ANALISIS IMPLEMENTASI PEMBIAYAAN KPR SYARIAH DENGAN AKAD MURABAHAH PADA BANK SYARIAH INDONESIA KC. BANDAR LAMPUNG KEDATON

Oleh :
Nadia Safitri, Mawardi, dan Nina Ramadhani W.
Universitas Muhammadiyah Lampung
ninaramadhani.wulandari@gmail.com

ABSTRACT

The house is a part of one of the basic needs of one person that must be owned, high enthusiasm is shown by someone to own a house in order to provide a house price. This results in a continuous increase in house prices. By providing house prices that continue to increase, it is difficult for many people to own a house in cash, therefore some people decide to buy a house in installments or in installments.a sharia *manner* in. How is the problem of financing Syari'ah mortgages through *murabahah* at BSI Syari'ah KC Bandar Lampung Kedaton The type of research used is field research or *field research*with data collection techniques using field observations, interviews and documentation. While the data analysis technique in this study used a qualitative descriptive with an inductive nature of research. The results showed that the implementation of Sharia mortgage financing with a *murabahah* at BSI Syari'ah KC Bandar Lampung Kedaton which was carried out in accordance with DSN-MUI Number 04/ DSN-MUI/IV/2000 regarding *murabahah*. Buying and selling transactions or mortgage financing are also in accordance with Sharia principles, even though there are some home purchases using *wakalah* , even though it is legal considering that even though the purchase is represented, the goods purchased are on behalf of BSI Sharia so that the goods explicitly belong to BSI Sharia and factors that affect the financing of Sharia mortgages through *murabahah contracts.*

Keywords: Implementation of Financing Implementation, Shari'ah KPR, Murabahah

ABSTRAK

Rumah merupakan suatu bagian dari satu kebutuhan pokok dari salah satu seseorang yang harus dimiliki, antusias yang tinggi di perlihatkan oleh seseorang untuk memiliki rumah agar dapat memberikan harga rumah. Hal ini membuat kenaikan harga rumah secara terus menerus. Dengan memberikan harga rumah yang terus mengalami kenaikan menyebabkan banyak orang sulit untuk memiliki rumah dengan cara tunai oleh karna itu sebagian orang memutuskan untuk membeli rumah dengan cara dicicil atau di angsur. Untuk itu menjembatani hal ini bank Syari'ah juga dapat menyediakan fasilitas pembiayaan rumah dengan sistem Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) yang dilakukan secara syariah.Bagaimanakah implementasi pembiayaan KPR Syari'ah dengan akad *murabahah* pada BSI

Syari'ah KC Bandar Lampung Kedaton. Bagaimanakah permasalahan pembiayaan KPR Syari'ah melalui akad *murabahah* pada BSI Syari'ah KC Bandar Lampung Kedaton Jenis penelitian yang digunakan adalah penelitian lapangan atau *field research,* dengan teknik pengumpulan data menggunakan observasi lapangan, wawancara dan dokumentasi. Sedangkan teknik analisis data dalam penelitian ini menggunakan deskriptif kualitatif dengan sifat penelitian induktif.Hasil penelitian menunjukkan bahwa pelaksanaan dalam implementasi pembiayaan KPR Syari'ah dengan akad *murabahah* pada BSI Syari'ah KC Bandar Lampung Kedaton yang diamana sudah dilaksanakan sesuai denganDSN-MUI Nomor 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang *murabahah*. Transaksi jual beli atau pembiayaan KPR juga sesuai dengan prinsip Syari'ah walaupaun ada sebagaian pembelian rumah menggunakan akan *wakalah* walaupun demikian itu sah mengingat walaupun pembelian di wakilkan namun barang yang dibeli atas nama BSI Syari'ah sehingga secara eksplisit barang tersebut milik dari BSI Syariah serta faktor yang mempengaruhi pembiayaan KPR Syari'ah melalui akad *murabahah.*

Kata Kunci: Implementasi Pelaksanaan Pembiayaan, KPR Syari'ah, Murabahah

Pendahuluan

A.Latar Belakang Masalah

Rumah adalah suatu bagian dari satu kebutuhan primer dari salah satu seseorang yang harus dimiliki, antusias yang tinggi di perlihatkan oleh seseorang untuk memiliki rumah agar dapat memberikan harga rumah. Hal ini membuat kenaikan harga rumah secara terus menerus. Dengan memberikan harga rumah yang terus mengalami kenaikan menyebabkan banyak orang sulit untuk memiliki rumah dengan cara tunai oleh karna itu sebagian orang memutuskan untuk membeli rumah dengan cara dicicil atau di angsur. Untuk itu menjembatani hal ini bank Syari'ah juga dapat menyediakan fasilitas pembiayaan rumah dengan sistem Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) yang dilakukan secara syariah.[1]

KPR ialah juga sebuah produk yang dimiliki suatu perbankan bank syari'ah maupun konvensional yang diperuntukkan kepada seseorang atau masyarakat untuk membeli rumah, atau yang sejenisnya melalui pihak ketigaialah suatu pengembangan maupun bukan pengembangan baik untuk pembelian suatu rumah baru, bekas maupun utuk renovasi rumah. KPR yang juga dapat diajukan oleh suatu nasabah yang merupakan pembiayaan jangka panjang yang dapat ditempuh yang di khususkan untuk pembelian rumah dengan adanya jangka yang cukup panjang dalam pembiayaan rumah maka suatu nasabah juga tidak perlu untuk melakukan menabung untuk melakukan pembelian rumah yang sesuai dengan harapan dan keinginan.

