

IMPLEMENTASI PEMBIAYAAN KONGSI PEMILIKAN RUMAH SYARI'AH (KPRS) PADA BNI SYARIAH CABANG JEMBER TAHUN 2018

Laily Hidayati Rosyidi

STAI DARUL ULUM BANYUWANGI

E-Mail: LailyRosyidi@Gmail.com

Abstrak

Pembiayaan adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara lembaga keuangan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu yang telah ditentukan dengan imbalan dan bagi hasil. Kprs adalah salah satu produk yang memberikan kemudahan bagi masyarakat untuk segera mewujudkan rumah idaman. Produk unggulan yang ditawarkan oleh Bank BNI cabang Jember ini menggunakan akad laroh IMBT dan diakhiri oleh akad *murobahah bitsamanil ajil* dengan angsuran 10-15 tahun. Selain itu prosedur dalam pengajuan pinjaman dengan menggunakan analisis 5 C yaitu: *character, capital, capacity, collateral, condition of economy*.

Kata kunci: Implementasi KPRS (Kongsi Pemilikan Rumah Syari'ah)

PENDAHULUAN

Saling tolong menolong merupakan suatu bagian yang tidak dapat dihilangkan dari ajaran Islam. Islam mewajibkan umatnya untuk saling menolong satu dengan yang lainnya. Segala bentuk perbedaan yang mewarnai kehidupan manusia merupakan salah satu isyarat kepada umat manusia agar saling membantu satu sama lain sesuai dengan ketetapan Islam. Begitu juga yang diterapkan pada beberapa Bank Syari'ah. Sikap tolong menolong terhadap orang yang saling membutuhkan adalah kunci utama dari perbankan. Banyak masyarakat Indonesia yang belum bisa mendapatkan penghasilan yang layak sedangkan permintaan akan kebutuhan wajib untuk dipenuhi, seperti kebutuhan sandang, pangan maupun papan.

Semua manusia pada umumnya membutuhkan tempat tinggal yang disebut rumah. Rumah adalah surge bagi keluarga. Rumah yang indah menjadi berkah dengan rizki yang bersih dan dana yang halal. Disamping sebagaib tempat untuk berlindung, rumah juga sebagai tempat untuk berkumpul dan berkomunikasi anggota keluarga. Jika masyarakat mempunyai kemampuan dan kecukupan dalam keuangan, maka mereka bisa membeli rumah dengan cara tunai atau lumas. Namun tidak sedikit masyarakat yang membeli rumah dengan cara mencicil atau kredit dengan jangka waktu tertentu. Hal ini dikarnakan pembayaran secara cicilan lebih ringan jika dibandingkan dengan pembayaran secara tunai.

Kebutuhan akan rumah telah membuat pihak perbankan serius untuk menggarap produk tersebut. Hadirnya pembiayaan KPR (Kredit Pemilikan Rumah) disebabkan karena

adanya permintaan masyarakat dalam pemenuhan kebutuhan rumah secara cicilan. Produk ini dikelola oleh Bank Konvensional. Akan tetapi, seiring berjalannya waktu masyarakat menginginkan sebuah produk pembiayaan rumah yang sesuai dengan prinsip syari'ah. Maka hadirilah produk pembiayaan rumah dengan prinsip Syari'ah yang dikenal dengan KPRS (Kongsi Pemilikan Rumah Syari'ah).

Untuk masyarakat yang membutuhkan rumah dengan cara cicilan maka peran perbankan sangat dominan. Secara umum, perbankan adalah sebuah lembaga yang melaksanakan tiga fungsi utama dalam menjalankan system operasionalnya, yakni menerima simpanan dana (*finding*), menyalurkan dana (*lending*), dan memberikan jasa-jasa keuangan (*service*). Maka dari itu bank disebut sebagai lembaga *intermediary*, artinya bank sebagai lembaga perantara antara pihak yang kelebihan uang dengan pihak yang kekurangan dana (Antonio, 2001: 58).

