

Analisis Implementasi Pembiayaan Kredit Perumahan Rakyat (KPR) Dengan Akad Murabahah Pada Lembaga Keuangan Bank Di Indonesia

Rosa Try Octavia¹, Winda Agustyawati², Ananda Ayu Febriansari³, Nur Alifah Fajariyah⁴

¹ Perbankan Syariah, Universitas Islam Negeri Kiai Haji Achmad Siddiq Jember.

² Perbankan Syariah, Universitas Islam Negeri Kiai Haji Achmad Siddiq Jember.

³ Perbankan Syariah, Universitas Islam Negeri Kiai Haji Achmad Siddiq Jember.

⁴ Fakultas Ekonomi Dan Bisnis Islam Universitas Islam Negeri Kiai Haji Achmad Shiddiq Jember

¹. windaagustya13@gmail.com. ³ayuananda2302@gmail.com. ⁴nuralifahfajariyah@uinkhas.ac.id.

Abstrak

Artikel ini membahas implementasi pembiayaan Kredit Perumahan Rakyat (KPR) dengan akad murabahah di lembaga keuangan bank syariah di Indonesia, khususnya di Bank Tabungan Negara (BTN) Syariah dan Bank Syariah Indonesia (BSI). Penelitian ini menggunakan pendekatan deskriptif kualitatif untuk mengeksplorasi prosedur pembiayaan KPR yang ditawarkan kepada masyarakat rendahnya. KPR syariah solusi bagi masyarakat muslim yang ingin memiliki rumah tanpa terlibat dalam praktik riba, dengan menawarkan produk bersubsidi dan nonsubsidi. Proses pengajuan KPR di Bank BTN Syariah dan BSI Griya Hasanah meliputi beberapa tahap penting, mulai dari persetujuan kredit, penandatanganan akad, pencairan dana, hingga jangka waktu angsuran. Dalam setiap tahap, bank melakukan evaluasi dan verifikasi data calon nasabah untuk memastikan kelayakan mereka. Akad murabahah yang diterapkan memungkinkan bank untuk membeli properti dari pengembang dan menjualnya kepada nasabah dengan margin keuntungan, sehingga tetap sesuai dengan prinsip syariah. Hasil penelitian menunjukkan bahwa KPR syariah memberikan kemudahan akses bagi masyarakat dalam memiliki rumah, dengan syarat-syarat yang jelas dan prosedur yang transparan. Dengan adanya produk KPR syariah, diharapkan dapat meningkatkan partisipasi masyarakat dalam kepemilikan rumah, serta memberikan alternatif pembiayaan yang sesuai dengan nilai-nilai syariah. Penelitian ini juga Merujuk pada berbagai studi dan jurnal yang relevan untuk mendukung analisis mengenai pembiayaan KPR dengan akad murabahah.

Kata Kunci: Kredit, kepemilikan, Rumah, Akad, Murabahah.

PENDAHULUAN

Rumah merupakan salah satu kebutuhan dasar atau kebutuhan pokok bagi setiap manusia. Rumah mempunyai fungsi yang sangat penting bagi kehidupan manusia. Akan tetapi, masih banyak anggota masyarakat yang belum memiliki rumah, khususnya bagi masyarakat yang berpenghasilan rendah. Dalam memenuhi kebutuhan terhadap rumah, masyarakat yang berpenghasilan rendah sangat sulit untuk membeli rumah secara tunai. Oleh sebab itu, pemerintah menyediakan suatu program untuk memudahkan masyarakat dalam memenuhi kebutuhan akan rumah yaitu dengan adanya program Kredit Perumahan Rakyat (KPR) melalui lembaga keuangan bank yang ada di Indonesia terutama lembaga keuangan bank syariah. Terkait Lembaga keuangan bank sebagaimana menjadi wadah sebuah program yang di salurkan kepada nasabah salah satunya kredit Perumahan Rakyat(KPR).

Kredit Perumahan Rakyat (KPR) merupakan salah satu kegiatan bank konvensional yang tidak lepas dari bunga. Dalam penyelenggaraan KPR ini terlibat unit-unit usaha lain, seperti Perseroan Terbatas (PT) atau developer yang menyediakan lokasi tanah pembangunan rumah. Hal yang ditetapkan dalam KPR antara lain harga jual kontan, uang muka, suku bunga, angsuran bulanan dan denda-denda lain yang harus dibayar oleh pembeli (debitur). Misalnya biaya penyambungan listrik, provisi bank, dan biaya notaris, Sistem bunga yang diterapkan dalam kredit pemilikan rumah di bank konvensional jelas merupakan transaksi ribawi yang merupakan larangan bagi masyarakat muslim untuk bertransaksi.