---

[1]*Osmad Muthaher. 2012. Akuntansi Perbankan Syariah, Graha Ilmu, Yogyakarta, hlm. 57*

Suatu Produk pembiayaan KPR dengan ini juga merupakan suatu sistem Syari'ah menjadi salah satu bagian dalam pembiayaan perumahan agar terhindar dari adanya riba (bunga). Salah satu akad yang bisa digunakan untuk pembelian rumah melalui KPR adalah akad *murabahah* dalam akad *murabahah* ini juga nasabah akan mendapatkan sebuah kepastian akan mendapatkan juga biaya mulai dari *Down Payment* (DP), margin sampai dengan angsuran semua dilaksanakan sesuai dengan perjanjian baik dari pihak bank dan juga pihak nasabah.

Rumah yang dapat dikembangkan atau dibangun oleh para *developer* agar memiliki daya tarik yang besar bagi para calon pembeli. Di Kota Bandar Lampung sudah mulai banyak perusahaan *developer* baik perseorangan maupun yang berbadan hukum. Dalam suatu praktik ini juga pembiayaan KPR secara Syari'ah yang dilaksanakan oleh BSI Syari'ah masih terjadi suatu permasalah baik masalah yang selalu timbul dari pihak BSI Syari'ah maupun masalah yang timbul dari nasabah itu sendiri.suatupermasalahan ini dari nasabah adalah seringnya keterlambatan pembayaran cicilan,sehingga dapat terjadinya pembiayaan yang bermasalah serta pembatalan akad secara sepihak oleh nasabah dikarenakan adanya ketidaksesuaian suatu produk yang sudah jadi dengan produk yang dipesan oleh nasabah.

Dengan Penjelasan dan data yang ada yang dijelaskan diatas maka penulis tertarik untuk melakukanPenelitian dengan Judul **"Analisis Implementasi Pembiayaan KPR Syari'ah Dengan Akad Murabahah pada Bank Syari'ah Indonesia KC.Bandar Lampung Kedaton".**

B. **Pertanyaan Penelitian**

1. Bagaimanakah implementasi pembiayaan KPR Syari'ah dengan akad *murabahah* pada BSI Syari'ah KC Bandar Lampung Kedaton?
2. Bagaimanakah permasalahan pembiayaan KPR Syari'ah melalui akad *murabahah* pada BSI Syari'ah KC Bandar Lampung Kedaton?

C. **Tujuan dan Manfaat Penelitian**

Tujuan dari penelitian ini adalah :

1. Untuk mengetahui implementasi pembiayaan KPR Syari'ah dengan akad *murabahah* pada BSI Syari'ah KC Bandar Lampung Kedaton.
2. Untuk mengetahui permasalahan pembiayaan KPR Syariah melalui akad *murabahah* pada BSI Syari'ah KC Bandar Lampung Kedaton.
3. Untuk Mengetahui transaksi akad *murabahah* pada BSI Syari'ah KC Bandar Lampung Kedaton.
4. Untuk mengetahui pelaksanaan pembiayaan KPR Syari'ah pada BSI Syari'ah KC Bandar Lampung Kedaton

Manfaat dari penelitian ini adalah :

1. Manfaat teoritis

Penelitian ini dapat menambah wawasan dan pengetahuan tentang kondisi objektif produk KPR Syari'ah dan implementasi akad *murabahah* dalam pembiayaan perumahan di BSI Syari'ah KC Bandar LampungKedaton.

2. Manfaat praktis

Suatu Penelitian ini jugaakan menjadi bahan informasi bagi BSI Syari'ah KC Bandar Lampung Kedaton dalam melaksanakan kegiatan pembiayaan perumahan dengan menggunakan akad *murabahah.*

D. Penelitian yang relevan

1. Fauziah, dalam penelitiannya yang berjudul *Analisis Aplikasi Produk Murabahah pada Pembiayaan Hunian Syari'ah (Studi Kasus PT Bank Muamalat Indonesia, Tbk)* bertujuan untuk mendeskripsikan dan menggambarkan aplikasi produk murabahah di Bank Muamalat Indonesia dan juga dapat mengetahui faktor-faktor yang mempengaruhinya. Serta dapat meneliti apakah dalam faktor-faktor tersebut sudah sesuai dengan kepatuhan syariah atau belum. Pada suatu penelitian ini dapat menunjukkan hasil bahwa faktor pembiayaan murabahah sudah sesuai dengan kepatuhan syariah. Beberapa suatu produk yang mesti ditingkatkan lagi agar lebih inovatif dan mampu bersaing dengan bank-bank Syari'ah lainnya. Serta agar mampu menjadi bank yang lebih modern dan mampu mencapai standar kelas dunia.[2]
2. 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).* Pada penelitian suatu skripsi ini peneliti lebih fokus kepada kepuasan yang diperoleh nasabah yang merupakan bagian dari aktivitas bisnis yang dilakukan oleh lembaga keuangan syari'ah. Penelitian ini juga menggunakan pendekatan asosiatif dengan analisis kuantitatif. Hasil penelitian menunjukkan bahwa pembiayaan KPR tidak berpengaruh signifikan terhadap suatu kepuasan nasabah, variabel biaya administrasi tidak juga berpengaruh pada signifikan pada kepuasan nasabah, dan variabel pembiayaan KPR serta biaya administrasi tidak berpengaruh signifikan terhadap kepuasan nasabah.[3]
3. Reginaldi, *Analisis Akad Pembiayaan Murabahah Perumaham (KPR Syariah) Studi Kasus pada Bank BTN Syariah*. Pada penelitian skripsi ini juga peneliti lebih dapat fokus kepada akad pembiayaan murabahah perumahan (KPR Syariah) pada Bank BNI Syari'ah dan juga untuk menganalisis kendala pada akad pembiayaan *murabahah* di Bank BSI Syari'ah. Hasil penelitian Ini juga menunjukkan bahwa pembiayaan KPR rumah pada Bank BSI Syari'ah menggunakan akad *murabahah* serta terdapat dua pihak yaitu pihak bank (penjual) dan pihak nasabah (pembeli). Sedangkan untuk keuntungannya sendiri dapat diperoleh dari perhitungan *marjin* yang bebas riba. Akad pembiayaan pada Bank BSI Syari'ah sudah sesuai dengan syarat dan rukun dalam Hukum Perikatan Islam.[4]
4. Mas Setia Prayoga, *Analisis Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Dengan Akad Pembiayaan Murabahah (studi kasus di Bank Muamalat Kantor Cabang Pembantu Magelang).* Pada penelitian skripsi ini peneliti lebih fokus kepada bagaimana implementasin KPR dengan akad murabahah dan juga mengetahui langkah-langkah penyelesaian jika terjadi pembiayaan bermasalah. Hasil

