan, perpanjangan pembiayaan, dan transaksi penjualan barang agunan. Setelah diteliti maka pelaksanaan produk gadai emas di Bank BNI Syariah Dharmawangsa Surabaya sudah memenuhi ketentuan syariah dan sudah sesuai dengan Fatwa Dewan Syariah Nasional-Majelis Ulama Indonesia dan peraturan Bank Indonesia.

Jadi, perbedaan dari penelitian terdahulu dan sekarang adalah terletak pada objek yang akan diteliti. Jika penulis terdahulu meneliti tentang produk gadai emas, maka peneliti sekarang meneliti tentang produk KPR. Sehingga pada proses wawancara pun juga akan berbeda bahan yang akan ditanyakan. Lalu persamaan peneliti terdahulu dengan sekarang adalah sama sama fokus terhadap kepatuhan syariah pada suatu produk di bank syariah. Metode penelitiannya pun juga sama, yakni menggunakan metode kualitatif (Swara, 2014).

Yang terakhir adalah skripsi yang ditulis oleh Dimas Setia Prayoga, dengan judul Analisis Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Dengan Akad Pembiayaan Murabahah (studi kasus di Bank Muamalat Kantor Cabang Pembantu Magelang), 2016, Institut Agama Islam Negri (IAIN) Salatiga. Pada penelitian skripsi ini peneliti lebih fokus kepada bagaimana pelaksanaan KPR dengan akad murabahah dan juga mengetahui langkah-langkah penyelesaian jika terjadi pembiayaan

bermasalah. Sehingga dapat ditarik kesimpulan bahwa pada penelitian ini untuk penyelesaian pada pembiayaan bermasalah dengan menggunakan 2 cara, yaitu dengan cara litigasi dan non litigasi. Sedangkan untuk mengajukan pembiayaan pada produk hunian KPR ini adalah nasabah harus melengkapi persyaratan yang sudah ditentukan oleh bank.

Maka persamaan pada penelitian terdahulu dan penelitian sekarang adalah adanya kesamaan pada produk yang akan diteliti, yaitu produk hunian KPR rumah. Namun dari hasil penelitian terdahulu terdapat perbedaan, yakni belum ditelitinya mengenai kepatuhan syariah yang ada pada Bank Muamalat tersebut. Pada penelitian terdahulu ini meneliti tentang masalah atau kendala yang terjadi pada nasabah sedangkan dari masalah yang diteliti tersebut dapat pula diteliti mengenai kepatuhan syariahnya (Prayoga, 2016).

Dalam kerangka teorinya pengimplementasi adalah tindakan-tindakan yang harus dilakukan oleh sekelompok individu yang telah ditunjuk untuk menyelesaikan suatu tujuan yang telah ditetapkan sebelumnya. Sedangkan pengertian dari kepatuhan syariah adalah kepatuhan pada hukum atau norma serta aturan yang membantu untuk memelihara reputasi suatu lembaga keuangan syariah, agar sesuai dengan harapan para nasabah, pasar, atau masyarakat secara menyeluruh. Arti dari kepatuhan syariah dalam Perbankan Syariah adalah penerapan prinsip-prinsip Islam atau syariah dalam transaksi keuangan dan perbankan serta bisnis lain yang saling berkaitan. Maka dapat diambil kesimpulan bahwa kepatuhan syariah adalah pemenuhan terhadap nilai-nilai syariah pada sebuah lembaga keuangan yang berlandaskan Fatwa DSN-MUI dan Peraturan Bank Indonesia (BI) sebagai alat ukur dalam memenuhi prinsip-prinsip syariah baik dalam produk-produknya, transaksi, maupun operasional dalam suatu lembaga keuangan syariah.

Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia (DSN-MUI) didirikan untuk mewujudkan aspirasi dari umat Islam terhadap masalah perekonomian. Dengan visi memasyarakatkan ekonomi syariah dan mensyariatkan ekonomi masyarakat, serta memiliki misi yaitu menumbuhkembangkan ekonomi syariah dan lembaga keuangan atau bisnis syariah yang bertujuan untuk mensejahterakan umat dan juga bangsa. Para pengurusnya pun adalah dari beberapa pakar yang

memiliki latar belakang disiplin keilmuan ekonomi dan fiqh islam, serta beberapa praktisi LKS dan perwakilan regulator.

