

**IMPLEMENTASI AKAD *MURABAHAH* PADA PRODUK KPR BERSUBSIDI PADA
KANTOR LAYANAN SYARIAH DI
PT. BANK SULSELBAR CABANG PAREPARE**

Abdul Rahman Aras
rahmanarasps@gmail.com

ABSTRAK

Penelitian ini membahas Implementasi Akad Murabahah pada Produk KPR Bersubsidi pada Kantor Layanan Syariah di PT. Bank Sulselbar Cabang Parepare, Jenis penelitian yang digunakan adalah penelitian lapangan dengan metode penelitian kualitatif. Teknik pengumpulan data yang digunakan adalah observasi, wawancara, dan dokumentasi. Teknik analisis data yang digunakan adalah analisis deskriptif, dengan sumber data primer dan sekunder dari hasil wawancara dengan Staf dan Nasabah Kantor Layanan Syariah PT. Bank SulseBar Cabang Parepare, serta dokumentasi melalui literatur-literatur ke pustakaan serta buku-buku yang relevan dengan penelitian ini.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa praktik Pengelolaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Subsidi di Kantor Layanan Syariah pada PT. Bank Sulselbar Cabang Parepare dalam implementasi akad murabahah dengan Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia No: 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang Murabahah, dimana Kantor Layanan Syariah pada PT. Bank Sulselbar Cabang Parepare dalam melakukan transaksi akad murabahah pada produk KPR Bersubsidi belum sepenuhnya sesuai dengan ketentuan Fatwa MUI No: 04/DSN-MUI/IV/2000. Dimana rumah yang menjadi barang objek tersebut sudah harus menjadi milik bank sedangkan dalam praktiknya rumah tersebut belum menjadi hak milik bank, namun bank lebih mengikat dahulu nasabah dalam penyelesaian akad tersebut, kemudian bank baru menyelesaikan poses jual beli rumah tersebut dengan developer.

Kata Kunci : Implementasi, Murabahah, KPR Bersubsidi

ABSTRACT

This study discusses the implementation of the Murabahah Agreement on Subsidized KPR Products at the Sharia Service Office at PT. Bank Sulselbar, Parepare Branch. The type of research used is field research with qualitative research methods. Data collection techniques used were observation, interviews, and documentation. The data analysis technique used is descriptive analysis, with primary and secondary data sources from interviews with staff and customers of the Sharia Service Office of PT. Bank SulseBar, Parepare Branch, as well as documentation through literature to libraries and books relevant to this research.

The results showed that the practice of Subsidized Home Ownership Credit (KPR) Management in the Sharia Service Office at PT. Bank Sulselbar, Parepare Branch in implementing the murabahah contract with the Fatwa of the National Sharia Council of the Indonesian Ulema Council No: 04 / DSN-MUI / IV / 2000 regarding Murabahah, where the Sharia Service Office at PT. Bank Sulselbar, Parepare Branch, in conducting murabahah contract transactions on Subsidized KPR products, it has not fully complied with the provisions of MUI Fatwa No: 04 / DSN-MUI / IV / 2000. Where the house that is the object of the object must already belong to the bank while in practice the house is not yet the property of the bank, but the bank binds the customer first in completing the contract, then the new bank completes the sale and purchase process of the house with the developer.

Keywords : Implementation, Murabahah, Subsidized KPR

PENDAHULUAN

Lembaga keuangan atau yang biasa disebut dengan bank saat ini mengalami pertumbuhan yang sangat pesat disamping banyaknya kompetitif yang ada. Persaingan tersebut ditandai dengan adanya Bank Asing yang masuk ke Indonesia. Hampir seluruh kegiatan dalam kehidupan masyarakat Indonesia sekarang berhubungan dengan bank, mulai dari transaksi, pendanaan, sampai dengan pinjaman. Bank memiliki peranan penting bagi masyarakat, karena dengan memberikan pembiayaan dengan kredit yang diberikan bank maka kebutuhan masyarakat dapat terpenuhi. Bank merupakan lembaga keuangan yang kegiatannya menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan kemudian menyalurkan kembali kepada masyarakat dalam bentuk kredit, serta memberikan jasa-jasa bank lainnya.

Kredit merupakan bentuk penyaluran atau memperoleh dana secara cepat. Kredit adalah semua jenis pinjaman yang harus dibayar kembali bersama bunganya oleh peminjam sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati. Jadi, kredit merupakan bentuk pinjaman yang dilakukan oleh nasabah kepada pihak bank, baik itu berupa uang maupun barang dengan adanya kesepakatan waktu yang telah disepakati dari kedua belah pihak, baik pihak nasabah selaku peminjam maupun pihak bank selaku yang meminjamkan.

Salah satu jenis kredit yang sampai saat ini masih diminati dan dibutuhkan oleh masyarakat adalah KPR (Kredit Pemilikan Rumah). KPR oleh bank dibagi lagi menjadi dua jenis yaitu KPR Bersubsidi dan KPR Non Subsidi. Kredit ini sangat diminati oleh masyarakat mengingat bahwa rumah adalah kebutuhan pokok masyarakat, apalagi dengan adanya KPR Bersubsidi yang disubsidikan khusus oleh pemerintah yang bekerjasama dengan Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat untuk Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR), Masyarakat Berpenghasilan Menengah (MBM), Pegawai Negeri Sipil (PNS), Pegawai Wiraswasta, dan Wiraswasta yang merupakan kepemilikan rumah pertama.

Salah satu produk yang menjadi “primadona” untuk digunakan akadnya dalam transaksi perbankan syariah adalah *murabahah*. Pada Bank syariah, terlihat bahwa bentuk pembiayaan *murabahah* memegang peranan penting yang memberikan porsi terbesar dalam penyaluran dana hampir di seluruh bank syariah di Indonesia. Bahkan tidak tanggungtanggung, pembiayaan ini mendominasi transaksi 5 pembiayaan lebih dari separuh total pembiayaan yang dilakukan bank. Akad *murabahah* sendiri lebih cenderung pada jenis pembiayaan yang bersifat konsumtif. Penggunaan akad *murabahah* dalam pembiayaan kepemilikan rumah yaitu dengan sistem *murabahah*.