---

[2] Fauziah. 2019. *Analisis Aplikasi Produk Murabahah Pada Pembiayaan Hunian Syari'ah (Studi Kasus PT Bank Muamalat Indonesia, Tbk)*. Jurnal Iqtishoduna Vol. 5 No. 1 April 2019, Lumajang, UIN Syarif Hidatullah

[3] 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),* Jurnal Dinamika Akuntasi, Vol.3, Nomor. 2, IAIN Tulungagungm 2018

[4] Reginaldi, *Analisis Akad Pembiayaan Murabahah Perumaham (KPR Syariah) Studi Kasus pada Bank BTN Syariah, J*ournal Islamic Fiqh Council, vol. VII, jilid 2.

penelitian menunjukkan bahwa penyelesaian pada pembiayaan bermasalah dengan menggunakan 2 cara, yaitu dengan cara litigasi melalui lembaga peradilan dan non litigasi melalui lembaga non peradilan.[5]

5. Fauzia Ramadhan dalam penelitian yang berjudul *Analisa Terhadap Mekanisme Take Over Pada Pembiayaan Kepemilikan Rumah di BSI Syariah* mempunyai relevansi mengenai pembiayaan kepemilikan rumah. Di satu sisi, juga membahas mengenai pembiayaan kepemilikan rumah dengan akad murabahah, tidak membahas tentang take over.

6. Fauziah dalam skripsi yang berjudul *Analisis Aplikasi Produk Murabahah Pada Pembiayaan Hunian Syariah PT. Bank Muamalat Indonesia, Tbk* mempunyai relevenasi dalam akad murabahah dalam pembiayaan kepemilikan rumah dengan melalukan analisis 5 C yaitu : *character, capacity, capital, collateral, condition* Dalam tugas akhir ini penulis tidak membahas tentang faktor yang mempengaruhi pembiayaan kepemilikan rumah dan tidak menganalisa 4 P (*personality, purpose, payment, protection*)

LANDASAN TEORI

A. *MURABAHAH*

1. Akad *Murabahah*

Al-Murabahah berakar dari kata bahasa Arab, ar-ribhu (surplus atau tambahan) dalam hal ini keuntungan. Di sisi lain, ulama menginterpretasikannya sebagai aktivitas jual beli dengan modal secara terang-terangan serta keuntungan.[6] Mudahnya, muharabahah berarti kegiatan jual barang yang ditambah dengan keuntungan dari kedua belah pihak.Sebagai contoh, seseorang melakukan pembelian terhadap satu barang yang selanjutnya dijual kembali dengan keuntungan tertentu.Seberapa banyak untung yang diakui nominal rupiah atau dalam wujud persentase dari harga barang.[7] Jumhur ulama berpendapat bahwa ada dua jenis dari kegiatan ini yaitu:

a) Jual beli tawar menawar (musawamah), dan

b) Jual beli murabahah merupakan kegiatan di mana pihak penjual secara terang-terangan menuturkan harga suatu barang terhadap pihak pembeli, kemudian mewajibkannya dengan jumlah tertentu (dinar/dirham) ika penjual. Murabahah merupakan suatu sebutan dalam Fikih Islam sebagai wujud dari transaksi jual beli tertentu yang apabila pihak penjual menuturkan harga atau tarif penghasilan suatu barang yang terdiri dari harga barang serta biaya lain yang dikeluarkan dalam mendapatkan barang serta level keuntungan atau margin yang dikehendaki.[8]

2. Rukun dan Syarat Pelaksanaan Akad *Murabahah*

---

[5] Prayoga, Setia, Mas. 2016. *Analisis Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Dengan Akad Pembiayaan Murabahah (studi kasus di Bank Muamalat Kantor Cabang Pembantu Magelang),* Jurnal Ekonomi dan Bisnis Islam IAIN Salatiga, Vol. 2, No. 1

[6] Nurul Ichsan Hasan, Perbankan Syariah: Sebuah Pengantar, Ciputat: Referensi (GP Press Group), 2014, hal. 231.

[7] Adiwarman Karim, Bank Islam: Analisis Fiqih dan Keuangan, Ed. 2, Cet. 1, Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2004, hal. 103. Lihat juga di Ibnu Abidin, Rad al-Mukhtar ‘alal Ardh al-Mukhtar, VI, hal. 19-50; al-Kurtubi, Bidayatul Mujtahid wa Nihayatul Muqtashid, II, hal. 293.