Untuk pengertian dari bank syariah adalah lembaga perbankan yang dijalankan berdasarkan prinsip syariah. Dalam setiap aktivitas usahanya, bank syariah menggunakan hukum-hukum islam yang ada di dalam Al-Qur'an dan hadist. Berbeda dengan bank konvensional yang menggunakan sistem bunga, bank syariah lebih mengutamakan sistem bagi hasil, sistem sewa, dan sistem jual beli yang tidak sistem riba.

Menurut UU No.21 Tahun 2008, perbankan syariah adalah segala sesuatu yang berkaitan dengan bank syariah dan unit usaha syariah yang berisi tentang kelembagaan, kegiatan usaha, sampai proses pelaksanaan kegiatan usaha tersebut. Bank syariah merupakan bank yang menjalankan aktivitas usahanya dengan menggunakan landasan prinsip-prinsip syariah yang terdiri dari BUS (Bank Umum Syariah), BPRS (Bank Perkreditan Rakyat Syariah), dan UUS (unit Usaha Syariah).

Untuk pengertian dari Kredit Pemilikan Rumah (KPR) adalah kredit yang digunakan untuk membeli rumah atau untuk kebutuhan konsumtif lainnya dengan jaminan/agunan berupa Rumah. Walaupun penggunaannya mirip, namun KPR berbeda dengan kredit konstruksi dan renovasi. Agunan yang diperlukan KPR adalah rumah yang akan dibeli untuk KPR Pembelian. Sedangkan untuk KPR Multiguna atau KPR Refinancing yang menjadi Agunan adalah Rumah yang sudah dimiliki (Wikipedia, 2018).

Tujuan dari kredit pemilikan rumah adalah untuk membantu para nasabah yang ingin memiliki rumah namun tidak memiliki uang secara tunai dalam jumlah banyak. Tujuan tersebut ditekankan pada kebutuhan primer karena rumah merupakan tempat untuk tinggal dan untuk melakukan kegiatan lainnya. KPR merupakan sarana fasilitator untuk mendapatkan suatu kredit khususnya rumah.

METODE PENELITIAN

Jenis penelitian pada skripsi ini adalah menggunakan jenis penelitian kualitatif. Dengan pengambilan sampelnya secara *purposive random sampling* atau metode yang digunakan pada penelitian yang memiliki sifat populasi dalam

menentukan sampel penelitian. Dilihat dari lokasi yang akan dilakukan oleh peneliti, penelitian ini merupakan jenis penelitian lapangan (*field research*), yaitu penelitian yang langsung dilakukan di masyarakat untuk mencari dan mengumpulkan data.¹

Jika dilihat dari jenis dan tujuannya, penelitian ini termasuk dalam penelitian deskriptif-kualitatif. Deskriptif memiliki tujuan untuk memberikan gambaran tentang suatu hal-hal tertentu. Atau dapat diartikan sebagai prosedur untuk memecahkan masalah yang sedang diselidiki dengan menggambarkan keadaan subjek atau objek dalam penelitian. Dapat berupa orang, lembaga, masyarakat dan lainnya yang ada pada saat sekarang dan berdasarkan fakta-fakta yang terlihat atau apa adanya.² Sedangkan kualitatif adalah penelitian untuk memahami fenomena tentang apa yang dialami oleh subjek penelitian secara holistic dan dengan cara deskripsi dalam bentuk kata-kata dan bahasa pada suatu konteks khusus secara alamiah serta dengan memanfaatkan berbagai metode alamiah.³

Lokasi yang akan dijadikan lokasi penelitian oleh penulis adalah Bank BRI Syariah yang beralamat di Jalan KH. Ahmad Dahlan No.89, Ngampilan, Kota Yogyakarta, Daerah Istimewa Yogyakarta 55261. Dalam penelitian ini informan pangkal terdiri dari 1 orang saja, yaitu Pimpinan BRI Syariah Kantor Cabang Pembantu Ahmad Dahlan. Beliau memberikan sebagian besar informasi tentang produk KPR Rumah dan implementasinya produk KPR Rumah serta memberitahu informan kunci yang akan membantu peneliti dalam mendapatkan informasi yang lebih akurat dan mendalam.