Dari sinilah konsep tolong menolong dalam islam diterapkan oleh bank syari'ah. Dengan adanya Pembiayaan Kongsi Pemilikan Rumah Syariah (KPRS) masyarakat Indonesia tidak perlu resah lagi jika dihadapkan dengan kebutuhan akan tempat tinggal. KPRS ini ditujukan kepada masyarakat yang tidak mempunyai cukup dana untuk dapat membangun atau merenovasi rumah karna biaya yang relative ringan dan bisa diangsur.

Secara umum ada dua jenis KPRS, Yaitu:

a. KPRS Subsidi

Yaitu suatu pembiayaan yang diperuntukkan kepada masyarakat yang mempunyai penghasilan menengah kebawah. Adapun bentuk bentuk dari subsidi tersebut telah diatur sendiri oleh pemerintah, sehingga tidak semua masyarakat yang mengajukan pembiayaan dapat diberikan fasilitas ini. Secara umum batasan yang diberikan oleh pemerintah dalam memberikan subsidi adalah penghasilan permohonan dan maksimum pembiayaan yang diberikan.

b. KPRS non subsidi

Yait, suatu KPRS yang diperuntukkan bagi seluruh masyarakat tanpa adanya campur tangan pemerintah. Ketentuan KPRS ditetapkan oleh bank itu sendiri, sehingga penentuan besarnya pembiayaan maupun marginnya dilakukan sesuai dengan kebijakan bank yang bersangkutan.

Selain itu, pembiayaan yang dapat dibiayai oleh produk KPRS adalah pembelian *ready stock* atau *indent*. Pembanguna diatas lahan yang dimiliki oleh peminjam. Sedangkan jenisnya tidak hanya rumah tinggal saja tetapi bisa rumah took (ruko), rumah kantor (rukan), sampai

apartemen dan rumah susun. Jenis-jenis pembiayaan KPRS yang dikeluarkan oleh Bank, diantaranya:

a. Pembelian oleh pengembang (*developer*)

Pembelian rumah melalui *developer* (pengembang) yang terdiri dari rumah *ready stok* (sudah jadi) atau *indent* (memesan terlebih dahulu untuk dibangun sesuai peta kavling yang ditawarkan oleh pengembang).

b. Pembelian rumah bekas

c. Pembanguna rumah sendiri

d. Pembanghunan rumah/ ruko/ rukan diatas tanah kavling yang telah dimiliki sendiri oleh nasbah tersebut untuk pengembangan usaha nasabah.

e. Renovasi rumah

Nasbah menginginkan renovasi rumah induk menjadi lebih bagus lagi dengan memakai jasa bank dalam proses pembiayaan.

f. Pembelian apartemen atau rumah susun

Nasabah menginginkan pembelian apartemen/ rumah susun guna untuk berinvestasi. Oleh karna itu nasbah membutuhkan dalam proses pembiayaan.