[8] Ascarya, *Akad dan Produk Bank Syariah,* Ed. 1, Cet. 4, Jakarta: Rajawali Pers, 2013, hal.81

Sebelum melaksanakan akad *murabahah* lembaga keuangan syari'ah dan nasabah mesti menangkup rukun serta syarat berikut:

a. Adanya pihak yang menjual dan membeli dalam hal ini pihak penyedia produk baik barang untuk di konsumsi maupun barang yang akan di jual kembali kepada orang lain. Sementara itu pembeli merupakan pihak pembeli atau customer yang akan menggunakan barang yang sudah disediakanpenjual.

b. Kejelasan objek akad dalam hal ini adanya sebuah barang yang akan dijual dan dibeli. Oleh karena itu, transparansi dari objek akad merupakan elemen yang utama dari berhasil atau gagalnya suatu transaksi perjual belian.

c. Harga (*tsaman*) adalah bagian dari perkiraan dari nilai tukar baik itu produk yang telah dijual maupun akan dijual.

d. Akad

Akad merupakan bagian dari terjadinya ijab dan kobul, ijab dan kobul merupakan bagin terpenting dalam transaksi jual beli sebuah barang, oleh sebab itu ijab dan kobul harus di informasikan secara jelas dan memiliki sifat mengingat antara pihak yang melakukan perjanjian.[9]

3.Karakteristik Pembiayaan *Murabahah*

Menurut M. Syafii Antonio karakteristik *murabahah* yang meliputi:

a. Bank atau penjual harus menginformasikan secara jelas mulai dari biaya atau harga pokok dan harga jual terhadap nasabah.
b. Akad yang digunakan wajib ril di buktikan dari adanya kesepakatan
c. Objek jual beli hars terhindaroleh riba (bunga)
d. Bank wajib memjelaskan serinci mungkin dengan adanya wanprestasi dikemudian hari yang dilakukan oleh nasabah selaku pembeli
e. Bank harus menjelaskan secara detail dan jelas terkait dengan syarat dan harga pembelian kepada nasabah yang akan melakukan pengajuan pembiayaan, jika salah satu syarat yang sudah dijelaskan tidak terpenuhi maka pembelian mempunyai pilihan:

1) Melaksanakan pembayaran penjualan
2) Menghubungi penjual terkait dengan adanya perbedaan yang terjadi
3) Salah satu pihak harus membatalkan akad.[10].

4.Ketentuan-ketentuan Umum dalam Akad Murabahah

a. Jaminan

Umumnya, jaminan ini bukan merupakan rukun atau syarat yang harus dipenuhi, baik ba'i al-murabahah maupun murabahah KPP.Jaminan yang disebutkan adalah untuk mencegah adanya pemanipulasian dari pesanan.[11]Pemilik dalam hal ini pihak bank bisa mengisyaratkan jaminan penyimpanan dari pelanggan atau nasabahnya dan barang yang dipesan dapat dijadikan sebagai jaminan yang bisa diterima untuk melunasi hutang perusahaan.

b. Utang dalam Murabahah

Penyelesaian utang nasabah dalam transaksi murabahah KPP tidak ada hubungannya dengan transaksi nasabah lainnya dengan pihak ketiga atas barang yang dipesan pada prinsipnya.Jika pembeli menjual barang sebelum berakhirnya

---

[9]*Ibid*, hlm.167
[10]Antonio Muhammad Syafi'i, *Op, Cit.*, hlm.102
[11]Adiwarman Karim, Op. Cit., hal. 105.

jangka waktu angsuran, maka pembeli tidak wajib membayar semua angsuran dengan segera.Jika terjadi kerugian dalam penjualan asset, nasabah tetap harus melunasi pinjamannya sesai dengan kesepakatan awal.Hal ini karena transaksi penjualan asset nasabah kepada pihak ketiga sepenuhnya terlepas dari akad muharabahah pertama yaitu Bank.

c. Penundaan Pembayaran oleh Debitor Mampu

Nasabah dengan kemampuan finansial tidak boleh menunda pembayaran hutang dalam muharabahah ini.Jika nasabah menunda pelunasan utang, pembeli dapat menepuh jalur hukum untuk memulihkan utang dan menuntut ganti tugi atas kerugian ekonomi yang ditimbulkan.[12]

d. Bangkrut

Jika pemesan yang berutan dianggap pailit dan gagal menyelesaikan utangnya karena benar-benar tidak mampu secara ekonomi dan bukan karena lalai sedangkan ia mampu, kreditor harus menunda tagihan utang sampai ia menjadi sanggup kembali. Dalam hal ini Allah SWT telah berfirman, 4; Artinya:

"dan jika (orang yang berhutang itu) dalam kesukaran, Maka berilah tangguh sampai Dia berkelapangan." (al-Baqarah: 280)[13]

B. Landasan Syariah

a. UU No. 10 Tahun 1988 mengenai perbankan yang termuat dalam Pasal 1 ayat (13).
b. Pelaksanaan Prinsip Syari‟ah dalam Kegiatan Penghimpunan Dana dan Penyaluran Dana serta Pelayanan Jasa Bank Syariah dalam PBI No.9/19/PBI/2007 jo. PBI No.10/16/PBI/2008
c. Produk Bank Syari‟ah dan Unit Usaha Syari‟ah dalam Peraturan Bank Indonesia Nomor 10/17/PBI/2008.
d. Ketentuan pembiayaan *murabahah* dalam praktik perbankan syari‟ah di Indonesia dijelaskan dalam Fatwa Dewan Syari‟ah Nasional No.04/DSN-MUI/IV/2000 tentang *murabahah*
e. Pasal 19 Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah yang mengatur mengenai kegiatan usaha.

Landasan Syari‟ah

a. QS. Al- Baqarah (2) ayat 275

اَلَّذِيْنَ يَأْكُلُوْنَ الرِّبٰوا لَا يَقُوْمُوْنَ اِلَّا كَمَا يَقُوْمُ الَّذِيْ يَتَخَبَّطُهُ الشَّيْطٰنُ مِنَ الْمَسِّۗ ذٰلِكَ بِاَنَّهُمْ قَالُوْٓا اِنَّمَا الْبَيْعُ مِثْلُ الرِّبٰواۘ وَاَحَلَّ اللّٰهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبٰواۗ فَمَنْ جَاۤءَهٗ مَوْعِظَةٌ مِّنْ رَّبِّهٖ فَانْتَهٰى فَلَهٗ مَا سَلَفَۗ وَاَمْرُهٗٓ اِلَى اللّٰهِۗ وَمَنْ عَادَ فَاُولٰۤىِٕكَ اَصْحٰبُ النَّارِۚ هُمْ فِيْهَا خٰلِدُوْنَ

Artinya: "Padahal Allah telahmenghalalkanjualbeli dan mengharamkanriba.orang-orang yang telahsampaikepadanyalarangandariTuhannya, lalu terus berhenti (dari mengambil riba), Maka baginya apa yang telah diambilnya dahulu (sebelum dating larangan); dan urusannya (terserah) kepada Allah. orang yang kembali

---

[12] Muhammad Syafii Antonio, Op. Cit., hal. 105.