Lalu informan kunci pada penelitian ini adalah nasabah yang sedang melakukan produk KPR Rumah atau sedang dalam proses pengajuan KPR Rumah. Informan kunci dalam penelitian ini sebanyak 10 orang nasabah yang

¹ Bungi, Burhan. 2013. *Metodologi Penelitian Sosial dan Ekonomi Format-Format Kuantitatif dan Kualitatif untuk Studi Sosiologi, Kebijakan Publik, Komunikasi, Manajemen, dan Pemasaran*, Jakarta: Prenadamedia Grup

² Sukandarrumidi. 2006. *Metode Penelitian*. Yogyakarta: Gajah Mada University Pers

³Tohirin. 2012. *Metode Penelitian Kualitatif dalam Pendidikan dan Bimbingan Konseling*, Jakarta: Raja Grafindo Persada

menggunakan akad murabahah. Lalu untuk dari pihak Bank yang bersangkutan 1 orang. Sehingga jumlah informan dalam penelitian ini sebanyak 11 orang.

Teknik pengambilan data dilakukan dengan cara yang pertama yaitu observasi, yaitu alat pengumpulan data memanglah harus sistematis, serta pencatatanya dilakukan sesuai dengan prosedur dan aturan-aturan tertentu sehingga dapat diulangi kembali oleh peneliti lainnya. Observasi dilakukan untuk memperoleh informasi tentang perilaku manusia seperti di dunia nyata.⁴ Penelitian observasi dilakukan secara langsung ke Bank BRI Syariah KCP Ahmad Dahlan agar memperoleh informasi yang akurat mengenai kepatuhan syariah pada produk KPR Rumah, apakah memang sudah sesuai syariat islam atau belum.

Yang kedua adalah dengan metode wawancara, yaitu metode penelitian yang digunakan untuk memperoleh keterangan atau yang bertujuan dengan penelitian dengan cara tanya jawab dan bertatap muka antara pewawancara dengan responden (orang yang diwawancarai). Inti dari metode adalah akan muncul beberapa hal, yaitu pewawancara, responden, materi wawancara tersebut. Wawancara adalah bagian terpenting pada setiap metode penelitian kualitatif. Tanpa wawancara, peneliti tidak akan mendapatkan informasi yang hanya dapat diperoleh dengan cara bertanya langsung kepada responden yang bersangkutan tersebut. Narasumber wawancara pada penelitian ini adalah nasabah Bank BRI Syariah Kantor Cabang Ahmad Dahlan dan nasabah yang menggunakan produk KPR BRI Syariah iB di Bank BRI Syariah Kantor Cabang Ahmad Dahlan. Pertanyaan untuk wawancara tersebut bersifat semi terstruktur, dimana peneliti sudah menyiapkan pertanyaan tersebut pada jauh-jauh hari untuk ditanyakan kepada informan, tetapi pertanyaan yang diajukan tetap bersifat fleksibel sesuai dengan keadaan informan tersebut. Wawancara ini dilakukan agar mendapat data mengenai kepatuhan syariah dan penerapannya pada produk KPR Rumah khususnya pada produk KPR BRI Syariah iB di BRI Syariah KCP Ahmad Dahlan.

Yang ketiga dengan dokumentasi, yakni sebagai pelengkap dari penggunaan penelitian setelah observasi dan wawancara. Bahkan keakuratan

⁴ Bungi, Burhan. 2013. *Metodologi Penelitian Sosial dan Ekonomi*. Jakarta: Kencana

penelitian dengan metode kualitatif akan lebih akurat dengan adanya dokumentasi yang kurang lebih berfungsi sebagai bukti dari adanya sebuah penelitian. Peneliti mengumpulkan data-data melalui observasi ditempat observasi tersebut untuk melengkapi dokumen-dokumen atau pun surat-surat yang memang dianggap penting bagi peneliti.

Biasanya dokumentasi yang digunakan oleh peneliti adalah dokumentasi berupa gambar hasil wawancara dengan Pimpinan Bank BRI Syariah Kantor Cabang Ahmad Dahlan dan beberapa nasabah yang menggunakan produk KPR BRI Syariah iB di Bank BRI Syariah Kantor Cabang Ahmad Dahlan.

Dalam melakukan penelitian tersebut, peneliti menguji kredibilitas data atau kepercayaan terhadap data hasil dari penelitian kualitatif dilakukan dengan beberapa cara yaitu; ketekunan peneliti dalam penelitian tersebut, diskusi dengan teman, dan teknik triangulasi (contohnya: data hasil penelitian yang diperoleh dari kuesioner dicek kembali dengan metode wawancara).

Dalam penelitian ini, teknik pengujian keabsahan dan kredibilitas menggunakan teknik triangulasi. Nawari Ismail berpendapat bahwa triangulasi adalah teknik pengujian dengan memverifikasi, mengubah-memperluas informasi dari pelaku satu ke pelaku lainnya atau dari satu pelaku sampai informasi didapat semua.⁵ Penelitian ini menggunakan teknik triangulasi sumber, yaitu dengan cara membandingkan data dari hasil wawancara dengan memperluas lagi informasi yang masih terkait KPR rumah di BRI Syariah Cabang Ahmad Dahlan.

