

**IMPLEMENTASI PEMBIAYAAN PRODUK KPR REGULER
DI BANK BRISYARIAH KANTOR CABANG KAYUTANGI
BANJARMASIN**

**OLEH:
Putri Kartika
NIM: 1601160343**



**UNIVERSITAS ISLAM NEGERI ANTASARI
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM
JURUSAN PERBANKAN SYARIAH
BANJARMASIN
2021 M / 1442 H**

**IMPLEMENTASI PEMBIAYAAN PRODUK KPR REGULER
DI BANK BRISYARIAH KANTOR CABANG KAYUTANGI
BANJARMASIN**

SKRIPSI

**Diajukan kepada Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam
untuk Memenuhi Sebagian Syarat
Guna Mencapai Gelar Sarjana
dalam Ilmu Ekonomi**

**Oleh:
Putri Kartika
NIM: 1601160343**

**UNIVERSITAS ISLAM NEGERI ANTASARI
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM
JURUSAN PERBANKAN SYARIAH
BANJARMASIN
2021 M/1442 H**

PERNYATAAN KEASLIAN TULISAN

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Putri Kartika
NIM : 1601160343
Tempat/Tgl. Lahir : Banjarmasin, 25 November 1998
Jurusan : Perbankan Syariah
Fakultas : Ekonomi dan Bisnis Islam UIN Antasari
Banjarmasin

Menyatakan dengan sebenarnya bahwa skripsi yang saya tulis ini benar-benar merupakan karya saya sendiri, bukan merupakan pengambilalihan tulisan atau pikiran orang lain yang saya akui sebagai tulisan atau pikiran saya sendiri. Jika di kemudian hari terbukti ia merupakan duplikat, tiruan, plagiat atau dibuat oleh orang lain secara keseluruhan atau sebagian besar, maka skripsi dan gelar yang diperoleh karenanya batal demi hukum.

Banjarmasin, 27 April 2021
Yang membuat pernyataan,
Tanda tangan



Putri Kartika

PERSETUJUAN

Skripsi Yang berjudul : Implementasi Pembiayaan Produk KPR Reguler di Bank BRISyariah Kantor Cabang Kayutangi Banjarmasin
Ditulis Oleh : Putri Kartika
NIM : 1601160343
Fakultas : Ekonomi dan Bisnis Islam
Program : Strata Satu (S-1)
Program Studi : Perbankan Syariah
Tahun Akademik : 2019/2020
Tempat dan Tanggal Lahir : Banjarmasin, 25 November 1998
Alamat : Jalan Teluk Tiram Darat Gang Musyafir.

Setelah diteliti dan diadakan perbaikan seperlunya, kami dapat menyetujui untuk dipertahankan di depan Sidang Tim Penguji Skripsi Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam UIN Antasari Banjarmasin.

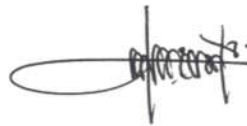
Banjarmasin, April 2021

Pembimbing



Dr. Mahmud Yusuf, SHI., M.Si.
NIP 19790126 200604 1 002

Pembimbing II



Annisa Sayyid, SHI., M.Si.
NIP 19830526 201101 2 007

Mengetahui,
Ketua Program Studi Perbankan Syariah
Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam
UIN Antasari Banjarmasin



H. Haris Faulidi Asnawi, Lc., MSI.
NIP 19790410 200501 1 010

PENGESAHAN

Skripsi yang berjudul “Implementasi Pembiayaan Produk KPR Reguler di Bank BRI Syariah Kantor Cabang Kayutangi Banjarmasin”, ditulis oleh Putri Kartika, telah di ujikan dalam Sidang Tim Penguji Skripsi Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam UIN Antasari Banjarmasin pada :

Hari : Selasa

Tanggal : 28 Desember 2021

Dinyatakan **LULUS** dengan Predikat : **A**

Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis
Islam UIN Antasari Banjarmasin



UIN H. Fatmahan Azhari, MHI
NIP. 196006091988031003

Tim Penguji

Nama

1. Dr. Mahmud Yusuf, MSI
(Ketua)
2. Annisa Sayyid, MSI
(Anggota)
3. Muhammad Noval, M.Si
(Anggota)
4. Muhammad Qamaruddin, M.E
(Anggota)

- 1.
- 2.
- 3.
- 4.

ABSTRAK

Putri Kartika. 2021. *Implementasi Pembiayaan Produk KPR Reguler di Bank BRISyariah Kantor Cabang Kayutangi Banjarmasin.* Skripsi, Program Studi Perbankan Syariah, Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam. Pembimbing I: Dr. Mahmud Yusuf, SHI., M.Si., Pembimbing II: Annisa Sayyid, SHI., M.Si

Kata Kunci: Implementasi, pembiayaan *murabahah*, Produk KPR

Penelitian dilatarbelakangi maraknya masyarakat yang memilih melakukan pembelian rumah melalui pembiayaan Produk KPR Reguler di Bank BRISyariah KCP Kayutangi Banjarmasin yang operasionalnya mengimplementasikan akad *murabahah*. Penelitian ini bertujuan mengetahui: 1) implementasi pembiayaan Produk KPR Reguler dan, 2) Kelebihan dan kekurangan Produk KPR Reguler BRISyariah.