[13] 25 Departemen RI (Proyek Pengadaan Kitab Suci Al-Qur'an), Al-Qur'an dan Terjemahnya, Jakarta: PT Bumi Restu, 1997, hal. 70

(mengambil riba), Maka orang itu adalah penghuni- penghuni neraka; mereka kekal di dalamnya."

Kandungan ayat di atas bersifat umum, yakni berhubungan dengan halalnya setiap jual beli, kecuali terdapat dalil yang jelas baik Al-quran maupun hadist yang melarangnya begitu juga dalam *bai' al-'urbun*, yang tidak ditemukan dalil shahih berhubungan dengan keharamannya jual beli tersebut. Oleh karena itu, jual beli tersebut secara hokum adalah mubah boleh Karena zatnya (*mubahlidzatihi*).[14]

C. Pelaksanaan Implementasi Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Syari'ah

1. Pengertian KPR

Kredit Pemilikan Rumah (KPR) merupakan sebuah produk yang dimiliki oleh perbankan bank syari'ah maupun konvensional yang diperuntukkan kepada seseorang untuk membeli rumah, rukan, atau yang sejenisnya melalui pihak ketiga yaitu pengembang maupun bukan pengembang baik untuk pembelian rumah baru, bekas maupun utuk renovasi rumah.[15] KPR yang diajukan oleh nasabah merupakan pembiayaan jangka panjang yang di khususkan untuk pembelian rumah dengan adanya jangka yang cukup panjang dalam pembiayaan rumah maka nasabah tidak perlu untuk melakukan menabung untuk melakukan pembelian rumah yang sesuai dengan harapan.[16] KPR merupakan kegiatan pembiayaan rumah dengan jangka yang panjang, baik untuk pembelian rumah baru, rumah bekas maupun renovasi rumah.

2. Tujuan dan Manfaat KPR

Tujuan dari pembiayaan KPR adalah membantu meringankan masyarakat yang menginginkan rumah dengan cara mencicil.[17]

Sedangkan manfaat dari KPR itu sendiri adalah sebagai berikut:

a. Masyarakat tidak perlu menyiapkan dana yang besar untuk melakukan pembelian rumah sesuai dengan apa yang menjadi keinginan hal itu dikarenakan pembayaran dilakukan dengan cara mencicil sehingga dana awal yang dibutuhkan adalah hanya uang muka (DP)
b. Pembiayaan dapat dilakukan dengan jangka yang cukup lama disesuaikan dengan kemampuan nasabah dan harga rumah
c. Nasabah bisa langsung menempati rumah yang sesuai dengan keinginan tersebut tanpa harus menunggu pembangunan terlebih dahulu
d. Harga rumah yang terus naik dikarenakan meningkatnya kebutuhan akan rumah oleh masyarakat
e. Surat hak milik rumah atau legalitas akta kepemilikan rumah dapat lebih terjamin.[18]

---

[14]EnangHidayat, *FiqhJualBeli*, hal. 210

[15]Ikatan Bankir Indonesia, Mengelola Kredit Secara Sehat, PT Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 2015, h.27.

[16] Kasmir, *Dasar-Dasar Perbankan,* PT Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2018, h.112

[17] Ahmad Ifham, *Ini Lho KPR Syariah*, PT Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 2017, h.78

[18]*Ibid*, h.82

3. Pembiayaan KPR Syari'ah

Pembiayaan merupakan aktivitas yang dijalankan oleh bank syari'ah untuk menyalurkan dana kepada nasabah yang mengajukan pembiayaan. Pembiayaan memiliki kontribusi yang cukup besar dalam penyalurannya dikarenakan dapat memberikan keuntungan yang besar bagi bank syariah. Bank syari'ah akan melakukan analisis pembiayaan kepada nasabah dengan tujuan untuk mengetahui karakteristik nasabah dan kemampuan ekonomi atau finansial nasabah sehingga tidak akan menimbulkan pembiayaan bermasalah di kemudian hari.[19]

METODELOGI PENELITIAN

1. Jenis dan Sifat Penelitian

A. Jenis Penelitian

Jenis Penelitian ini juga termasuk penelitian lapangan (*field research*) dengan metode kualitatif yang dapat lebih menekankan kepada aspek pemahaman secara mendalam terhadap suatu masalah.[20] Hakikatnya juga penelitian lapangan adalah penelitian yang dapat dilakukan dengan menggali data yang dapat bersumber dari lokasi atau sebuah lapangan penelitian yang dan dapat didukung juga oleh penelitian pustaka (*library research*) yang bertujuan untuk mengumpulkan sebuah data atau sebuah informasi, contohnya: buku, catatan, dokumen-dokumen, dan referensi lainya yang berkaitan dengan pembiayaan KPR syariah terhadap nasabah berpenghasilan rendah. Adapun data tersebut diperoleh dari lokasi yang berada di Bank BSI Syariah KC Bandar Lampung Kedaton.

B. Sifat Penelitian

Sifat Penelitian ini juga bersifat deskriptif yaitu penelitian yang dapat berusaha untuk dapat menuturkan suatu pemecahan masalah terhadap pembiayaan KPR syariah untuk nasabah yang dapat berpenghasilan rendah**.** Adapun data tersebut yang dapat diperoleh dari lokasi yang berada di Bank BSI Syariah KC Bandar Lampung Kedaton.