Untuk analisis data adalah dengan cara mengolah data menjadi informasi sehingga karakter dari data tersebut bisa dipahami serta bisa bermanfaat sebagai solusi permasalahan, terutama masalah yang berkaitan dengan penelitian tersebut. Atau definisi lain yaitu analisis data adalah kegiatan yang dilakukan untuk mengubah data hasil dari penelitian menjadi informasi yang nantinya bisa dipergunakan untuk mengambil kesimpulan pada sebuah penelitian.

⁵Ismail, Nawari. 2015. *Metode Penelitian untuk Studi Islam Panduan Praktis dan Diskusi Isu*. Yogyakarta: Samudra Biru.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Deskripsi data adalah penjelasan mengenai hasil wawancara yang sudah dilakukan oleh penulis terkait dengan pemahaman masyarakat atau nasabah di daerah Kota Yogyakarta mengenai pelaksanaan kepatuhan syariah terhadap produk pembiayaan KPR Rumah di Bank Bri Syariah KCP Ahmad Dahlan. Karena menggunakan metode wawancara, maka penulis melakukan wawancara kepada 10 orang nasabah pembiayaan KPR dengan akad Murabahah dan 1 orang Marketing Bank BRI Syariah KCP Ahmad Dahlan. Untuk Nasabah pembiayaan KPR yang menggunakan akad murabahah penulis memberikan pengkodean dalam penulisan data yaitu NKPR (Nasabah Kredit Pemilikan Rumah) yaitu yang terdiri dari NKPR1 – NKPR10. Sedangkan untuk marketing dari pihak Bank penulis memberi pengkodean penulisan data MKPR (Marketing Kredit Pemilikan Rumah).

Untuk analisis karakteristik dan implementasi pada produk KPR di Bank BRI Syariah KCP Ahmad Dahlan tujuan adalah untuk mengetahui karakteristik dan implementasi pada produk pembiayaan KPR Bank BRI Syariah KCP Ahmad Dahlan. Maka penulis pun melakukan wawancara kepada 10 responden yang terdiri dari 10 orang yang merupakan nasabah pembiayaan KPR yang menggunakan akad Murabahah serta 1 orang Marketing Bank di BRI Syariah Kantor Cabang Pembantu Ahmad Dahlan.

Dari hasil wawancara tersebut maka dapat disimpulkan terkait karakteristik pembiayaan KPR bahwa ada 3 (tiga) kesimpulan yaitu tentang akad, persyaratan dan keunggulan dari produk pembiayaan KPR di Bank BRI Syariah. Maka dari hasil wawancara dengan 10 nasabah pembiayaan KPR tersebut dapat ditarik kesimpulan bahwa dengan menggunakan akad murabahah angsuran perbulan tidak terlalu memberatkan, mendapatkan fasilitas pelayanan yang baik dari pihak bank, serta tetap sesuai dengan syariat Islam.

Sedangkan untuk analisis kepatuhan syariah dalam produk KPR di Bank BRI Syariah KCP Ahmad Dahlan tujuan selanjutnya ialah untuk mengetahui tentang kepatuhan syariah yang diterapkan di dalam produk KPR di Bank BRI Syariah KCP Ahmad Dahlan. Maka untuk mengetahui hal tersebut penulis telah

melakukan wawancara terhadap 10 responden, yaitu Nasabah Bank BRI Syariah KCP Ahmad Dahlan yang menggunakan produk KPR BRI iB.

Indikator tentang kepatuhan syariah yang diterapkan dalam produk KPR pada Bank BRI Syariah KCP Ahmad Dahlan adalah indikator produk, transaksi dan operasional. Alasan penulis memilih ke 3 indikator ini adalah ketiga indikator ini dalam produk KPR di Bank BRI Syariah merupakan hal yang paling mempengaruhi dalam menentukan kepatuhan syariah pada suatu produk pembiayaan KPR dalam Perbankan Syariah.