Penelitian ini merupakan penelitian lapangan (*Field Research*), dengan analisis deskriptif kualitatif. Data dikumpulkan melalui observasi, wawancara dan dokumentasi kemudian di analisis secara kualitatif.

Penelitian ini menghasilkan temuan-temuan: *Pertama:* Implementasi Pembiayaan Produk KPR Reguler di Bank BRISyariah Kantor Cabang Kayutangi Banjarmasin menggunakan *murabahah bil wakalah*. *Kedua:* Kelebihan pembiayaan Produk KPR Reguler di BRISyariah KCP Kayutangi Banjarmasin, yaitu: uang muka ringan (10% dari harga rumah), angsuran flat, plafon pembiayaan hingga Rp 3.500.000.000, jangka waktu minimum 12 bulan dan maksimum 15 tahun. Kekurangan pembiayaan Produk KPR Reguler di BRISyariah KCP Kayutangi Banjarmasin, yaitu: 1) Karena jaminan dibeli oleh pihak Bank dan jadi milik Bank maka kerusakan atau pengurangan nilai jaminan menjadi tanggung jawab Bank, dan 2) Jaminan harus atas nama nasabah atau pasangan nikahnya dan tidak boleh jaminan atas nama orang tua.

MOTTO

“Barang siapa bertawakkal kepada Allah, maka Allah akan memberikan kecukupan padanya dan sesungguhnya Allah lah yang akan melaksanakan urusan (yang dikehendaki-Nya)” (QS. Ath-Thalaq: 3)

“Allah akan meninggikan derajat orang-orang yang beriman di antara kamu dan orang-orang yang memiliki ilmu pengetahuan.” (Al-Mujadillah: 11)

PERSEMBAHAN

Karya ini saya persembahkan untuk:

1. Allah SWT, yang telah memberikan kehidupan, memberikan rahmat dan hidayah-Nya sehingga saya dapat menyelesaikan skripsi ini.
2. Kedua orang tua tercinta, yang tak kenal lelah dalam menjaga, merawat saya dengan penuh kasih sayang, pengorbanan dan memotivasi.
3. Bapak Dr. Mahmud Yusuf, SHI., M.Si., dan Ibu Annisa Sayyid, SHI., M.Si selaku dosen pembimbing yang telah memberikan ilmu, bimbingan, dukungan, dan semangat dalam pengerjakan skripsi ini hingga akhirnya bisa menyelesaikan skripsi ini.
4. Sahabat-sahabat tersayang yang telah memberikan dukungan kekuatan, dan selalu memberikan semangat dan selalu mengisi hari-hari ku dengan canda tawa.

Karya ini memang tidak sebanding dengan apa yang kalian semua telah berikan kepada saya, namun saya berharap karya ini dapat bermanfaat bagi kita semua. *Āmīn Yā Rabbal ‘Ālamīn.*

PEDOMAN TRANSLITERASI ARAB-INDONESIA

Berdasarkan Surat Keputusan Bersama Menteri Agama RI dan Menteri Pendidikan dan Kebudayaan RI Nomor 158/1987 dan 0543 b/U/1987, tanggal 22 Januari 1988, sebagai berikut:

A. Konsonan Tunggal

Huruf Arab	Nama	Huruf Latin	Keterangan
ا	Alif	Tidak dilambangkan	Tidak dilambangkan
ب	Ba`	B	Be
ت	Ta`	T	Te
ث	Ša`	Š	es (dengan titik di atas)
ج	Jim	J	Je
ح	Ha	Ḥ	ha (dengan titik di bawah)
خ	Kha	Kh	Ka dan ha
د	Dal	D	De
ذ	Žal	Ž	zet (dengan titik di atas)
ر	Ra	R	Er
ز	Zai	Z	Zet
س	Sin	S	Es
ش	Syin	Sy	Es dan Ye
ص	Šad	Š	es (dengan titik di bawah)
ض	Ḍad	Ḍ	de (dengan titik di bawah)
ط	Ṭa	Ṭ	te (dengan titik di bawah)
ظ	Ža	Ž	zet (dengan titik di bawah)
ع	‘Ain	‘	Koma terbalik di atas
غ	Gain	G	Ge
ف	Fa	F	Ef
ق	Qaf	Q	Qi
ك	Kaf	K	Ka
ل	Lam	L	‘el
م	Mim	M	‘em
ن	Nun	N	‘en
و	Waw	W	We
ه	Ha`	H	Ha
ء	Hamzah	'	Apostrof
ی	Ya`	Y	Ye