Namun munculnya perbankan syariah merupakan angin segar bagi masyarakat muslim yang membutuhkan fasilitas dari perbankan yang bebas riba. Perkembangan Perbankan Syariah di Indonesia menunjukkan kemajuan yang sangat signifikan. Kini kredit pemilikan rumah (KPR) dapat ditemukan dalam bank syariah yang bebas bunga. Bank syariah di Indonesia dalam kurun waktu singkat telah menunjukkan kemajuan yang signifikan dan eksistensinya pada perekonomian nasional dengan berdasarkan prinsip-prinsip syariah. Pada tahun 2020, berdasarkan data Otoritas Jasa Keuangan (OJK), pertumbuhan pembiayaan bank syariah sebesar 9,5%. Secara total, aset keuangan syariah pada tahun 2020 sebesar Rp1.770,3 triliun, meningkat 21,48%⁸. Kemudian dalam 3 tahun terakhir, pertumbuhan ekonomi syariah di Indonesia mengalami kemajuan pesat. Berdasarkan data Otoritas Jasa Keuangan (OJK) yang dirilis Januari 2021, konsep keuangan syariah non riba mengalami peningkatan sebesar 14,2 persen.

Pada umumnya bank syariah merupakan lembaga yang berfungsi menerima, menyalurkan dana masyarakat namun dengan prinsip syariah. Dalam menerima atau menyalurkan pembiayaan ke masyarakat banyak akad-akad yang digunakan di bank syariah. Seperti mudharabah, wadi'ah, murabahah. Namun untuk penyaluran pembiayaan ke masyarakat umumnya

bank syariah menggunakan akad jual beli murabahah. Implementasi akad jual beli merupakan salah satu cara yang ditempuh bank syariah dalam rangka menyalurkan dana kepada masyarakat. Akad bank yang didasarkan pada akad jual beli adalah murabahah, salam, dan istishna. Salah satu ragam fikih yang populer digunakan oleh perbankan syariah adalah jual beli murabahah.

METODE

Pengabdian Kepada Masyarakat ini dengan tema “Analisis Implementasi Pembiayaan Kredit Perumahan Rakyat (Kpr) Dengan Akad Murabahah Pada Lembaga Keuangan Bank Di Indonesia” yang dilaksanakan oleh Tim PPL UIN KHAS JEMBER. Kegiatan pengabdian ini dilaksanakan pada hari Selasa, tanggal 02 Januari 2025 – 28 Februari 2025, mulai pukul 07.30 WIB – 16.30 WIB, bertempat di Bank Tabungan Negara (BTN) Syariah KCS Jember Dan Bank Syariah Indonesia (BSI) KCP Sidoarjo Gajah Mada.

Penelitian ini menggunakan pendekatan kualitatif deskriptif dengan mengeksplorasi penganggaran modal yang ada dalam bank syariah, seperti Bank Tabungan Negara (BTN) Syariah dan Bank Syariah Indonesia (BSI). Penelitian ini menjelaskan prosedur pembiayaan Kredit Pemilikan Rakyat (KPR) dengan menggunakan akad murabahah pada Perbankan Syariah yang ada di Indonesia. Adapun objek yang dijadikan sampel dalam penelitian ini adalah Bank Tabungan Negara (BTN) Syariah KCS Jember dan Bank Syariah Indonesia (BSI) KCP Sidoarjo Gajah Mada.

Dalam penelitian ini, penulis menggunakan data primer dan data sekunder. Data primer merupakan data yang diperoleh secara langsung (tangan pertama) dari responden atau objek yang diteliti. Data primer ini diperoleh melalui wawancara, observasi, dan dokumentasi yang dilaksanakan secara langsung kepada pegawai dan nasabah BTN Syariah KCS Jember dan BSI KCP Sidoarjo. Sedangkan data sekunder merupakan data yang diperoleh secara tidak langsung dari objek penelitian. Data sekunder diperoleh melalui website, jurnal, penelitian sebelumnya dan dokumen perusahaan bank BTN Syariah KCS Jember dan Bank BSI Syariah KCP Sidoarjo Gajah Mada. Selanjutnya data yang diperoleh dalam penelitian ini yaitu dengan observasi, wawancara dan dokumentasi.