1. Sumber Data

a. Sumber Data Primer merupakan sumber data ini yang langsung memberikan data kepada pengumpul sebuah data.[21] Dalam sebuah penelitian ini juga penulis mendapatkan data primer dari sebuah lapangan, yaitu: data yang di ambil langsung dari pihak bank terkait pembiayaan KPR syariah terhadap nasabah berpenghasilan rendah pada Bank BSI Syariah KC Bandar Lampung Kedaton.

b. Sumber Data Sekunder atau tambahan juga merupakan sumber data yang tidak secara langsung memberikan data kepada pengumpul data seperti melalui orang lain atau melalui dokumentasi.[22] Pada penelitian ini, data penunjang yang dapat digunakan adalah jurnal, literature, dokumen atau data yang berubungan dengan penelitian lain

---

[19] Ismail, *Perbankan Syariah*, Kencana, Jakarta, 2011. hlm. 105

[20] Ibid.h7

[21] Sugiyono,metode penelitian bisnis(Bandung;Alfabeta,2010),h.402

[22] Sugiyini,2010,Loc.Cit.225.

C. Metode PengumpulanData

a. Observasi

Observasi juga sebagai teknik sebuah pengumpulan data yang mempunyai ciri suatu yang spesifikan bila dapat dibandingkan dengan teknik lainnya. Teknik pengumpulan data ini dengan sebuah observasi yang dapat digunakan bila, penelitian ini berkenaan dengan perilaku manusia, proses kerja, gejala–gejala alam dan bila responden yang diamati tidak terlalubesar.[23] Dalam penelitian ini penulis melakukan observasi langsung mengenai pembiayaan KPR syariah terhadap nasabah berpenghasilan rendah Bank BSI Syariah KC Bandar Lampung Kedaton.

b. Wawancara

Wawancara ini digunakan sebagai sebuah teknik pengumpulan data apabila peneliti ingin dapat melakukan studi pendahuluan untuk dapat menemukan permasalahan yang harus diteliti, dan juga apabila sebuah peneliti ingin mengetahui suatu hal-hal dari responden yang lebih mendalam dan jumlah respondennya sedikit/kecil. Sedangkan jenis wawancara yang digunakan adalah wawancara tak berstruktur *(unsructured interview)* yang dalam arti wawancara yang bebas dimana sebuah peneliti tidak dapat menggunakan pedoman wawancara yang telah tersusun secara sistematis dan lengkap untuk mengumpulkan datanya. Pedoman wawancara ini yang digunakan hanya berupa garis-garis besar permasalahan yang akanditanyakan.[24]

c. Dokumentasi

merupakan catatan peristiwa masa lalu yang berupa teks, gambar atau karya monumental seseorang. Hasil observasi dan wawancara akan lebh kredibel atau dapat dipercaya jika didukung oleh riwayat pribadi mamsa kecil, sekolah, tempat kerja dan lainnya..[25] Penulis menggunakan metode dokumentasi untuk mendapatkan data pembiayaan KPR Syariah Bank BSI Syariah KC Bandar Lampung Kedaton nasabah berpenghasilan rendah.

D. Metode Analisa Data

Selesainya berbagai data yang terkumpul, maka untuk bisa menganalisis untuk dipergunakan menjadi teknik deskriptif analisis yaitu teknik untuk mendeskripsikan sebuah atau menyebutkan sebuah data yang dapat terkait menggunakan pembahasan lainnya, dimana teknik ini menggambarkan sebuah pembiayaan KPR Syariah terhadap nasabah berpenghasilan rendah pada Bank BSI Syariah KC Bandar Lampung Kedaton. Sebuah Teknik analisis data yang dipergunakan peneliti ialah sebagai berikut:

a. Reduksi Data berarti merangkum, memilih hal-hal utama yang baik, memfokuskan pada hal yang mungkin penting, menemukan tema dan pola serta membuang hal-hal yang tidak perlu. Dengan mereduksi data, peneliti akan lebih mudah untuk mengumpulkan data.

b. Penyajian Data, dalam penelitian kualitatif, penyajian data dapat dilakukan dalam bentuk deskripsi singkat, diagram hubungan antar kategori dan alur,

---

[23]Sugiyono ,2014,Op.Cit.h.145.

[24]*Ibid.h.137*

[25]*Ibid.h.240*

flowchart serta sejenisnya.[26] Langkah ini akan memudahkan peneliti untuk memahami apa yang akan terjadi dan merencanakan langkah selanjutnya.

c. Penarikan Kesimpulan. Kesimpulan penelitian kualitatif harus berupa penemuan baru yang belum pernah ada sebelumnya dan kesimpulan tersebut didukung oleh bukti yang benar serta konsisten.[27]

Jenis penelitian ini termasuk penelitian kualitatif deskriptif. Sumber data penelitian ini adalah Nasabah bank BSI KC Tanjung karang yang sedang mengambil perumahan KPR syariah menggunakan *akad murabahah*. Metode pengumpulan data yang digunakan yaitu wawancara, observasi, dan dokumentasi.Teknik pengolahan dan analisis data yang digunakan adalah metode analisis data dengan teknik berfikir deduktif.