Dilihat dari keberadaan nasabah bank syariah, menunjukkan bahwa mereka adalah nasabah yang heterogen. Bukan saja dari kalangan muslim yang sangat taat pada agama dengan alasan religius, bahkan ada nasabah yang bisa dikatakan memiliki religius yang “bersebrangan”. Bank Syariah juga menyediakan pembiayaan kepemilikan rumah seperti bank konvensional. Namun secara garis besar KPR pada bank konvensional, yaitu KPR pada Bank Syariah memiliki fitur yang sama, namun juga memiliki perbedaan prinsipal yang diterapkan perbankan syariah dan perbankan konvensional, yaitu KPR pada bank syariah menggunakan sistem margin keuntungan ditemukan berdasarkan kesepakatan di awal pada saat melaksanakan akad dengan angsuran tetap sampai jangka waktu yang telah

ditentukan. Jadi, apabila nasabah mengajukan pembiayaan KPR dengan jangka waktu 10 tahun, maka selama jangka waktu tersebut angsuran tetap sama.

Berdasarkan fakta tersebut, peluang inilah yang digunakan oleh lembaga keuangan syariah dalam mengeluarkan produk pembiayaan KPR secara syariah. Dengan adanya peluang tersebut, banyak bank yang menyediakan produk KPR, salah satunya pada Bank Sulselbar Parepare yang dimana kantor layanan syariah memiliki produk KPR bersubsidi, karena mendapatkan respon yang sangat positif dari masyarakat. PT Bank Sulselbar sebagai salah satu lembaga keuangan juga memiliki layanan syariah salah satunya menggunakan akad *murabahah*. Akad *murabahah* yaitu jual beli barang pada harga asal dengan tambahan keuntungan yang disepakati. Penerapan akad *murabahah* pada PT. Bank Sulselbar digunakan pada pembiayaan KPR pada masyarakat berpenghasilan rendah.

Meskipun faktanya, tidak sedikit dari lembaga keuangan syariah saat ini hanya mengutamakan teori saja, tanpa menerapkan teori tersebut pada praktiknya di lapangan. Berdasarkan latar belakang tersebut, penulis tertarik untuk mengkaji lebih dalam tentang penerapan akad *murabahah* pada KPR bersubsidi. Penulis ingin mengetahui apakah teori yang ada pada prinsip syariah sudah sesuai dengan praktik yang dilakukan pada produk pembiayaan KPR, sehingga penulis bisa memperoleh gambaran tentang implementasi pembiayaan KPR syariah secara detail dengan akad *murabahah* di dunia perbankan dan juga bahan pertimbangan terhadap pemberian pembiayaan KPR syariah kepada nasabah, khususnya pada PT. Bank Sulselbar cabang Parepare.

Landasan Teori

Bank Syariah

Bank syariah merupakan *Islamic Financial Institution* dan lebih dari sekedar bank yang berlandaskan Al-Qur'an dan Hadits yang mengacu pada prinsip *muamalah*, yakni sesuatu itu boleh dilakukan, kecuali jika ada larangannya dalam Al-Qur'an dan Hadits yang mengatur hubungan antar manusia terkait ekonomi, sosial, dan politik. Dalam Undang-undang Republik

Indonesia Nomor 21 Tahun 2008 tentang perbankan syariah dinyatakan bahwa bank syariah menjalankan kegiatan usaha berdasarkan prinsip syariah dan mengacu pada Fatwa yang dikeluarkan oleh lembaga berwenang, dalam hal ini dewan Syariah Nasional (DSN) di bawah Majelis Ulama Indonesia(MUI).¹Dasar-dasar hukum Bank Syariah yakni :

a. Undang-undang dan Peraturan Bank Indonesia

Dasar hukum ulama bagi operasional perbankan syariah pada saat ini adalah UU Perbankan, UU Perbankan Syariah, antara lain PBI No.11/3/PBI/2009 tentang Bank Umum Syariah dan PBI No.23/PBI/2009 tentang Bank Perkreditan Rakyat berdasarkan prinsip syariah.

b. Fatwa Dewan Syariah Nasional

Akad jual beli *Murabahah* pada perbankan syariah didasarkan pada Keputusan Fatwa Dewan Syariah Nasional (DSN) Majelis Ulama Indonesia (MUI) dan Peraturan Bank Indonesia (PBI). Menurut keputusan fatwa DSN Nomor 04/DSN-MUI/IV/2000 ketentuan *murabahah* pada perbankan syariah. Adapun Fatwa DSN-MUI yang berkenaan dengan akad *murabahah* yang harus dipedomani untuk menentukan keabsahan akad *Murabahah*.²

Fatwa DSN MUI No.04/DSN-MUI/IV/2000 Tentang *MURABAHAH* ini adalah sebagai berikut :

1) Ketentuan Umum *Murabahah* dalam Bank Syari'ah :

- a) Bank dan nasabah harus melakukan akad *murabahah* yang bebas riba.
- b) Barang yang diperjualbelikan tidak diharamkan oleh syari'ah Islam.
- c) Bank membiayai sebagian atau seluruh harga pembelian barang yang telah disepakati kualifikasinya.
- d) Bank membeli barang yang diperlukan nasabah atas nama bank sendiri, dan pembeli ini diharuskan sah dan bebas riba.

¹ Ikatan Bankir Indonesia, "*Memahami Bisnis Bank Syariah*", (Jakarta ;Gramedia Pustaka Utama, 2016). h.7

² A. Wangsawidjaja Z, "*Pembiayaan Bank Syariah*", (Jakarta : PT. Gramedia Pustaka Utama, 2012), h.19-31

- e) Bank harus menyampaikan semua hal yang berkaitan dengan pembeli, misalnya jika pembelian dilakukan secara utang.
- f) Bank kemudian menjual barang tersebut kepada nasabah (pemesan) 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.
- g) Nasabah harus membayar harga barang yang telah di sepakati tersebut pada jangka waktu tertentu yang telah di sepakati.
- h) Untuk mencegah terjadinya penyalahgunaan atau kerusakan akad tersebut, pihak bank dapat mengadakan perjanjian khusus dengan nasabah.
- i) Jika bank hendak mewakilkan kepada nasabah untuk membeli barang dari pihak ketiga, akad jual beli murabahah harus dilakukan setelah barang, secara prinsip, menjadi milik bank.