Beberapa Dokumentasi Kegiatan Selama Praktik Pengalaman Lapangan



gambar 3. 1 Melengkapi formulir CIF BTN Syariah



Gambar 3. 2 input data pengeluaran tahunan BTN Syariah



gambar 3. 3 melengkapi formulir CIF BTN Syariah



gambar 3. 4 stempel dokumen persyaratan pembukaan rekening BTN Syariah



gambar 3. 5 webform pembukaan rekening payroll BSI



gambar 3. 6 sosialisasi cicilan emas BSI



gambar 3. 7 melengkapi laporan keuangan harian BTN Syariah

HASIL DAN PEMBAHASAN

KPR Bank BTN Syariah KCS Jember

KPR BTN Syariah merupakan produk pembiayaan pemilikan rumah yang disediakan oleh Bank Tabungan Negara Syariah. KPR BTN Syariah dibagi menjadi 2 yaitu KPR bersubsidi dan nonsubsidi. KPR subsidi adalah pembiayaan rumah yang **diberikan oleh pemerintah** kepada masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) agar bisa memiliki rumah dengan harga lebih terjangkau. Dalam pembiayaan KPR bersubsidi didukung dengan kemudahan mendapatkan bantuan dari pemerintah yang diberikan oleh bank kepada nasabah berdasarkan prinsip Murabahah untuk digunakan membeli rumah untuk dimiliki dan ditempati. Sedangkan KPR non subsidi merupakan pembiayaan rumah yang diberikan oleh bank tanpa campur tangan pemerintah, sehingga harga rumah dan suku bunga mengikuti kebijakan bank dan pasar. Ada dua produk KPR BTN Syariah KCS Jember yang menggunakan akad murabahah diantaranya:

a. KPR BTN Platinum IB

KPR BTN Platinum iB ini merupakan program unggulan BTN Syariah KCS Jember dalam pembiayaan kepemilikan rumah dengan proses cepat, uang muka ringan dan cicilan tetap selama masa pembiayaan. KPR BTN platinum iB termasuk dalam pembiayaan non subsidi dengan fitur yaitu: akad KPR BTN Syariah Platinum dengan cara “Murabahah” (jual beli), cicilan tetap sampai lunas, nasabah bebas menentukan batas pembayaran namun sesuai pendapatan, dilengkapi asuransi jiwa dan kebakaran, marginkompetitif, uang muka minimal 10 persen, jangka waktu sampai dengan 20 tahun, dapat digunakan untuk rumah pertama, kedua, atau ketiga, maksimal 80 persen dari harga beli rumah dari developer dan 10 persen sisanya merupakan uangmuka pembayaran dari pelanggan.

b. KPR BTN Bersubsidi IB

KPR BTN Bersubsidi iB merupakan kredit pemilikan rumah yang dibuat oleh pihak bank yang merupakan salah satu program dari pemerintah untuk dijadikan fasilitasi dalam pembelian rumah sederhana bagi rakyat yang mempunyai penghasilan rendah. KPR Subsidi bank btn syariah untuk mewujudkan rumah idaman nasabah, dengan ini nasabah merasakan atau memiliki rumah secara cepat yang sudah diharapkan. Produk kpr subsidi ini biasanya ditujukan bagi nasabah yang berpenghasilan rendah atau sekitar Rp4 juta per bulan, berbeda dengan KPR

Platinum iB yang dimana nasabah bebas menentukan pinjaman, KPR bersubsidi mengikuti aturan pemerintah. artinya harga rumah bersubsidi tidak boleh melebihi Rp. 200 juta.