Berdasarkan hasil wawancara pada Bank BRI Syariah terhadap 10 responden yang merupakan nasabah dapat kita ketahui bahwa produk pembiayaan KPR di Bank BRI Syariah KCP Ahmad Dahlan menggunakan akad murabahah. Hal ini telah sesuai dengan fatwa DSN No: 04/DSN-MUI/IV/2000 yang menjelaskan tentang akad murabahah. Dalam fatwa tersebut sudah dijelaskan bahwa pihak bank dan nasabah harus melakukan akad murabahah yang bebas riba, barang yang diperjualbelikan tidak diharamkan oleh syari'ah Islam, bank membiayai sebagian atau seluruh harga pembelian barang yang telah disepakati kualifikasinya, serta pihak bank menjual barang tersebut kepada nasabah dengan harga jual senilai harga beli plus keuntungannya. Dalam kaitan ini Bank harus memberitahu secara jujur harga pokok barang kepada nasabah berikut biaya yang diperlukan.

Hal itu dilakukan agar dari pihak bank dan nasabah tidak ada hal yang ditutup-tutupi. Serta nasabah membayar harga barang yang telah disepakati tersebut pada jangka waktu tertentu yang telah disepakati di awal perjanjian. Dan untuk mencegah terjadinya penyalahgunaan atau kerusakan akad tersebut, pihak bank dapat mengadakan perjanjian khusus dengan nasabah. Maka dapat ditarik kesimpulan bahwa produk KPR BRI Syariah iB telah sesuai dengan syariat dan hukum Islam.

Dalam prinsip akadnya pun Bank BRI Syariah sudah sesuai dengan UU No.21 tahun 2008, yaitu "perbankan syariah adalah sesuatu yang berkaitan dengan bank syariah dan unit usaha syariah yang berisi tentang kelembagaan, kegiatan usaha, sampai pada proses pelaksanaan kegiatan usaha tersebut. Bank syariah

merupakan bank yang menjalankan aktivitas usahanya dengan menggunakan landasan prinsip-prinsip syariah”.

Dalam fatwa DSN No: 04/DSN-MUI/IV/2000 pun dijelaskan bahwa jika terjadi kredit macet oleh nasabah. Yaitu penyelesaian utang nasabah dalam transaksi murabahah tidak ada kaitannya dengan transaksi lain yang dilakukan nasabah dengan pihak ketiga atas barang tersebut. Jika nasabah menjual kembali barang tersebut dengan keuntungan atau kerugian, ia tetap berkewajiban untuk menyelesaikan utangnya kepada bank.

Jadi dapat ditarik kesimpulan bahwa secara operasional, produk KPR di Bank BRI Syariah KCP Ahmad Dahlan telah sesuai dengan Fatwa DSN MUI No 04/DSN-MUI/IV/2000, baik ditinjau dari segi akad yang telah digunakan, transaksi yang berlangsung antara pihak bank dan nasabah serta dalam operasional bank lainnya. Dan dari hasil wawancara tersebut semua nasabah KPR BRI Syariah iB di Bank BRI Syariah KCP Ahmad Dahlan tidak dikenakan biaya operasional, selain itu juga pelayanan dari pihak bank kepada nasabah sangat baik dan cepat. Maka ini lah yang menjadi salah satu faktor utama yang mempengaruhi minat nasabah untuk melakukan pembiayaan KPR di Bank BRI Syariah KCP Ahmad Dahlan.

KESIMPULAN DAN SARAN

Setelah selesai melakukan wawancara maka dengan ini penulis dapat menarik kesimpulan yang diambil berdasarkan hasil penelitian yang dilakukan dengan nasabah pembiayaan KPR di Bank BRI Syariah tentang kepatuhan syariah pada produk KPR BRI Syariah iB dan dari rumusan masalah yang ada maka kesimpulannya adalah yang pertama Produk Pembiayaan KPR BRI Syariah iB adalah pembiayaan kepemilikan rumah kepada perorangan untuk memenuhi sebagian atau secara menyeluruh mengenai kebutuhan hunian atau rumah dengan menggunakan prinsip jual beli (murabahah), dimana pembayarannya dilakukan secara berangsur dengan jumlah angsuran yang telah disepakati di awal perjanjian dan dibayar setiap bulan. Adapun syarat-syarat pengajuan pembiayaan KPR di Bank BRI Syariah yang harus dilengkapi oleh nasabah adalah jika nasabah

tersebut masuk dalam golongan *fix income*, yaitu golongan untuk nasabah yang memiliki penghasilan tetap.