2) Ketentuan Murabahah kepada Nasabah :

- a). Nasabah mengajukan permohonan dan janji pembelian suatu barang atau aset kepada bank
- b). Jika bank menerima permohonan tersebut, ia harus membeli terlebih dahulu aset yang dipesannya secara sah dengan pedagang.
- c). Bank kemudian menawarkan aset tersebut kepada nasabah dan nasabah harus menerima (membeli)-nya sesuai dengan janji yang telah di sepakatinya, karena secara hukum janji tersebut mengikat kemudian kedua belah pihak harus membuat kontrak jual beli.
- d). Dalam jual beli ini bank diperbolehkan meminta nasabah untuk membayar uang muka saat menandatangani kesepakatan awal pemesanan.
- e). Jika nasabah kemudian menolak membeli barang tersebut, biaya riil bank harus di bayar dari uang muka tersebut.
- f). Jika nilai uang muka kurang dari kerugian yang harus ditanggung oleh bank, bank dapat memilikikembali sisa kerugiannya kepada nasabah.

- g). Jika uang muka memakai kontrak “ urbun sebagai alternatif dari uang muka.
- h). Jika nasabah memutuskan untuk membeli barang tersebut, ia tinggal membayar sisa harga.
- i). Jika nasabah batal membeli, uang muka menjadi milik bank maksimal sebesar kerugian yang di tanggung oleh bank akibat pembatalan tersebut; dan jika uang muka tidak mencukupi, nasabah wajib melunasi kekurangannya.

3) Jaminan dalam Murabahah :

- a) Jaminan dalam *murabahah* di perbolehkan, agar nasabah serius dengan pesannya
- b) Bank dapat meminta nasabah untuk menyediakan jaminan yang dapat di pegang.

4) Utang dalam Murabahah :

- a) Secara prinsip, penyelesaian utang nasabah dalam transaksi murabahah tidak ada kaitannya dengan transaksi yang lain dilakukan nasabah dengan pihak ketiga atau barang tersebut jika nasabah menjual kembali barang tersebut dengan keuntungan atau kerugian, ia tetap berkewajiban untuk menyelesaikan utangnya kepada bank.
- b) Jika nasabah menjual barang tersebut sebelum masa angsuran berakhir, ia tidak wajib segera melunasi seluruh angsuran.
- c) Jika penjualan barang tersebut menyebabkan kerugian, nasabah tetap harus menyelesaikan utangnya sesuai kesepakatan awal. Ia tidak boleh memperlambat pembayaran angsuran atau meminta kerugian itu diperhitungkan.

5) Penundaan Pembayaran dalam *murabahah* :

- a) Nasabah yang memiliki kemampuan tidak dibenarkan menunda penyelesaian utangnya.

b) Jika nasabah menunda-nunda pembayaran dengan sengaja, atau jika salah satu pihak tidak menunaikan kewajibannya, maka penyelesaian dilakukan melalui badan arbitrase syariah setelah tidak tercapai kesepakatan melalui musyawarah.

6) Bangkrut dalam Murabahah :

Jika nasabah telah dinyatakan pailit dan gagal menyelesaikan utangnya, bank harus menunda tagihan utang sampai ia menjadi sanggup kembali, atau berdasarkan kesepakatan.³

1. Produk-produk Bank Syariah

a. Penyaluran Dana

1) Prinsip Jual Beli

Jual beli yang dilaksanakan karena adanya pemindahan kepemilikan barang. Terdapat tiga jenis jual beli dalam pembiayaan konsumtif, modal kerja dan investasi dalam bank syariah, yaitu :

a) *Ba' al-murabahah*,

Jual beli dengan harga asal ditambah keuntungan yang disepakati antara bank dengan nasabah, dalam hal ini bank menyebutkan harga barang kepada nasabah yang kemudian bank memberikan laba dalam jumlah tertentu sesuai dengan kesepakatan.

b) *Ba' al-salam*

Jual beli ini nasabah sebagai pembeli dan pemesan memberikan uangnya ditempat akad sesuai dengan harga barang yang dipesan dan sifat barang telah disebutkan sebelumnya. Uang yang diserahkan menjadi tanggungan bank sebagai penerima pesanan dan pembayaran dilakukan segera.

c) *Ba' al-istishna*.

³<http://fakhrurazypi.wordpress.com/2011/05/15/fatwa-dsn-mui-no-04dsn-muiiv2000>
tentang-murabahah (10 Mei 2019).

Bagian dari *ba'i as-salam* namun *ba'i al-istishna* biasa digunakan dalam bidang manufaktur. Seluruh ketentuannya mengikuti *ba'i as-salam* namun pembayaran dapat dilakukan beberapa kali pembayaran.

2) Prinsip Sewa (Ijarah)

Ijarah adalah kesepakatan pemindahan hak guna atas barang atau jasa melalui sewa tanpa diikuti pemindahan kepemilikan barang yang disewa.

3) Prinsip Bagi Hasil (Syirkah)

Dalam prinsip bagi hasil terdapat dua macam produk, yaitu *Musarakah* dan *Mudharabah*.

b. Penghimpunan Dana

Produk penghimpunan dana pada bank syariah diterapkan dalam bank syariah yakni Prinsip *Wadiah* dan *Mudharabah*.

c. Jasa

Selain dapat melakukan kegiatan menghimpun dana dan menyalurkan dana, bank juga memberikan jasa kepada nasabah dengan mendapatkan imbalan berupa sewa atau keuntungan.