KPR BTN Syariah bersubsidi menggunakan akad “murabahah” yaitu prinsip jual beli dimana harga jual di tetapkan berdasarkan harga beli ditambah keuntungan yang telah di sepakati bersama. Besar angsuran tetap selama jangka waktu pembayaran. Kpr subsidi mempunyai angsuran yang relatif ringan dan tetap hingga 5% tetap lunas, bebas PPN, uang muka satu persen, Jaringan kerja sama yang luas dengan developer di seluruh Indonesia, proteksi asuransi jiwa dan asuransi kebakaran, subsidi uang muka Rp 4 juta khusus untuk rumah tapak, dengan jangka waktu sampai dengan 20 tahun.¹ Hal ini menjadi menarik dikarenakan Bank BTN Syariah merupakan bank syariah yang harus sesuai dengan Syariat Islam termasuk dalam penggunaan bunga/marjin

Prosedur Pembiayaan KPR

Nasabah yang akan mengajukan pembiayaan KPR pada BTN Syariah KCS Jember sebagai berikut:



Table 4.1 Prosedur Pembiayaan KPR di BTN Syariah KCS Jember

a. Pengajuan Pembiayaan

Setelah persyaratan dan dokumen terpenuhi, nasabah dapat mengajukan KPR BTN Syariah KCS Jember, dengan cara: datang ke kantor cabang Bank BTN Syariah KCS Pekalongan, memilih jenis KPR dan menyiapkan dokumen lengkap, berkas permohonan akan diproses dan diverifikasi oleh Bank BTN Syariah KCS Pekalongan, jika permohonan disetujui, pemohon menyiapkan dana yang cukup di Tabungan BTN iB, melakukan akad pembiayaan, memulai proses pencairan permohonan. Jika kelengkapan dokumen dan persyaratan sudah terpenuhi, biasanya dianalisis terlebih dahulu oleh analis dan biasanya proses KPR BTN Syariah KCS Jember memakan waktu 10 hari hingga sebulan untuk memberikan informasi apakah pengajuan KPR sudah disetujui atau belum.

b. Pengecekan SILK dan verifikasi data nasabah

Dalam proses pengajuan KPR di Bank BTN Syariah, pengecekan Sistem Layanan Informasi Keuangan (SLIK) dan verifikasi data nasabah merupakan tahapan krusial untuk menilai kelayakan calon debitur. Pengecekan SLIK dilakukan untuk melihat riwayat kredit nasabah, mencakup informasi tentang kredit yang sedang berjalan, riwayat pembayaran, dan potensi kredit bermasalah. Hal ini membantu bank dalam menilai risiko kredit yang mungkin timbul. Sementara itu, verifikasi data nasabah melibatkan pemeriksaan kebenaran dan kelengkapan dokumen yang diajukan, seperti identitas diri, slip gaji, dan dokumen properti. Tujuannya adalah untuk memastikan bahwa informasi yang diberikan akurat dan sesuai dengan kondisi sebenarnya. Kedua tahapan ini penting untuk memastikan prinsip kehati-hatian dalam penyaluran pembiayaan KPR, serta untuk melindungi bank dari potensi kredit macet.² Dalam menganalisa calon nasabah pembiayaan KPR BTN Syariah KCS Jember menggunakan prinsip 5C yaitu:³

1. Character

Bank melihat dari segi kepribadian nasabah dari hasil wawancara yang dilakukan FS (Financing Service) kepada nasabah yang akan mengajukan pembiayaan. Hal-hal yang dapat dilihat apakah nasabah itu dapat dipercaya untuk menjalin kerjasama yang baik meliputi kebiasaan nasabah, pola hidup nasabah, latar belakang nasabah dan sebagainya

2. Collateral

¹Chalizah, F. A. (2023). Penerapan Sistem Profit Pada Pembiayaan KPR Subsidi Di BTN Syariah Kota Semarang. *JOURNAL OF ISLAMIC BANKING AND SHARIAH ECONOMY*, Volume 16 Nomor 2.

²Maryam. (2023, Desember). Pengaruh Produk Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (Kpr) Terhadap Kepuasan Nasabah Pada Pt. Btn Syariah Kota Banda Aceh. *JEMSI (Jurnal Ekonomi, Manajemen, dan Akuntansi)*, Volume 9 (6).

³Al ma'is, "Prosedur Pengajuan KPR Subsidi Di PT. Bank Tabungan Negara Tbk. Syariah Kantor Cabang Syariah Semarang" (Semarang: UIN Walisongo Semarang, 2019), hal. 81

Bagi nasabah yang tidak mampu dalam mengembalikan kewajibannya kepada bank maka bank berhak menyita asset yang dimiliki nasabah sesuai dengan apa yang telah dijanjikan.