B. Konsonan rangkap karena *syaddah* ditulis rangkap

متعقدين	Ditulis	<i>muta‘aqqidīn</i>
عدّة	Ditulis	<i>‘iddah</i>

C. Tā‘marbūtah

1. Apabila dimatikan ditulis h.

هبة	Ditulis	<i>Hibbah</i>
جزية	Ditulis	<i>Jizyah</i>

(ketentuan ini tidak diperlukan bagi kata-kata Arab yang sudah terserap ke dalam bahasa Indonesia, seperti salat, zakat dan sebagainya, kecuali apabila dikehendaki lafal aslinya).

Bila diikuti dengan kata sandang “al” serta bacaan kedua itu terpisah, maka ditulis dengan h.

كرمة الأولياء	Ditulis	<i>Karamah al auliyā’</i>
---------------	---------	---------------------------

2. Apabila ta‘marbutah hidup atau dengan harakat, fathah, kasrah dan dammah ditulis t.

زكاة الفطر	Ditulis	<i>Zakātul-fiṭri</i>
------------	---------	----------------------

D. Vokal Pendek

ـَ	Kasrah	Ditulis	<i>I</i>
ـِ	Faṭhah	Ditulis	<i>A</i>
ـُ	Ḍammah	Ditulis	<i>U</i>

E. Vokal Panjang

1	Fathah + alif جاهلية	Ditulis	<i>ā – jāhiliyyah</i>
2	Fathah + ya‘mati يسعى	Ditulis	<i>ā - yas ‘ā</i>
3	Kasrah + ya‘mati كريم	Ditulis	<i>ī – karīm</i>
4	Dammah + wawu mati فروض	Ditulis	<i>ū - furūḍ</i>

F. Vokal Rangkap

1	Fathah + ya' mati بينكم	Ditulis	ai – <i>Bainakum</i>
2	Fathah + wawu mati قول	Ditulis	au – <i>Qaulun</i>

G. Vokal Pendek yang Berurutan dalam Satu Kata Dipisahkan dengan Apostrof

أنتم	Ditulis	<i>a'antum</i>
أعدت	Ditulis	<i>u'iddat</i>
لئن شكرتم	Ditulis	<i>la'in syakartum</i>

H. Kata Sandang Alif + Lam

1. Apabila diikuti huruf Qomariyyah ditulis dengan menggunakan huruf “al”.

القرآن	Ditulis	<i>al - Qur'ān</i>
القياس	Ditulis	<i>al - Qiyās</i>

2. Apabila diikuti huruf Syamsiyyah ditulis dengan menggunakan huruf Syamsiyyah yang mengikutinya, dengan menghilangkan huruf “al”nya.

السماء	Ditulis	<i>as - Samā</i>
الشمس	Ditulis	<i>asy - Syams</i>

I. Penulisan Kata-kata dalam Rangkaian Kalimat

ذوي الفروض	Ditulis	<i>Ẓawī al - furūd</i> atau <i>Ẓawīl - furūd</i>
أهل السنة	Ditulis	<i>ahl as - sunnah</i> atau <i>ahlussunnah</i>

KATA PENGANTAR



Segala puji bagi Allah Swt., atas segala limpahan karunia, nikmat, dan petunjuk-Nya sehingga pada akhirnya skripsi ini dapat terselesaikan. Shalawat serta salam selalu kita tuturkan kepada panutan Nabi Muhammad Saw., keluarga, sahabat, dan para pengikut beliau hingga akhir zaman. Lepas dari khilaf dan segala kekurangan, penulis merasa sangat bersyukur telah menyelesaikan skripsi yang berjudul “IMPLEMENTASI PEMBIAYAAN PRODUK KPR REGULER DI BANK SYARIAH KANTOR CABANG KAYUTANGI BANJARMASIN”, sebagai salah satu syarat guna memperoleh gelar strata satu Sarjana Ekonomi, pada Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam UIN Antasari Banjarmasin.

Penulis menyadari sepenuhnya, telah banyak mendapatkan dukungan, bimbingan dan dorongan dari berbagai pihak yang telah menyumbangkan pikiran, waktu, tenaga, dan sebagainya. Oleh karena itu, pada kesempatan ini dengan setulus hati penulis mengucapkan terima kasih kepada:

1. Dr. H. Sukarni, M.Ag selaku Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam UIN Antasari Banjarmasin
2. H. Haris Faulidi Asnawi, Lc, M.Si, dan Yusuf Asyahri, SE.,ME., selaku ketua dan sekretaris program studi Perbankan Syariah Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam UIN Antasari Banjarmasin.