Syarat untuk mengajukan pembiayaan KPR di golongan berpenghasilan tetap ini adalah, jika sudah berumah tangga maka harus mengumpulkan fotokopi KTP suami istri, Kartu Keluarga (KK), surat nikah, NPWP, slip gaji 3 bulan terakhir, rekening tabungan gaji, fotokopi SHM yang mau diajukan pembiayaannya, IMB, dan Pajak Bumi Bangunan (PBB). Sedangkan untuk *non fix income* yaitu nasabah yang pendapatannya tiap bulan tidak tetap. Contohnya penjual warung kelontong, pedagang kaki lima, dan sebagainya. Syarat untuk mengajukan pembiayaan KPR di golongan tidak berpenghasilan tetap ini adalah, jika sudah berumah tangga maka harus mengumpulkan fotokopi KTP suami istri, Kartu Keluarga (KK), surat nikah, NPWP, pembukuan pemasukan dan pengeluaran bulanan, fotokopi SHM yang mau diajukan pembiayaannya, IMB, dan Pajak Bumi Bangunan (PBB).

Lalu yang kedua adalah Sebagai alat tolak ukur dalam pemenuhan prinsip-prinsip syariah dalam pemenuhan prinsip syariah pada produk, transaksi, dan operasional yang berjalan di Bank BRI Syariah KCP Ahmad Dahlan, maka penulis menggunakan acuan dari Fatwa DSN-MUI. Oleh karena itu dapat diambil kesimpulan bahwa alur-alur dalam pelaksanaan pengajuan pembiayaan KPR di Bank BRI Syariah KCP Ahmad Dahlan dari awal pengajuan sampai berjalannya pembiayaan KPR ini sudah sesuai dengan kepatuhan syariah dan tidak ada unsur-unsur yang menyimpang.

DAFTAR PUSTAKA

- Ansori. 2001. “*Pengungkapan Sharia Compliance dan Kepatuhan Bank Syariah terhadap Prinsip Syariah*”, dalam *Jurnal Dinamika Akuntansi*, Vol.3, Nomor. 2
- Arifin, Zainal. 2009. *Dasar-dasar Manajemen Bank Syariah* (Tangerang: Aztera Publisher).
- Bungi, Burhan. 2013. *Metodologi Penelitian Sosial dan Ekonomi*. Jakarta: Kencana.

Bungin, Burhan. 2013. *Metodologi Penelitian Sosial dan Ekonomi Format-Format Kuantitatif dan Kualitatif untuk Studi Sosiologi, Kebijakan Publik, Komunikasi, Manajemen, dan Pemasaran*, Jakarta: Prenadamedia Grup.

Ismail, Nawari. 2015. *Metode Penelitian untuk Studi Islam Panduan Praktis dan Diskusi Isu*. Yogyakarta: Samudra Biru.

Ismail, Nawari. 2015. *Metode Penelitian untuk Studi Islam Panduan Praktis dan Diskusi Isu*. Yogyakarta: Samudra Biru.

Kasmir. 2000. *Manajemen Perbankan*, Jakarta: Rajawali Press.

Sukandarrumidi, 2006. *Metode Penelitian*, Yogyakarta: Gajah Mada University Pers..

Tohiri. 2012. *Metode Penelitian Kualitatif dalam Pendidikan dan Bimbingan Konseling*, Jakarta: Raja Grafindo Persada.

Tohirin. 2012. *Metode Penelitian Kualitatif dalam Pendidikan dan Bimbingan Konseling*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada.

Budi Sukardi. 2012. *Kepatuhan Syariah dan Inovasi Produk Bank Syariah DI Indonesia*, Volume 17 No 2.

Digilib.uinsby.ac.id (Diakses pada tanggal 30 Juni 2018)

Repo.iain-tulungagung.ac.id (Diakses pada tanggal 30 Juni 2018)

Repository.uinjkt.ac.id (Diakses pada tanggal 20 Juni 2018)

Setiawan, Guntur. 2004. *Implementasi dalam Birokrasi Pembangunan*. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti

<https://www.brisyariah.co.id/detailProduk>.

(Diakses tanggal 21 Januari 2018 pukul 19:15)

www.wikipedia.com (Diakses 5 Februari 2018).

[Www.ojk.go.id](http://www.ojk.go.id) (Diakses tanggal 21 Januari 2018 puku 13:50).

[Www.bi.go.id](http://www.bi.go.id) (Peraturan Bank Indonesia Nomor13/2/PBI/2011 tentang "Pelaksanaan Fungsi Kepatuhan Bank Umum". Di akses tanggal 3 Februari 2018.

www.dsnmui.or.id (Diakses 5 Februari 2018)