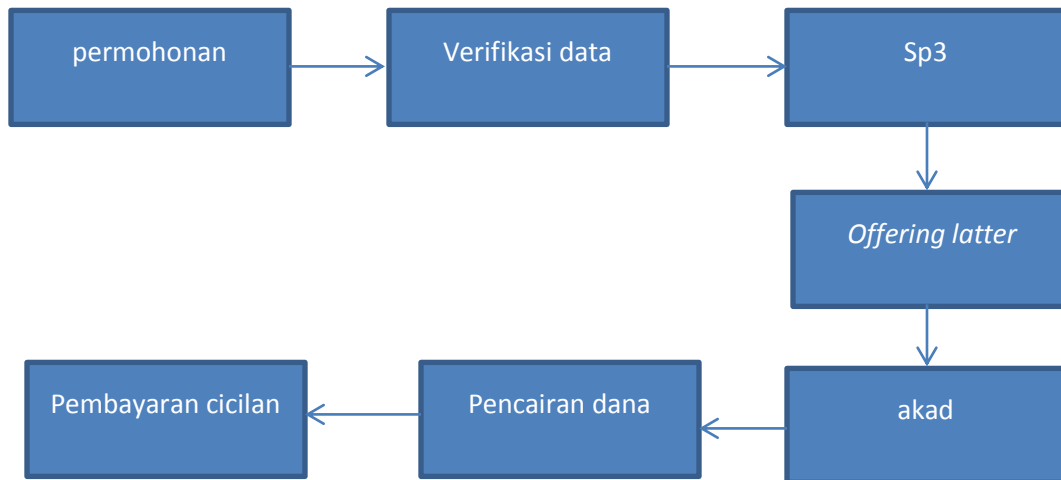
Dilihat dalam jangka waktunya produk ini termasuk pembiayaan jangka panjang yaitu merupakan pembiayaan yang masa pengembaliannya diatas 3 tahun atau lima tahun dan dilihat dari segi kegunaannya juga KPRS ini termasuk pembiayaan investasi, yaitu merupakan pembiayaan jamngka panjang yang biasanya digunakan untuk keperluan usaha tau pembangunan proyek/ pabrik baru atau untuk keperluan rehabilitasi (Kashmir, 2002:109-111).

Dalam menjalankan produk KPRS ini, bank syari'ah memadukan dan menggali skim-skim transaksi yang diperbolehkan oleh Islam. Adapun skim-skim yang sering digunakan dalam perbankan syari'ah Indonesia antara lain adalah skim murobahah, istisna' dan ijarah IMBT.

a. Ba'i Murobahah

Jual beli murobahah adalah akad jual beli antara lembaga keuangan dan nasbah atas sesuatu jenis barang tertentu dengan harga yang disepakati bersama. Lembaga keuangan akan menggandakan barang yang dibutuhkan dan menjualnya kepada nasabah dengan harga setelah ditambah dengan keuntungan yang disepakati (Rifa'I, 2008: 147).

Gambar 1
Alur pembiayaan murobahah

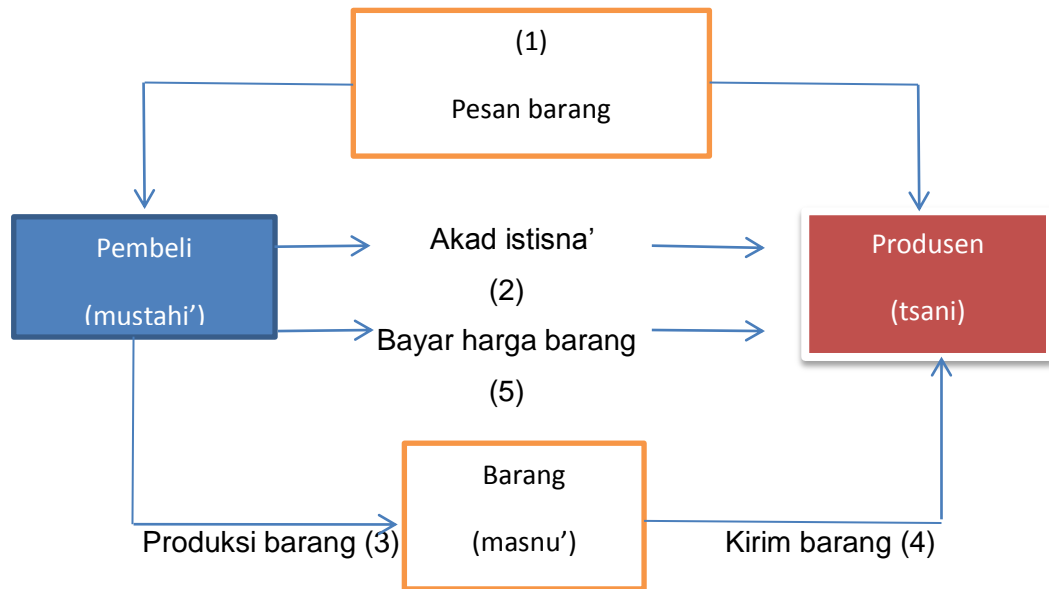


b. Ba'l Istisna'

Istisna' adalah memesan kepada perusahaan untuk memproduksi barang atau komoditas tertentu untuk pembeli/ pemesan. Istisna' merupakan salah satu bentuk jual beli dengan pemesanan yang mirip dengan salam yang merupakan bentuk jual beli *forward* kedua yang dibolehkan oleh syari'ah (Ascarya, 2006: 96).