3. Capital

Bank melihat kondisi kekayaan yang dimiliki nasabah melalui laporan tahunan, sehingga bank dapat memutuskan apakah nasabah ini dikatakan berhak menerima pembiayaan atau tidak.

4. Capacity

Penilaian bank terhadap nasabah dengan melihat kemampuan nasabah dalam mengelola keuangan usaha yang dimiliki. Apakah terdapat masalah atau tidak dalam pengelolaannya. Dengan begitu bank dapat memastikan kemampuan nasabah dalam membayar kewajibannya.

5. Condition

Masalah keuangan suatu negara dapat mempengaruhi kondisi usaha yang dijalankan nasabah. Begitu pula bank yang mengalami masalah yang sama, maka bank dan nasabah dapat berkomunikasi dengan baik.

c. Survei dan Penilaian properti

Dalam program KPR di Bank BTN Syariah KCS Jember, survei dan penilaian properti merupakan tahapan penting untuk memastikan kelayakan pembiayaan. Survei properti melibatkan pemeriksaan fisik langsung terhadap rumah atau apartemen yang diajukan sebagai jaminan. Tim penilai akan meninjau kondisi bangunan, kualitas material, dan kelengkapan fasilitas. Tujuannya adalah untuk memverifikasi bahwa properti tersebut sesuai dengan informasi yang diberikan oleh pemohon dan memenuhi standar kelayakan yang ditetapkan oleh bank. Sementara itu, penilaian properti adalah proses penentuan nilai pasar wajar dari properti tersebut. Bank BTN Syariah akan menggunakan jasa penilai independen untuk melakukan penilaian yang objektif. Nilai pasar yang dihasilkan akan menjadi dasar perhitungan besaran pembiayaan yang dapat diberikan kepada pemohon. Dengan demikian, survei dan penilaian properti bertujuan untuk melindungi kepentingan bank dan pemohon, serta memastikan bahwa pembiayaan KPR diberikan untuk properti yang layak dan memiliki nilai yang sesuai.

d. Persetujuan Kredit

Persetujuan Kredit dalam alur program KPR di Bank BTN Syariah merupakan tahapan penting setelah bank melakukan serangkaian evaluasi terhadap calon nasabah. Pada tahap ini, bank akan memutuskan apakah permohonan KPR calon nasabah disetujui atau ditolak. Persetujuan kredit diberikan jika calon nasabah dinilai memenuhi semua persyaratan dan kriteria yang ditetapkan oleh bank, termasuk hasil analisis kemampuan finansial, riwayat kredit, dan kelayakan jaminan. Setelah persetujuan diberikan, calon nasabah akan menandatangani akad pembiayaan KPR Syariah, yang merupakan perjanjian resmi antara bank dan nasabah. Akad ini mengatur semua ketentuan terkait pembiayaan, seperti jumlah pembiayaan, jangka waktu, cicilan, dan hak serta kewajiban masing-masing pihak.

e. Akad Kredit

Akad KPR atau kredit dalam alur program KPR di Bank BTN Syariah merupakan tahap finalisasi persetujuan pembiayaan rumah antara pihak bank dengan calon nasabah. Pada tahap ini, setelah melalui serangkaian proses verifikasi dan penilaian, jika permohonan KPR calon nasabah disetujui, maka kedua belah pihak akan menandatangani akad pembiayaan. Akad ini merupakan perjanjian tertulis yang mengikat secara hukum, di mana di dalamnya diatur secara rinci mengenai hak dan kewajiban masing-masing pihak. Dalam konteks KPR BTN Syariah, akad yang digunakan tentu saja berdasarkan prinsip-prinsip syariah, seperti akad Murabahah, yang menekankan pada transparansi dan keadilan dalam transaksi. Penandatanganan akad ini menjadi bukti sah bahwa calon nasabah telah resmi mendapatkan pembiayaan KPR dari Bank BTN Syariah, dan selanjutnya proses pencairan dana dapat segera dilakukan untuk pembelian rumah yang diinginkan.