Dari pemaparan diatas menjelaskan bahwa bank syariah sebagai penghimpun dana, yang dimana nasabah diberikan kemudahan dalam melakukan suatu pembiayaan seperti pada Kantor Layanan Syariah di PT.Bank Sulselbar yang memiliki Produk KPR Bersubsidi dengan Akad *Murabahah*.⁴

Pembiayaan

Istilah pembiayaan yang artinya kepercayaan, berarti lembaga pembiayaan selaku *shahibul maal* menaruh kepercayaan kepada seseorang untuk melaksanakan amanah yang diberikan. Dana tersebut terus digunakan dengan benar adil dan harus disertai dengan ikatan dan syarat-syarat yang jelas dan saling menguntungkan bagi kedua belah pihak.

Pembiayaan adalah pembiayaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam

⁴ Muhamad, "*Manajemen Dana Bank Syariah*", (jakarta:Rajawali Pers, 2015), h.28-32

meminjam antara bank atau keuangan lainnya dengan pihak lain yang mewajibkan imbalan atau bagi hasil dan pengambilan tagihan dalam rangka kegiatan anjak piutang.⁵

Akad Pembiayaan

a. Akad *Murabahah*

1) Definisi *Murabahah*

Kata *murabahah* berasal dari kata (Arab) *rabah*, *yurabihu*, *murabahatan*, yang berarti untung atau menguntungkan, seperti ungkapan “*tijaratun rabihah, wa ba’u asy-syai murabahatan*” artinya pedagang yang menguntungkan, dan menjual sesuatu barang yang menguntungkan. Kata *murabahah* juga berasal dari kata *ribhun* yang berarti tumbuh, berkembang dan bertambah. Menurut para ahli hukum Islam, pengertian *murabahah* adalah “*al-bai’ sil maal waribhun ma’lum*” yang artinya jual beli dengan harga pokok ditambah keuntungan yang diketahui. Ibn Jazi menggambarkan jenis transaksi ini “penjual barang memberitahukan kepada pembeli harga barang dan keuntungan yang akan diambil dari barang tersebut.

Menurut Bank Indonesia *murabahah* adalah akad jual beli antara Bank dengan nasabah. Bank membeli barang yang diperlukan nasabah dan menjual kepada nasabah yang bersangkutan sebesar harga pokok ditambah dengan keuntungan yang disepakati.⁶

Menurut Prof. Dr. H. Akhmad Mujahidin, M.Ag., *murabaha* adalah jual beli barang pada harga asal dengan tambahan keuntungan yang disepakati. Dalam *murabahah* penjual harus memberitahukan harga pokok produk yang ia beli dan menentukan suatu tingkat keuntungan sebagai tambahan.⁷

⁵ Veithzal Rivai, Arviyan Arifin, “*Islamic Banking Sebuah Teori, Konsep dan Aplikasi*”, (Jakarta: Bumi Aksara, 2010), h.698-700

⁶ Fathurrahman Djamil, “*penerapan Hukum Perjanjian dalam Transaksi di Lembaga Keuangan Syariah*”, (Jakarta: Sinar Grafika, 2012), h.108-109

⁷ Akhmad Mujahidin, “*Hukum Perbankan Syariah* (Jakarta: Rajawali Pers, 2016), h.54

Kredit Kepemilikan Rumah (KPR)

Kredit kepemilikan rumah adalah suatu fasilitas kredit yang diberikan oleh perbankan kepada para nasabah perorangan yang akan membeli atau memperbaiki rumah. Kepemilikan Rumah Syariah dalam Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor : 08/PERMEN/M/2008 adalah pembiayaan yang diterbitkan oleh lembaga penerbit pembiayaan yang meliputi KPR Bersubsidi, KPR/KPRS Mikro Bersubsidi, baik konvensional maupun berprinsip Syariah.

Dalam perbankan syariah, pembiayaan Kepemilikan Rumah (KPR Syariah) dapat diberikan dengan menerapkan dua macam prinsip yaitu *Ijarah Muntahiyah Bittamlik* (IMB) atau perjanjian sewa beli ataupun *BA'I Bithaman Ajil* (BBA) atau perjanjian jual beli dengan angsuran.⁸

Dengan prinsip IMB, nasabah KPR mengajukan sewa rumah kepada bank 20 tahun dan membayar sewanya setiap bulan. Dalam perjanjian tersebut juga disertai dengan akad tambahan bahwa pada akhir sewa nasabah dapat membeli rumah tersebut atau bank dapat menghibahkan rumah tersebut kepada nasabah. Pada prinsip yang kedua BBA atau jual beli dengan angsuran, nasabah membeli rumah yang diinginkannya ke bank dengan harga pokok plus keuntungan bank. Kemudian nasabah akan membayar uang pembelian tersebut dengan angsuran setiap bulan selama jangka waktu yang disepakati misalnya 10 atau 20 tahun. Dibandingkan dengan system IMB atau sewa beli, system BBA lebih mudah karena hanya membutuhkan satu kali perjanjian. Dengan system ini harga jual beli ditentukan di muka saat akad jual beli.

Harga jual bank ditentukan oleh besarnya harga pokok, rate keuntungan dan jangka waktu angsuran. Besar angsuran tiap bulan dapat dibuat sama persis dengan angsuran KPR konvensional. Hanya bedanya, angsuran KPR syariah ini tidak akan berubah sampai kredit lunas.

a. Skim KPR Syariah

⁸KPR Syariah, di akses Tanggal 05 Januari 2019 [www.google.com.http://Menkaji](http://www.google.com/http://Menkaji)

Dalam pembiayaan kepemilikan rumah secara syariah skim yang sering digunakan oleh bank dalam bertransaksi ini adalah menggunakan *murabaha* (jual beli).

KPR ada dua jenis yakni KPR Bersubsidi dan KPR Non Subsidi. Untuk KPR Bersubsidi ialah kredit kepemilikan rumah yang pendanaannya dibantu oleh pemerintah, sedangkan KPR Non Subsidi ialah kredit kepemilikan rumah yang pendanaannya tidak dibantu atau tidak disubsidi oleh pemerintah.