Dalam KPR dengan akad ini, bank bertindak sebagai agen pemesan dan penjual. Bank memesan kepada *developeper*. Sebuah rumah dengan kriteria-kriterianya sudah ditentukan terlebih dahulu oleh nasabah. Rumah yang dimaksudkan ini adalah rumah yang memang belum wujud dan baru dimulai pembangunannya setelah ada pemesanan dari pihak bank. Pihak bank kemudian menjual rumah tersebut kepada nasabah secara angsuran, tetapi penyerahannya adalah pada akhir periode pembayaran. Adapun harga jual bank adalah harga wal rumah tersebut dari pengembang ditambah biaya-biaya yang telah dikeluarkan oleh bank beserta tingkat keuntungan yang besarnya haruslah disepakati dahulu antara bank dan nasabah. Ketyentuan mengenai besarnya harga jual rumah kepada nasabah ini berlaku selama akad berlangsung.

Gambar 2
Skema istisna'



Sumber: Rifa'I, 2008: 175

c. Sewa Ijarah

Al-ba' al wal ijarah muntahiq Bittamlik (IMBT) merupakan rangkaian dua buah akad, yakni akad *al-bai* dan akad *Ijarah Muntahiq Bittamlik* (IMBT). *Alba'l* merupakan akad jual beli, sedangkan IMBT merupakan kombinasi antara sewa menyewa (*ijarah*) dan jual beli atau hibah diakhir masa sewa.

Menurut Antonio *ijarah muntahiq Bittamlik* (IMBT) adalah akad sewa yang diakhiri dengan kepemilikan barang di tangan si penyewa. Sikap inilah yang membedakan dengan *ijarah* biasa (2001:118).

METODE PENELITIAN

Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah dengan menggunakan pendekatan metode kualitatif. Metode ini lebih mendiskripsikan pada pemahaman fenomena tentang apa yang dialami oleh subjek penelitian. Penelitian ini dilaksanakan di Bank BNI Syari'ah cabang jember yang sudah menjalankan produk KPRS atau bisa disebut IB Hasanah. Sumber data pada penelitian ini informan yaitu pimpinan cabang dan karyawan yang terkait tentang produk KPRS pada BNI Syari'ah Jember, dokumentasi, dan kepustakaan. Sedangkan teknik pengumpulan data pada penelitian ini adalah dengan menggunakan teknik observasi

lapangan yaitu dengan terjun langsung pada BNI Syari'ah cabang Jember, wawancara mendalam dengan instansi/lembaga terkait serta dokumentasi. data sekunder dilakukan analisis secara kualitatif dengan memperkuat keabsahan data melalui triangulasi untuk dapat menjawab permasalahan penelitian.

PEMBAHASAN

Profil BNI Syari'ah Jember

BNI Syari'ah cabang Jember berdiri pada tanggal 25 Desember 2007 yang pada saat itu dipimpin oleh Bapak Muhammad Muttaqin. Dalam system operasionalnya BNI Syari'ah cabang Jember selalu memprioritaskan kepatuhan terhadap hukum syari'ah dengan dipantau langsung oleh DPS (Dewan Pengawas Syari'ah) (Diki, 2018). Dalam operasionalnya meliputi penghimpunan dana, pembiayaan, maupun system akuntansinya sangat berbeda dan terpisah dengan Bank BNI Konvensional yang melakukan kegiatan perbankan umum. Hal ini dilakukan untuk memenuhi ketentuan yang berlaku dan menjaga agar kegiatan usaha BNI Syari'ah tidak melanggar prinsip-prinsip syari'ah Islam.