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

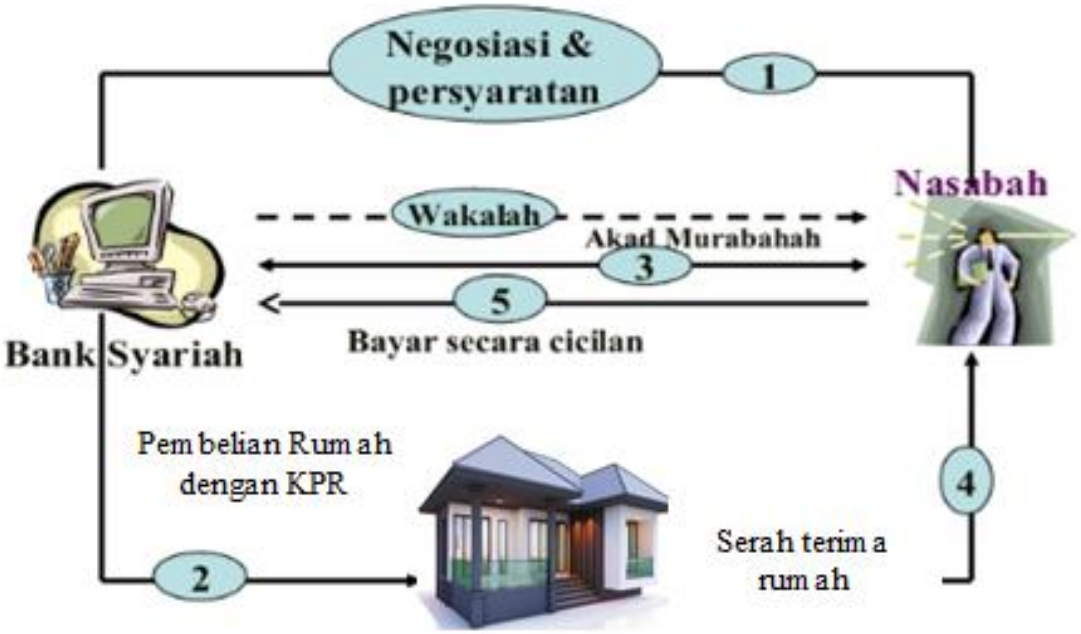
A. Pelaksanaan Pembiayaan KPR dengan akad *Murabahah* pada bank BSI Syari'ah KC Bandar Lampung Kedaton

Pelaksanaan kegiatan pembiayaan KPR yang menggunakan akad *murabahah* didasarkan pada ketentuan yang ada di DSN-MUI dengan nomor fatwa 04/DSN-MUI/IV/2000 terkait dengan *murabahah* dan peraturan yang di keluarkan oleh Gubernur Bank Indonesia dengan nomor 7/46/PBI/2005 yang terkait dengan penghimpunan dan penyaluran dana di bank syari'ah dfan peraturan yang di keluarkan oleh Gubernur Bank Indonesia dengan nomor 9/19/PBI/2007 terkait dengan penghimpunan dana dan penyaluran dana serta aktivitas pelayanan jasa yang diberikan oleh Bank Syari'ah.

Pelaksanaan Pembiayaan KPR yang telah diselenggarakan oleh bank BSI Syari'ah KC Bandar Lampung Kedatonyang termasuk juga jenis produk pembiayaan griya iB Hasanah dalam proses pembiayaan griya iB Hasanah akan yang bisa digunakan adalah akad *murabahah.* Juga dapat menawarkan pembiayaan produk ini dalam bentuk jangka pendek, menengah dan pembiayaan jangka panjang sedangkan untuk pembiayaan properti seperti rumah nasabah yang akan menggunakan akad *murabahah* sesuai dengan perjanjian.Berikut ini adalah skema akad *murabahah* yang diterapkan:

[26]Ibid ,h.343

[27]Ibid ,h.438



Gambar 4.1

Skema Akad Murabahah di BSI Syari'ah KCBandar Lampung Kedaton
Sumber: Data Primer Tahun 2020

Gambar 4.1 di atas dapat dipahami bahwa:

1. BSI Syari'ah KC Bandar Lampung Kedaton dan nasabah melakukan tawar menawar harga serta melakukan negosisasi terkait dengan persyaratan yang harus dipenuhi oleh nasabah jika nasabah akan mengambil atau melakukan pembiayaan untuk membeli satu unit rumah melalui KPR, waktu yang dibutuhkan dalam tahap pertama kurang lebiih 1 hari
2. BSI Syari'ah KC Bandar Lampung Kedatonyang menjelaskan tentang terkait nya dengan harga pokok rumah, uang muka 10% dari haga rumah, margin atau keuntungan yang akan diperoleh nasabah, harga jual, jumlah bulan angsuran, biaya administrasi dan denda jika mengalami keterlambatan pembayaran angsuran serta akad yang bisa digunakan dalam pembiayaan.
3. Apabila terjadi kesepakatan maka bank BSI Syari'ah KC Bandar Lampung Kedaton memberikan foto atau gambar rumah sesuai dengan apa yang menjadi keinginan nasabah kepada penjual atau developer untuk dibangunkan satu unit rumah sesuai dengan apa yang dipesan oleh nasabah
4. BSI Syari'ah KC Bandar Lampung Kedatonyang telah melakukan kesepakatan penggunaan akad *murabahah* dan apabila diwakilkan maka akan bank BSI Syari'ah KC Bandar Lampung Kedaton akan mengganti dengan akad *wakalah* dengan nasabah
5. BSI Syari'ah KC Bandar Lampung Kedaton dan nasabah melakukan serah terima rumah yang sudah ditunjukkan oleh nasabah
6. Nasabah juga membayar uang muka untuk pembiayaan griya iB Hasanah dan melakukan pembayaran cicilan yang dilakukan setiap satu bulan sekali kepada pihak bank

BSI Syari'ah KC Bandar Lampung KedatonBSI Syari'ah KC Bandar Lampung K edaton yang akan menyelenggarakan atau melaksanakan pembiayaan KPR dengan akad *murabahah*

B. Bagaimanakah permasalahan pembiayaan KPR Syari'ah melalui akad *murabahah* pada BSI Syari'ah KC Bandar Lampung Kedaton

Transaksi sesuai dengan sifat bisnis (tijaroh) memiliki beberapa manfaat, demikian juga risiko yang harus diantisipasi.Pembiayaan memberi banyak manfaat kepada bank syari"ah, salah satunya adalah adanya keuntungan yang muncul dari selisih harga beli dari penjual dengan harga jual kepada nasabah.Sistem pembiayaan juga sangat sederhana, hal ini memudahkan penangan administrasinya di bank syariah. Risiko yang harus diantisipasi diantaranya adalah sebagai berikut :

a. Default atau kelalaian, nasabah sengaja tidak membayar angsuran.