2. KPR Subsidi

Subsidi adalah pembayaran yang dilakukan pemerintah kepada perusahaan atau rumah tangga untuk mencapai tujuan tertentu yang membuat mereka dapat memproduksi atau mengkonsumsi suatu produk dalam kuantitas yang lebih besar atau pada harga yang lebih murah. Secara ekonomi, tujuan subsidi adalah untuk mengurangi harga atau menambah pengeluaran (output).⁹

Subsidi pembangunan atau perbaikan rumah yaitu subsidi untuk membantu menambah dana pembangunan atau perbaikan rumah sehingga dapat menurunkan pembiayaan yang akan diansur setiap bulan secara tetap, berikut marginnya yang selanjutnya disebut subsidi membangun atau memperbaiki rumah.

METODOLOGI

Jenis penelitian ini adalah penelitian lapangan, penelitian lapangan adalah suatu penelitian yang dilakukan secara sistematis dengan mengangkat data yang ada di lapangan.¹⁰ Sehubungan dengan masalah penelitian ini, maka peneliti mempunyai rencana kerja atau pedoman pelaksanaan penelitian dengan menggunakan penelitian kualitatif, dimana yang dikumpulkan berupa pendapat, tanggapan, informasi, konsep-konsep dan keterangan yang berbentuk uraian dalam mengungkapkan masalah. Penelitian kualitatif adalah rangkaian kegiatan atau proses penyaringan data atau informasi yang bersifat sewajarnya mengenai

⁹ Kamus Besar Indonesia, “*Pusat Pembinaan Dan Pengembangan Bahasa*” Departemen Pendidikan Balai Pustaka, Jakarta : 1989, Cet 2.

¹⁰ Suharismi Arikunto, *Dasar-Dasar Research*, (Tersata : Bandung, 1995), h. 5

suatu masalah dalam kondisi, aspek atau bidang tertentu dalam kehidupan objeknya.¹¹

Sumber data terbagi menjadi dua yaitu data primer dan data sekunder, data primer adalah data penelitian yang diperoleh peneliti secara langsung dari sumber aslinya atau tanpa perantara, sementara data sekunder adalah data penelitian yang diperoleh secara tidak langsung melalui media perantara atau diperoleh dan dicatat oleh orang lain.¹²

Penelitian ini menggunakan teknik analisa data kualitatif dengan menggunakan metode berpikir induktif. Dalam penerapannya, teknik ini digunakan untuk menganalisa data tentang beberapa faktor-faktor konkrit yang bersifat khusus kemudian ditarik kesimpulan yang bersifat umum. Penelitian ini hanya menampilkan data-data kualitatif, maka peneliti menggunakan analisa data induktif. Metode induktif adalah fakta-fakta atau peristiwa-peristiwa yang konkrit ditarik generalisasi-generalisasi yang mempunyai sifat umum.¹³

Metode induktif digunakan untuk menilai fakta-fakta empiris, kemudian dicocokkan dengan landasan yang ada. Oleh karenanya, induktif pada penelitian ini bahwa peneliti akan menyampaikan serta menggambarkan suatu fakta konkrit mengenai Implementasi Akad Murabahah sesuai prinsip-prinsip syariah kemudian peneliti akan tulis pada kesimpulan umum berdasarkan teori Akad Murabahah mengenai tata cara Akad Murabahah sesuai dengan prinsip syariah.

HASIL

Implementasi Akad Murabahah Pada Produk KPR Bersubsidi Pada Kantor Layanan Syariah di PT. Bank Sulselbar Cabang Parepare

Hasil penelitian melalui wawancara kepada Staff Kantor Layanan Syariah di PT. Bank Sulselbar Cabang Parepare bahwa implementasi akad murabahah pada pembiayaan KPR bersubsidi FLPP (Fasilitas Likuiditas Pembiayaan

¹¹ Hadar Nawawi, *Metode Penelitian Ilmiah* (Jakarta: Rineka Cipta, 1994), h. 176)

¹² Wardah Hanafie Das dan Abdul Halik, *Kiat Menulis Karya Tulis Ilmiah Skripsi dan Tesis* (Parepare: Alauddin University Press, 2014), h. 85.

¹³ Sutrisno Hadi, *Metode Research*, (Jakarta: Andi Offset, 1986), h. 42

Perumahan) Bank Sulselbar Cabang Parepare terdapat pada saat pelaksanaan akad dalam proses pengambilan pembiayaan. Dimana pelaksanaan akad ini harus dihadapan pimpinan perusahaan atau wakil dan notaris serta nasabah yang mengajukan pembiayaan tersebut. Bank harus membacakan ketentuan-ketentuan yang ada seperti margin yang diperoleh bank, angsuran pokok dengan margin yang harus dibayar oleh nasabah, total angsuran seluruhnya, menyampaikan rincian objek yang ingin diberikan oleh nasabah, menunjukkan simulasi daftar angsuran yang harus dibayar oleh nasabah, uang muka, jangka waktu serta perjanjian-perjanjian yang dibuat oleh bank dengan ketentuannya yang harus di penuhi pada saat pembiayaan berjalan pada surat perjanjian setelah itu melakukan penandatanganan akad kemudian menyelesaikan rumah KPR di developer untuk menyelesaikan pembelian rumah untuk nasabah.¹⁴

Selain itu, ketentuan pelaksanaan pembiayaan *murabahah* di perbankan berdasarkan PBI No. 9/19/PBI/2007 Syariah diatur di Surat Edaran BI No. 10/14/DPBS tanggal 17 Maret 2008, sebagai berikut Pertama : bank bertindak sebagai pihak penyedia dana dalam rangka membelikan barang terkait dengan kegiatan transaksi *murabahah* dengan nasabah sebagai pihak pembeli barang, Kedua : barang adalah obyek jual beli yang diketahui secara jelas kuantitas, kualitas, harga perolehan dan spesifikasinya, Ketiga : bank wajib menjelaskan kepada nasabah hak dan kewajiban nasabah sebagaimana diatur dalam ketentuan Bank Indonesia mengenai transparansi informasi produk bank dan penggunaan data pribadi nasabah, Keempat : Bank wajib melakukan analisis atas permohonan pembiayaan atas dasar akad *murabahah* dari nasabah yang antara lain meliputi aspek personal berupa analisa atas karakter atau aspek usaha antara lain analisa kapasitas, keuangan, dan aspek prospek usaha, Kelima : Bank dapat membiayai sebagian atau seluruh harga pembelian barang yang telah disepakati kualifikasinya, Keenam : Bank wajib menyediakan dana untuk merealisasikan penyediaan barang yang dipesan nasabah, Ketujuh : Bank dan

¹⁴ Nuryadin H, "Analisis KPR", *Wawancara*, Parepare, 18 Maret 2019.

nasabah wajib menuangkan kesepakatan atas margin ditentukan hanya satu kali pada pembiayaan atas dasar *murabahah* dan tidak berubah selama periode pembiayaan, Kedelapan : Bank dan nasabah wajib menuangkan kesepakatan dalam bentuk perjanjian tertulis berupa akad pembiayaan atas dasar *murabahah* dan harga barang sesuai dengan kesepakatan awal.