BNI Syari'ah cabang jember memiliki *dual system* yang digunakan untuk kegiatan operasionalnya. Dan dengan system ini dapat memberikan kesempatan terhadap nasabah dan masyarakat untuk menikmati layanan perbankan syari'ah dengan jaringan luas sehingga dapat mempercepat pertumbuhan industry perbankan syari'ah Indonesia.

Keunggulan Bni Syari'ah Cabang Jember

BNI Syari'ah cabang Jember mempunyai beberapa keunggulan yaitu memanfaatkan jaringan BNI Konvensional yang ada baik fasilitas ATM maupun kantor cabang BNI Konvensional dengan melalui *syari'ah production counter*. Dengan demikian layanan syari'ah ini selain selain ada di cabang kantor syari'ah yang bersangkutan juga dapat dilayani dikantor cabang konvensional melalui transaksi pembukaan rekening tabungan serta deposito.

Implementasi pembiayaan KPRS pada BNI Syari'ah cabang Jember

IB Hasanah adalah nama produk KPRS yang ada di BNI Syari'ah cabang jember atau biasa disebut griya IB Hasanah. Tujuan dari griya IB Hasanah adalah untuk membantu masyarakat kelas menengah maupun kelas bawah yang kekurangan dana dan segera ingin membangun rumah, renovasi, pembangunan serta pembelian tanah kfling dengan system pembayaran secara mengangsur atau mencicil (yasin, 2017).

Griya IB Hasanah merupakan jenis pembiayaan konsumtif. Dimana bank menyediakan pinjaman dana untuk membeli rumah, tanah kfling atau untuk merenovasi rumah yang

diperlukan oleh calon nasabah untuk dibayar kembali saat jatuh tempo dengan cara cicilan yang sebelumnya sudah disepakati antara nasabah dan pihak bank. Pada saat akad, pembiayaan IB Hasanah diakui pada saat pencairannya sebesar pokok pembiayaan yang diberikan dan keuntungan yang telah disepakati. Keuntungan ini disebut margin yang diambil oleh Bank BNI Syari'ah dimana besarnya margin ditentukan oleh Bank. Dalam pembiayaan pada produk KPRS Griya IB Hasanah di Bank Bni Syari'ah cabang jember selain pembiayaannya bebas riba akan tetapi juga system pembayarannya bisa di ansur selama kurang lebih 15 tahun untuk pembelian rumah dan 10 tahun untuk renovasi/ pembangunan. System ansurannya maksimal bisa dilihat dari sisa masa kerja nasabah. Maksudnya adalah jika nasabah yang menjabat sebagai pegawai tetap (PNS) maka biaya angsuran bisa diselesaikan sebelum masa pensiun atau menginjak umur 55 tahun. Dan jika nasabah sebagai usahawan maka biaya angsurannya bisa diselesaikan maksimal berumur 60 tahun.

Keunggulan produk IB Hasanah di Bank BNI Syari'ah cabang jember adalah:

1. Rasa tenang dan tenang karna dengan pembiayaan syaro'ah terhindar dari transaksi ribawi
2. Selama mas pembiayaan, besarnya angsuran tetap dan tidak berubah sampai lunas.
3. Proses persetujuan pembiayaan yang mudah dan relative cepat
4. Uang muka ringan, mulai dari 10%
5. Jangka waktu pembiayaan sampai dengan 15 tahun
6. Pembayaran angsuran melalui debet angsuran secara otomatis
7. Relative bersaing
8. Maksimum pembiayaan sampai dengan 5 milyar
9. Bebas biaya profesi dan appraisal.