2. Fluktuasi rumah, ini terjadi bila harga suatu rumah dimasyarakat naik setelah bank membelikannya untuk nasabah. Bank tidak bisa mengubah harga jual-beli tersebut.

3. Validasi data nasabah yaitu , ketika pihak bank sulit memvalidasi data nasabah dikarenakan data tidak jelas atau tidak memenuhi syarat sehingga bank sulit untuk memverifikasi ajuan KPR . dengan demikian bank mempunyai risiko untuk menjualnya kepada pihak lain.

4. Pemindahan hak milik yaitu , apabila nasabah menjual rumah kepada orang lain ketika angsuran belum lunas ,karna angsuran belum lunas sudah dijual sehingga karyawan bank harus memverifikasi data ulang untuk dapat dipercaya . ketika rumah sudah menjadi milik nasabah, nasabah bebas melakukan apapun terhadap aset miliknya tersebut, termasuk untuk menjualnya, demikian resiko untuk default akan besar.

PENUTUP

Dari hasil penelitian yang di bahas, maka dapat ditarik kesimpulan sebagai berikut:

a. Pelaksanaan pembiayaan KPR melalui akad *murabahah* pada BSI Syari'ah KC Bandar Lampung Kedaton sudah sejalan dengan fatwa DSN-MUI dengan Nomor 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang *Murabahah* hal itu terlihat dari terpenuhinya rukunakad *murabahah*. Selain itu, transaksi jual beli atau pembiayaan KPR juga sesuai dengan prinsip Syari'ah mulai dari adanya penjual dan pembeli, kejelasan dalam objek akad walaupun dalam transasi bank juga menggunakan akad *wakalah* walaupun demikian itu sah mengingat walaupun pembelian di wakilkan namun barang yang dibeli atas nama BSI Syari'ah sehingga secara eksplisit barang tersebut milik dari BSI Syariah .

b. Default atau kelalaian dalam hal ini pihak nasabah dengan niat untuk tidak membayar angusaran, menjelaskan bahwa banyaknya nasabah yang sengaja tidak membayar angsuran dikarenakan adanya pandemi covid yang membuat pendapat menurun dari sebelumnya , akibat kebanyakan nasabah yang kurangnya lapangan pekerjaan , banyaknya nasabah yang kehilangan pekerjaan nya akibat masa covid-19 . Fluktuasi rumah terjadi apabila harga dari rumah dimasyarakat mengalami kenaikan setelah dibeli oleh bank kepada nasabah. Oleh karena itu, pihak bank tidak dapat mengganti harganya.

Berdasarkan penelitian yang sudah dilaksanakan, maka peneliti memberkan saran berikut ini

1. Bagi Bank BSI syariah KC Bandar Lampung Kedaton

BSI syariah KC Bandar Lampung Kedaton hendaknya menjaga kualitas pelayanan kepada nasabah dan menerapkan nilai-nilai ke islaman dalam melaksanakan aktivitasnya .

2. Bagi Peneliti Selanjutnya

Dapat dijadikan sebagai dasar pustaka dalam melakukan penelitian berikutnya serta untuk menggali lebih dalam lagi mengenai teori serta analisanya.

3. Bagi Para steakholder

Semoga penelitian ini juga bisa membarikan manfaat bagi para steakholder yang termasuk pengusaha atau karyawan .Penelitian selanjutnya dalam peneliti memiliki keterbatasan hanya fokus pada transaksi.Dalam penelitian selanjutnya diharapkan peneliti memilih objek penelitian yang lebih memiliki variasi transaksi yang banyak sehingga bisa memberikan gambaran akad-akad syariah yang lebih banyak dan menambah khasanah keilmuan pembaca hasil penelitian.

DAFTAR PUSTAKA

Al-Arif, Rianto, Nur, M. *Lembaga Keuangan Syariah: Suatu Kajian Teoritis Praktis*, Jakarta: Sinar Grafika.

Antonio, Syafi'i, M. 2011. *Bank Syari'ah dari Teori ke Praktik*, PT. Gramedia Pustaka Utama

Bisri, Sohib. 2018. *Pengaruh Produk Pembiayaan Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) Dan Biaya Administrasi Terhadap Kepuasan Nasabah, (studi kasus pada Bank Muamalat Indonesia Cabang Pembantu Tulung Agung),* Jurnal Dinamika Akuntasi, Vol.3, Nomor. 2, IAIN Tulungagungm

Danim. Sudarwan. 2012. *Menjadi Peneliti Kualitatif Ancangan Metodologi, Pres entasi,& Publikasi Hasil Penelitian untuk Mahasiswa dan Peneliti Pemula Bidang Ilmu-ilmu Sosial, Pendidikan dan Humaniora,* Pustaka Setia, Bandung

Fauziah. 2019. *Analisis Aplikasi Produk Murabahah Pada Pembiayaan Hunian Syari'ah (Studi Kasus PT Bank Muamalat Indonesia, Tbk)*. Jurnal Iqtishoduna Vol. 5 No. 1 April 2019, Lumajang, UIN Syarif Hidatullah

Herdiansyah, Haris. 2014. *Metodologi Penelitian Kualitatif untuk Ilmu-ilmu Sosial,* Jakarta: Salemba Humanika

Ifham, Ahmad. 2017. *Ini Lho KPR Syariah*, PT Gramedia Pustaka Utama, Jakarta

Ivan Dedy P Manurung, *Akad Ganda Wakalah Dan Murabahah Pada Pembiayaan Produk Murabahah),* Jurnal La Riba. Vol.5 No 02, 519-526. 2016