Nasabah juga di minta menandatangani Surat Persetujuan Prinsip Pemberian Pembiayaan (SP4) serta telah disetujui pihak PDPP Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat. Nasabah harus menghuni rumah yang diambil maksimal 5 tahun karena jika belum melewati maksimal 5 tahun maka tidak dapat dipindah tangankan dengan orang lain. Dan bank juga meminta nasabah untuk memparaf berkas seperti gambar rumah dan setiap perjanjian ditanda tangani yang disetujui oleh nasabah agar suatu saat tidak ada perubahan dengan kesepakatan oleh bank dan nasabah.

Berdasarkan hasil wawancara tersebut, Kantor Layanan Syariah di PT. Bank Sulselbar Cabang Parepare nasabah mengajukan produk KPR Bersubsidi dengan ketentuan bahwa pihak bank menyampaikan harga pokok perumahan tersebut ditambah dengan margin yang diangsur perbulannya berdasarkan jangka waktu pengambilan KPR tersebut sesuai kesepakatan kedua belah pihak .

KPR Bersubsidi bertujuan untuk memfasilitasi masyarakat yang berpenghasilan rendah untuk memiliki rumah sendiri dengan cara melakukan pembiayaan kredit menggunakan Akad *murabahah* yang disediakan oleh Kantor Layanan Syariah di PT. Bank Sulselbar Cabang Parepare.

Produk KPR merupakan solusi dari pemerintah untuk masyarakat yang ingin memiliki rumah sendiri sebagaimana yang dituangkan dalam peraturan menteri No. 26/PRT/M/2016 yang berisi tentang kemudahan dan atau bantuan perolehan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah. KPR Bersubsidi di Kantor Layanan Syariah di PT. Bank Sulselbar Cabang Parepare merupakan produk yang diterbitkan oleh Bank tersebut yang bertujuan untuk memberikan

pembiayaan kepada masyarakat yang berpenghasilan rendah untuk memiliki rumah.

Akad yang digunakan pada produk KPR Bersubsidi di PT. Bank Sulselbar Cabang Parepare yaitu akad *murabahah*. Akad *murabahah* tersebut merupakan akad jual beli antara dua belah pihak dimana pihak bank menyampaikan diawal akad harga pokok beserta margin yang akan diperoleh dari pembiayaan rumah yang diajukan agar tidak ada yang dirugikan. Setelah kedua belah pihak sepakat dengan akad tersebut maka pembiayaan tersebut dapat terealisasi melalui tahap-tahapan yang berlaku pada akad *murabahah* dan angsuran yang telah ditetapkan pada saat awal akad, dimana angsuran itu bersifat tetap sampai berakhirnya masa angsuran. Maka dari itu angsuran ini sudah ditetapkan dari awal agar tidak ada perubahan suatu waktu, karena sudah ada ketetapan pada saat akad di awal. Dengan adanya akad di awal maka semua yang berkaitan pada saat akad tidak bisa diubah-ubah dan siap menanggung resiko-resiko yang akan terjadi suatu waktu dikarenakan sudah ada akad di awal.

Setiap tahunnya harga rumah mengalami peningkatan yang disebabkan karena harga bahan bangunan, biaya pekerja, harga tanah, tiap tahunnya juga mengalami kenaikan sehingga menyebabkan harga rumah per Unit juga mengalami perubahan setiap tahunnya. Seiring dengan berjalannya waktu perkembangan KPR dapat dilihat dari peningkatan pengambilan pembiayaan KPR Kantor Layanan Syariah di PT. Bank Sulselbar Cabang Parepare, hal ini dikarenakan banyaknya masyarakat yang membutuhkan rumah atau tempat tinggal namun penghasilannya tidak mencukupi untuk membeli rumah sehingga, produk KPR Bersubsidi muncul sebagai solusi untuk masyarakat yang berpenghasilan rendah dalam memenuhi kebutuhan masyarakat yang ingin memiliki rumah terhadap fasilitas tempat tinggal yang layak yang semakin lama semakin tinggi.

Hadirnya Kantor Layanan Syariah di PT. Bank Sulselbar Cabang Parepare dalam pembiayaan KPR Bersubsidi dengan menggunakan akad *murabahah* mulai

terlaksana pada tahun 2018, karena baru terlaksana Layanan Syariah nya sehingga nasabah yang mengambil produk KPR Bersubsidi telah ada sejak awal tahun 2018 di PT. Bank Sulselbar sebagai Layanan Syariah. Adapun jumlah nasabah yang telah mengambil KPR Subsidi sebanyak 8 Orang nasabah pada tahun 2018 dan jumlah nasabah yang mengambil KPR Bersubsidi pada tahun 2019 sebanyak 19 Orang nasabah yang telah melaksanakan akad *murabahah*, sehingga total nasabah yang mengambil KPR Bersubsidi pada Kantor Layanan Syariah di PT. Bank Sulselbar Cabang Parepare sebanyak 27 Orang nasabah.