Dalam implementasinya bank membeli barang pada developer sebagai supplier (penyedia rumah) yang sebelumnya sudah terjadi pemesanan pihak nasabah ke bank, lalu bank sebagai mediasi membeli dari tangan developer dan kemudian dijual kembali kepada nasabah beserta keuntungannya. Biaya-biaya yang harus dibayar pada nasabah antara lain adalah: biaya administrasi sebesar 1% dari pembiayaan, biaya asuransi jiwa dan asuransi kebakaran yang besarnya tergantung usia nasabah, biaya balik nama (BBN), biaya pengikatan.

Prosedur pembiayaan KPRS Griya IB Hasanah pada BNI Syari'ah cabang jember yang harus dilengkapi oleh para calon pembiayaan diantaranya:

1. Permohonan minimal usia 21 tahun, pada saat pembiayaan lunas berusia maksimum 55 tahun untuk pegawai tetap dan 60 tahun untuk pengusaha, professional.
2. Karyawan/wiraswasta professional dengan masa kerja minimal dua tahun

3. Mempunyai penghasilan tetap dan mampu mengansur
4. Memenuhi persyaratan berdasarkan persyaratan bank

Setelah persyaratan yang diinginkan oleh nasabah langkah selanjutnya adalah melengkapi beberapa dokumen diantaranya:

Gambar 3.

Syarat-syarat pembiayaan KPRS IB Hasahah BNI Syari'ah Cabang Jember

dokumen	pegawai	pengusaha	profesional	cek
Fotocopy KTP/ Paspor pemohon dan suami/ istri				
Pas foto 4x6 cm pemohon dan suami istrifoto copy surat nikah/ cerai/ pisah harta (jika pisah harta)	✓	✓	✓	
Foto copy surat WNI, surat keterangan ganti nama bagi WNI keturunan	✓	✓	✓	
Foto copy NPWP (pembiayaan diatas Rp. 10 juta)	✓	✓	✓	
Foto copy rekening Koran/ tabungan bulan akhir	✓	✓	✓	
Asli slip gaji terakhir/ surat keterangan penghasilan	✓			
Asli surat keterangan masa kerja dan jabatan akhir perusahaan	✓			
Asli surat keterangan masa kerja dan jabatan terakhir perusahaan	✓			
Neraca dan laba/ rugi informasi keuangan 2 tahun terakhir		✓		
Akte perusahaan, SIUP dan TDP		✓		
Fotocopy surat izin praktek profesi			✓	
Dokumen kepemilikan jaminan: foto copy sertifikat & PMB, surat pesanan/ penawaran, foto copy bukti setoran PBB terakhir, rencana anggaran biaya (RAB)	✓	✓	✓	
Denah lokasi rumah tinggal	✓	✓	✓	

Prosedur-prosedur pembiayaan KPRS IB Hasanah pada Bank BNI Syari'ah cabang

Jember

Analisis 5C sebagai dasar pertimbangan pemberian pembiayaan kepada nasabah guna mengantisipasi adanya pembiayaan yang bermasalah. Analisis 5C ini meliputi *character, capital, capacity, collateral, condition, of economic*. Jika proses dalam menganalisis dengan menggunakan prinsip 5C terdapat kekurangan pada nasabah maka pihak bank bisa menolak permohonan pembiayaan calon nasabah.

a. Character

Adalah keadaan watak/ sifat dari calon penerima pembiayaan, baik dalam kehidupan pribadi maupun dalam lingkungan usaha. Untuk mengetahui karakteristik calon penerima pembiayaan maka dilakukan wawancara dari jawaban pertanyaan-pertanyaan yang diajukan. Dari situlah bank bisa mengetahui karakter dari calon penerima pembiayaan. BNI Syari'ah cabang jember juga mencari informasi dari Bank Indonesia tentang calon penerima pembiayaan apakah calon penerima pembiayaan mempunyai kredit macet.