3. Dr. Mahmud Yusuf, SHI., M.Si. selaku pembimbing Skripsi yang telah memberikan saran serta meluangkan waktunya kepada penulis selama menyelesaikan skripsi.
4. Annisa Sayyid, SHI., M.Si., selaku Dosen Penasihat Akademik.
5. Bapak dan Ibu Dosen Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam UIN Antasari Banjarmasin yang telah memberikan bekal ilmu yang bermanfaat bagi penulis.
6. Perpustakaan Pusat UIN Antasari Banjarmasin dan Perpustakaan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam beserta semua karyawan dan karyawan yang banyak membantu penulis dalam melengkapi literatur yang diperlukan.
7. Seluruh informan yang telah bersedia untuk memberikan informasi sehingga penelitian ini dapat dilaksanakan.
8. Ibu dan Bapakku, terima kasih atas doa, cinta dan pengorbanan yang tidak pernah ada habisnya, kasih sayangmu yang pernah kulupakan.
9. Seluruh pihak yang tidak dapat penulis sebutkan satu per satu yang telah membantu penulis, baik secara langsung maupun tidak langsung dalam penyusunan dan penyelesaian skripsi ini.

Semoga Allah SWT, membalas segala bentuk kebaikan pihak-pihak yang terkait. Akhir kata penulis mengharapkan ampunan dan ridha dari Allah SWT, semoga karya tulis ini dapat memberikan manfaat bagi semua pihak dan menambah khazanah pengetahuan hukum Islam, Amin.

Banjarmasin, April 2021
Penulis

Putri Kartika

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
PERNYATAAN KEASLIAN TULISAN	ii
PERSETUJUAN.....	iii
PENGESAHAN.....	iv
ABSTRAK	v
MOTTO	vi
PERSEMBAHAN.....	vii
PEDOMAN TRANSLITERASI ARAB-INDONESIA	viii
KATA PENGANTAR.....	xi
DAFTAR ISI.....	xiii
DAFTAR TABEL	xv
DAFTAR LAMPIRAN.....	xvii
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Rumusan Masalah	6
C. Tujuan Penelitian	6
D. Signifikansi Penelitian	6
E. Definisi Operasional.....	7
F. Penelitian Terdahulu	9
G. Sistematika Penulisan	14
BAB II IMPLEMENTASI, <i>MURABAHAH</i>, PRODUK KPR.....	16
A. Implementasi.....	16
B. <i>Murabahah</i>	17
C. Produk KPR	37
BAB III METODE PENELITIAN	40
A. Jenis dan Pendekatan Penelitian.....	40
B. Lokasi Penelitian.....	40
C. Subyek dan Obyek Penelitian	41
D. Data dan Sumber Data	41
E. Teknik Pengumpulan Data.....	42
F. Teknik Pengolahan dan Analisis Data	43
G. Tahapan Penelitian.....	44
BAB IV PENYAJIAN DATA DAN ANALISIS DATA.....	45
A. Penyajian Data	45
1. Sejarah Singkat Bank BRISyariah	45
2. Visi Bank BRISyariah.....	47
3. Misi Bank BRISyariah.....	47
4. Motto Bank BRISyariah	47
5. Tujuan Bank BRISyariah.....	48
6. Nilai-Nilai Utama Budaya Kerja BRISyariah.....	48

7. Kondisi Karyawan BRISyariah.....	50
8. Stuktur Organisasi BRISyariah.....	51
9. Hasil Wawancara	55
B. Analisis Data	63
1. Implementasi pembiayaan Produk KPR Reguler di BRISyariah KCP Kayutangi Banjarmasin.....	63
2. Kelebihan dan kekurangan pembiayaan Produk KPR Reguler di BRISyariah KCP Kayutangi Banjarmasin.....	75
BAB V PENUTUP.....	78
A. Simpulan	78
B. Saran.....	79
DAFTAR PUSTAKA.....	81
LAMPIRAN-LAMPIRAN	84
DAFTAR RIWAYAT HIDUP	104

DAFTAR TABEL

Tabel 1. Kondisi Karyawan BRISyariah KCP Kayutangi Banjarmasin.....	50
---	----

DAFTAR GAMBAR

Gambar 1. Nilai-Nilai Utama Budaya Kerja Bank BRISyariah	48
Gambar 2. Nilai Profesional.....	49
Gambar 3. Nilai Antusias.....	49
Gambar 4. Nilai Penghargaan SDM	49
Gambar 5. Nilai Tawakal	49
Gambar 6. Nilai Integritas.....	50
Gambar 7. Nilai Berorientasi Bisnis	50
Gambar 8. Nilai Kepuasan Pelanggan	50
Gambar 9. Struktur Organisasi BRISyariah KCP Kayutangi Banjarmasin	51

DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1. Pedoman Wawancara	85
Lampiran 2. Foto-Foto Penelitian	86
Lampiran 3. Surat-Surat	87