Berikut adalah salah satu nasabah yang mengajukan pembiayaan KPR bersubsidi FLPP (Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan) yang terdapat pada Kantor Layanan Syariah PT. Bank Sulselbar Cabang Parepare. Terealisasi pada tahun 2019 setelah memenuhi dan menyetujui persyaratan yang diajukan oleh pihak pada Kantor Layanan Syariah di PT. Bank Sulsabar Cabang Parepare , berikut data nasabah :

Dalam pembiayaan *murabahah* nasabah diuntungkan dalam hal tidak dikenakannya bunga dalam *murabahah* ini sehingga nasabah tidak akan rugi apabila ada kenaikan dan penurunan Nama : Hendrik Sabri

Pekerjaan : Wiraswasta
Jenis Kelamin : Laki-laki
Alamat : Boki, Keluharan Pemmase, Kecamatan Tiroang Pinrang
Uang Muka : Rp. 7.000.000
Harga Jual : Rp. 136.000.000,-
Margin : Rp. 58.892.640,- (5% p.a)
Harga Jual : Rp. 187.892.640,-
Angsuran : Rp.1.048.848/bulan
Jangka Waktu : 180 Bulan
Tipe Rumah : 36 m²
Lokasi KPR : Perumahan Taman Palem Parepare Blok A/19

Berdasarkan simulasi daftar angsuran pada nasabah yang mengambil 15 tahun jumlah angsuran pertama yang dibayar pada tanggal 01/07/2019 adalah sebesar Rp. 1.043.848,- (Angsuran Pokok + Margin) sampai angsuran ke 180 Bulan yaitu pada tanggal 01/07/2034. Maka dari daftar angsuran diperoleh yaitu:

Total Angsuran : Angsuran Pokok x Jangka Waktu Angsuran

: Rp. 1.043.848,- x 180 Bulan

: Rp.187.892.640,-

Total Margin : Harga Jual – Harga Beli

: Rp. 187.892.640 - Rp. 129.000.000,-

: Rp. 58.892.640,-

Maka jumlah keseluruhan margin yang diperoleh bank selama 180 Bulan (15 Tahun) dengan pembiayaan sebesar Rp. 129.000.000,- adalah Rp. Rp. 58.892.640,- Jumlah tersebut tetap sama pada kontrak awal atau tidak mengalami perubahan dari tahun pertama sampai pada angsuran ke 180.

Sementara pada *murabahah* yang dipergunakan adalah harga jual yang tidak akan berubah selama masa akad. Dengan demikian, nasabah sejak awal sudah mengetahui jumlah cicilan yang akan dibayarkan selama masa akad dan tidak akan mengalami kenaikan ataupun penurunan. Berdasarkan hasil wawancara dengan salah satu nasabah, Ibu Wiwi Sri Kandi beliau mengatakan bahwa :

“Saya tertarik karena bank memaparkan proses akad KPR sesuai dengan sebagaimana mestinya agar tidak ada yang dirugikan dan saya membutuhkan rumah untuk tempat tinggal saya .”¹⁵

Pada kantor layanan syariah di PT. Bank Sulselbar Cabang Parepare, Unsur *maisir* / untung-untungan dan unsur zalim dalam *murabahah* dapat dihilangkan dengan adanya kepastian proyek dan tingkat kerjasama. Dalam hal ini nasabah tidak diberatkan dengan fluktuasi tingkat suku bunga bank. Unsur

¹⁵ Wiwi Sri Kandi, "Nasabah KPR Subsidi", Wawancara, Parepare, 15 Juli 2019

garar/ketidakpastian dalam hal ini terjadi bila mengubah sesuatu yang pasti menjadi tidak pasti misalnya saja *garar* dalam harga/*gabr*. Hal ini terjadi jika pembiayaan *murabahah* untuk rumah dalam waktu 1 tahun dengan *margin* 5% atau *murabahah* untuk rumah dalam waktu 2 tahun dengan *margin* 10% kemudian disepakati nasabah. Ketidakpastian terjadi karena harga yang disepakati tidak jelas, apakah 5% atau 10%. Kecuali bila nasabah menyatakan setuju melakukan transaksi *murabahah* untuk rumah dengan *margin* 5% dibayar dalam waktu 1 tahun, maka barulah tidak terjadi *garar*.

Implementasi KPR Bersubsidi pada Kantor Layanan Syariah di PT. Bank Sulselbar Cabang Parepare, dimana nasabah yang mengajukan pembiayaan KPR Bersubsidi harus mengikuti ketentuan dari peraturan bank yaitu nasabah harus membayar uang muka kepada developer sebagai bentuk tanda jadi pembelian rumah yang diajukan ke bank. Namun, objeknya belum menjadi hak milik bank seutuhnya, tetapi bank telah melakukan Akad dengan nasabah yang dimana bank menyampaikan Harga Pokok beserta Margin kepada nasabah yang mengajukan KPR Bersubsidi tersebut. Praktek ini tidak mengandung riba namun, tidak sesuai dengan ketetapan Fatwa DSN MUI yang menyatakan barang atau rumah yang diajukan nasabah kepada bank melalui akad *murabahah* harusnya menjadi milik bank terlebih dahulu sehingga, nasabah hanya melakukan akad kepada pihak bank tanpa adanya pihak ke tiga.

Pelaksanaan akad *murabahah* pada Kantor Layanan Syariah di PT. Bank Sulselbar Cabang Parepare menganut sistem konsensualisme, yang tercantum dalam KUH Perdata dan dipakai dalam hukum Islam, yaitu dengan adanya penandatanganan akta sebelum diserahkan barang dan penentuan harga sudah ditetapkan dalam akad pembiayaan tersebut pelanggaran hal yang bertentangan dengan Islam merupakan tujuan untuk mencapai *masalah*.

Dengan demikian, dapat disimpulkan bahwa implementasi akad *murabahah* pada Kantor Layanan Syariah di PT. Bank Sulselbar Cabang Parepare belum sepenuhnya sesuai dengan ketentuan Fatwa DSN No: 04/DSN-

MUI/IV/2000. Namun dengan berdasarkan pada ketetapan UU perbankan syariah yang sudah sangat transparansi dan tidak ada unsur riba didalamnya karena sudah mengikuti aturan UU Perbankan Syariah yang bebas dari Riba, Gharar, Maisir, Haram dan Zalim, sehingga transaksi pembiayaan yang telah berjalan selama kurang lebih 2 tahun untuk 27 Unit KPR Bersubsidi yang sedang terlaksana, dengan adanya KPR Subsidi ini sangat mendukung para nasabah yang berpenghasilan rendah, yang merasa sangat terbantu dengan adanya KPR ini. Sehingga, mereka bisa memiliki rumah sendiri meskipun kredit. Adapun yang dilihat dari segi praktek penyerahan rumahnya pada Kantor Layanan Syariah di PT. Bank Sulselbar cabang Parepare tidak sesuai dengan ketetapan Fatwa DSN MUI yang dimana objek dari transaksi tersebut seharusnya sudah menjadi milik bank seutuhnya yang dilanjutkan dengan akad kepada nasabah. Dimana pihak bank menyampaikan Harga Pokok dari rumah yang diajukan nasabah ditambah dengan margin serta membayar uang muka oleh nasabah kepada pihak bank tanpa adanya pihak ke tiga.