b. Capital

Merupakan modal ataupun penghasilan yang dimiliki ataupun yang diterima oleh calon penerima pembiayaan. Untuk menghitung penghasilan minimal calon penerima pembiayaan agar dapat diterima pembiayaannya maka cicilan KPRS IB Hasanah haruslah minimal 40% dari penghasilannya. Misalkan KPRS IB Hasanah sebesar Rp. 3.000.000 maka penghasilannya minimal adalah $Rp. 3.000.000/40\% = Rp. 7.500.000$. jika penghasilannya calon nasabah dibawah Rp. 7.500.000 maka permohonan pembiayaan ditolak.

c. Capacity

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

d. Collateral

Merupakan jaminan untuk menjamin kelangsungan pembayar angsuran. Dalam hal ini yang menjadi jaminan adalah Surat Hak Milik (SHM) dari rumah yang dibeli.

e. Condition of economic

Merupakan situasi kondisi politik, social, ekonomi, dan budaya yang mempengaruhi kelancaran perusahaan atau tempat calon penerima pembiayaan bekerja.

Selain pertimbangan melakukan analisis 5C, BNI Syari'ah cabang jember juga mempunyai persyaratan dan prosedur-prosedur dalam mengajukan pembiayaan yang relative lebih singkat. Yaitu dengan menganalisis pembiayaan setelah nasabah datang untuk mengajukan pembiayaan dan membawa syarat-syarat dokumen yang ditetapkan oleh bank sekaligus wawancara dengan analisis 5C maka pihak bank langsung meninjau lokasi guna menilai apakah pembiayaan yang ditujukan ke bank layak untuk diterima. Jika data yang diajukan sesuai di lapangan maka pihak bank akan menyetujui permohonan pembiayaan dan akan dilakukan akad perjanjian dengan pihak calon nasabah.

Dalam pembelian rumah prosedur yang harus dilakukan oleh nasabah pembiayaan KPRS IB Hasanah ini tidak jauh berbeda dengan prosedur-prosedur yang ditetapkan oleh bank lain diantaranya:

- a. Nasabah menentukan pilihan atas barang yang akan dibeli
- b. Setelah menentukan tujuan pembiayaan, nasabah kemudian mengajukan permohonan kepada bank mendapatkan pembiayaan tersebut dengan melampirkan seluruh persyaratan yang diminta oleh bank.
- c. Bank menganalisis kemampuan nasabah dan menentukan skema pembiayaan yang akan digunakan dalam membiayai tujuan nasabah.
- d. Nasabah dapat bertindak selaku kuasa dari bank untuk melakukan pembelian secara langsung dari pemasok atau pemilim awal, setelah terlebih dahulu melakukan negosiasi mengenai harta barang, spesifikasi, cara, dan tempat pembayaran.
- e. Setelah negosiasi difinaliosasi, calon nasabah akan mengajukan permohonan kepada bank untuk melakukan pengambil alihan asset dengan mengirimkan dokumen pemberitahuan pengikatan secara lengkap beserta surat permohonan nasabah.
- f. Bank melakukan pemeriksaan pendahuluan sudah terpenuhi, bank akan memberikan surat persetujuan pengambil alihan asset atau dalam praktek disebut *offering latter*.
- g. Penandatanganan akad murobahah
- h. Pencairan uang murobahah.
- i. Pembayaran cicilan harga pembelian.

Uang muka yang ditetapkan oleh BNI Syari'ah cabang jember kepada nasabah itu minimal 10% dari harga asal dan jangka waktu angsuran bisa mencapai batas maksimal 15 tahun. Hal ini juga berlaku untuk renovasi maupun pembangunan. Sedangkan untuk pembelian tanah kafling uang muka yang harus dibayar oleh nasabah 40% dari harga sal dan jangka batas waktu angsuran sampai 10 tahun.

Akad dalam menjalankan produk Griya IB Hasanah cabang Jember

Akad yang digunakan dalam produk ini adalah dengan menggunakan akad *bai murobahah* atau jual beli dimana menjual barang dengan harga asal ditambah keuntungan yang disepakati antara bank dan nasabah. Dalam konteks pembelian rumah nasabah membeli dari bank setelah ada negosiasi atau akad dari bank kepada pihak developer. Kemudian setelah akad antara bank dan developer berlangsung dan hak milik sudah berpindah tangan ke bank maka bank menjual kembali kepada nasabah dengan harga asal dan ditambah dengan keuntungan atau margin yang ditetapkan oleh bank. Dalam pembayarannya nasabah bisa membayar secara angsuran maupun langsung kontan dan batas maksimal angsuran yaitu 15 tahun.

Dalam transaksi *bai murobahah* pada Bank BNI Syari'ah cabang Jember juga tak terlepas dari rukun *murobaha* yang harus ditepati diantara rukun dari *bai murobahah* yang harus ditepati diantaranya:

- a. Adanya penjual
- b. Pembeli
- c. Barang yang diperjual belikan
- d. Harga barang
- e. Pernyataan serah terima.

Dalam hal pembangunan ataupun renovasi akad yang digunakan oleh BNI Syari'ah kurang optimal karna dalam hal renovasi tidak bisa hanya menggunakan akad jual beli tapi harus disertai dengan akad kombinasi yaitu akad *ijarah IMBT* dengan diakhiri akad jual beli. Kombinasi akad sewa dengan jual beli atau akad sewa yang diakhiri dengan kepemilikan barang ditangan si penyewa. Dalam hal ini diawali dengan akad sewa berupa tenaga kerja untuk merenovasi ataupun pembangunan. Setelah renovasi terealisasikan kemudian dilanjutkan dengan pemindahan akad yaitu akad jual beli antara nasabah dengan pihak bank.

KESIMPULAN

1. Implementasi pembiayaan kongsi pemilikan rumah syari'ah (KPRS) pada BNI Syari'ah cabang Jember ini bertujuan untuk membantu masyarakat yang kekurangan dana untuk membeli rumah, membangun/ merenovasi, serta pembelian tanah kafling dengan system kerja sama yaitu pembayaran bisa dilakukan dengan cara angsuran selama batas maksimal 15 tahun untuk pembelian rumah, pembangunan/ renovasi. Dan untuk pembelian tanah kafling batas angsuran hanya sampai 10 tahun saja.

2. Produk KPRS yang ada pada BNI Syari'ah cabang Jember ini bisa sangat meringankan nasabah untuk mendapatkan rumah yang mereka impikan karna ketetapan margin yang ditetapkan oleh bank relative rendah serta biaya angsuran tetap sampai akhir pembayaran.
3. Prosedur – prosedur yang ditetapkan oleh BNI Syari'ah cabang Jember relative mudah dan analisis yang dilakukan oleh BNI Syari'ah cabang Jember menggunakan 5 analisis yaitu: *character, capital, capacity, collateral, condition of economy*.
4. Akad yang digunakan dalam pembiayaan KPRS pada BNI Syari'ah cabang Jember menggunakan akad jual beli (*murobahah bitsamanil 'ajil*) dengan cara pembayaran secara angsuran.

DAFTAR PUSTAKA

- Ascarya, Suharsemi. 1997. *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Dan Praktek*. Jakarta: Rineka Cipta
- Antonio, Muhammad Syafi'i. 2001. *Bank Manusia Dari Teori Ke Praktek*. Jakarta: Tazkia Cendekia
- Kasmir. 1999. *Bank dan Keuangan Lainnya*. Jakarta: PT Rajagrafindo Indonesia
- . 2008. *Managemen perbankan*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada
- . 2002. *Dasar-Dasar Perbankan*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada
- Moleong, J Lexy. *Metode Penelitian Kualitatif*. Bandung: Remaja Rosdakarya
- Rifa'i, Veithzal. *Islamic Financial Management*. Jakarta: PT Rajagrafindo Persada
- Sugiono, 2011. *Metode Penelitian Kualitatif Dan Kuantitatif dan R&D*. Bandung: Alfabeta