Persepsi beberapa nasabah KPR Bersubsidi pada Kantor Layanan Syariah di PT. bank Sulselbar Cabang Parepare mengatakan tentang jangka waktu angsuran, mereka mengatakan bahwa semakin lama tahun yang di ambil maka semakin sedikit angsuran yang dibayar setiap bulannya, namun ada juga yang mengatakan semakin cepat lebih baik meskipun angsurannya banyak perbulan karena mereka memiliki persepsi bahwa mereka takut terlalu lama melakukan pengkreditan. Sehingga dapat dikatakan bahwa mereka sudah jauh hari mengetahui tentang KPR Subsidi tersebut, ketika Bank menjelaskan prosedur pembiayaan serta menyampaikan harga pokok rumah ditambah dengan margin yang akan diperoleh oleh Bank tersebut sampai terealisasinya pembiayaan itu nasabah tidak terlalu kaget dan sedang mengetahui resiko dan tanggung jawab sebagai nasabah yang ingin mengambil KPR Subsidi pada Kantor Layanan Syariah di PT. Bank Sulselbar Cabang Parepare.

KESIMPULAN

Berdasarkan uraian dan berbagai paparan dalam pembahasan permasalahan pada bab sebelumnya, maka dapat disimpulkan bahwa, dalam praktik Pengelolaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Subsidi di Kantor Layanan Syariah pada PT. Bank Sulselbar Cabang Parepare dalam implementasi akad *murabahah* dengan Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia No: 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang *Murabahah*, dimana Kantor Layanan Syariah pada PT. Bank Sulselbar Cabang Parepare dalam melakukan transaksi akad *murabahah* pada produk KPR Bersubsidi belum sepenuhnya sesuai dengan ketentuan Fatwa DSN No: 04/DSN-MUI/IV/2000. Dimana rumah yang menjadi barang objek tersebut sudah harus menjadi milik bank sedangkan dalam praktiknya rumah tersebut belum menjadi hak milik bank, namun bank lebih mengikat dahulu nasabah dalam penyelesaian akad tersebut, kemudian bank baru menyelesaikan poses jualbeli rumah tersebut dengan developer.

REFERENSI

- Achmadi, Abu Achmadi dan Narbuko Cholid, *Metode Penelitian*, (Jakarta : Bumi Aksara, 2013).
- Bisri, Shohib, *Pengaruh Produk Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (Kpr) Dan Biaya Administrasi Terhadap Kepuasan Nasabah Di Bank Muamalat Indonesia Cabang Pembantu Tulungagung Tahun 2015*, Skripsi Sarjana, Fakultas Ekonomi Dan Bisnis, IAIN Tulungagung.
- Hadar Nawawi, *Metode Penelitian Ilmiah*, Jakarta: Rineka Cipta, 1994.
- Hadi, Sutrisno , *Metode Research*, Jakarta: Andi Offset, 1986.
- Hakim, Lukman , *Prinsip-Prinsip Ekonomi Islam*, Yogyakarta: Erlangga, 2012.
- Hulwati, *Ekonomi Islam Teori dan Praktiknya dalam Perdagangan Obligasi Syaria"ah di Pasar Modal Indonesia dan Malaysia*, Jakarta: Ciputat Press Group, 2009.
- H. Anugrah Sahvitri, *Analisis Pembiayaan KPR Syariah Terhadap Nasabah Berpenghasilan Rendah*, Skripsi Sarjana. Fakultas Ekonomi Dan Bisnis Islam, UIN Lampung, 2018.
- Ikatan Bankir Indonesia. *Memahami Bisnis Bank Syariah*. Jakarta :Gramedia Pustaka Utama, 2016.
- Jonthan, Suwarno, *Metode Penelitian Kuantitatif dan Kualitatif*, Yogyakarta : Graha Ilmu, 2006.

Lubis, Suhrawardi K. *Hukum Ekonomi Islam*. Jakarta: Sinar Grafika. 2000

Nawawi, Hadar. *Metode Penelitian Ilmiah*. Jakarta: Rineka Cipta. 1994.

Susanto, Edi. *Bank dan Keuangan Lainnya*. Jakarta: PT. Grafika. 2014.

Sholihin, Ahmad Ifham. *Pedoman Umum Lembaga Keuangan Syariah*. Jakarta: Gramedia Pustaka Utama. 2010.

Saebani, Beni Ahmadi, *Metodologi Penelitian*, Bandung : CV Pustaka Seta, 2008.

Soeratno, *Metode Penelitian Untuk Ekonomi Bisnis*, Yogyakarta : UPP, AMP, YKPM, 1993.

Sugiono, *Metodologi Penelitian Kuantitatif, Kualitatif Dan R&D*, Bandung : Alfabeta, 2013.

Syarif, Mujar Ibnu, *Konsep Riba Dalam al-quran dan literatur fikih*, Vol. III, No 2, 2011.

Widodo, Sugeng, *Pembiayaan Murabahah Esensi, Aplikasi, Akuntansi, Permasalahan dan Solusi*, Yogyakarta: UII Press, 2017.

Wiryono, Wahyu. *Akad Pembiayaan Murabahah*. Yogyakarta : Putaka Utama Grafiti. 2006.

Z, A. Wangsa widjaja. *Pembiayaan Bank Syariah*. Jakarta : PT. Gramedia Pustaka Utama, 2012.