f. Pencairan Dana

Pencairan Dana dalam alur program KPR BTN Syariah menandai tahap akhir dari proses pembiayaan, di mana dana yang telah disetujui oleh bank dicairkan untuk memfasilitasi pembelian properti. Setelah akad pembiayaan ditandatangani dan semua persyaratan administratif terpenuhi, Bank BTN Syariah akan mentransfer dana KPR langsung ke rekening pengembang atau penjual properti sesuai dengan kesepakatan yang telah dibuat. Proses ini memastikan bahwa dana digunakan sesuai dengan tujuan pembiayaan, yaitu untuk pembelian rumah yang telah disetujui. Setelah dana dicairkan, dilakukan serah terima properti dari pengembang atau penjual kepada nasabah, menandai penyelesaian transaksi pembelian rumah. Nasabah kemudian mulai membayar cicilan KPR sesuai dengan jadwal dan jumlah yang telah disepakati dalam akad pembiayaan.

g. Periode Angsuran

Dalam konteks KPR BTN Syariah, Periode Angsuran merujuk pada jangka waktu yang disepakati antara bank dan nasabah untuk melunasi pembiayaan rumah. Periode ini menentukan berapa lama nasabah akan membayar cicilan KPR setiap bulannya. Jangka waktu angsuran pada KPR BTN Syariah biasanya bervariasi, dan dapat disesuaikan dengan kemampuan finansial nasabah. Semakin panjang periode angsuran, semakin kecil cicilan bulanan yang harus dibayar, tetapi total pembayaran yang dikeluarkan nasabah akan lebih besar karena terdapat akumulasi keuntungan. Sebaliknya, semakin pendek periode angsuran, semakin besar cicilan bulanan, tetapi total pembayaran akan lebih kecil. Periode angsuran ini ditetapkan pada saat penandatanganan akad KPR dan menjadi bagian dari kesepakatan yang mengikat antara BTN syariah dan nasabah. Nasabah yang telah diberikan pembiayaan oleh pihak

bank tentu harus mengembalikannya kepada pihak bank Dalam masa pengangsuran, bank memberikan jangka waktu maksimal 20 tahun kepada seluruh nasabah pembiayaan.⁴

Implementasi Akad Murabahah KPR di Bank BTN Syariah KCS Jember

Pelaksanaan suatu program melibatkan tindakan nyata, baik oleh individu maupun kelompok, untuk mencapai tujuan yang telah ditetapkan. Agar program berhasil, perlu ada program yang jelas, target masyarakat yang dituju, dan hasil kerja yang bisa diterapkan langsung. Salah satu contohnya adalah akad Murabahah dalam KPR BTN Syariah KCS Jember. Akad Murabahah adalah sistem jual beli syariah, di mana bank membeli rumah yang diinginkan nasabah, lalu menjualnya kembali dengan harga yang lebih tinggi (ada keuntungan untuk bank). Sistem ini diterapkan di KPR BTN Syariah KCS Jember, baik untuk yang reguler (Platinum iB) maupun subsidi. Akad pembiayaan, atau perjanjian antara bank dan nasabah, menjadi bukti sah pemberian KPR. Di dalamnya tertulis aturan-aturan yang akan menjadi acuan jika terjadi masalah di kemudian hari. Jika nasabah telat membayar cicilan, mereka akan dikenakan denda sesuai ketentuan bank.

Secara keseluruhan, praktik KPR Murabahah di BTN Syariah KCS Jember sudah sesuai dengan teori yang dipelajari. Dengan adanya KPR Murabahah, produk pembiayaan rumah BTN Syariah bisa lebih dikenal masyarakat, dan kebutuhan masyarakat akan sistem perbankan syariah pun terpenuhi. Dimana pada dasarnya pembiayaan murabahah adalah pembiayaan penjualan barang tertentu ditambah dengan keuntungan yang disepakati bersama antara kedua belah pihak yaitu pihak bank dan nasabah. Namun dalam pelaksanaannya, Bank BTN Syariah KCS Jember melibatkan tiga pihak, yaitu nasabah (pembeli), bank (penjual), dan pemasok (pemasok/ developer /pengembang perumahan).

Implementasi Prinsip Murabahah di Bank BTN Syariah KCS Jember: Pertama, nasabah membutuhkan rumah tapak/rumah susun dan meminta Bank untuk menyediakan fasilitas pembiayaan murabahah untuk membeli rumah tapak/rumah susun. Kedua, Bank bersedia menjual rumah tapak/rumah susun dan memberikan fasilitas pembiayaan murabahah sesuai permintaan nasabah. Ketiga, nasabah bersedia membayar harga jual Bank sesuai dengan akad ini dan harga jual Bank tidak boleh berubah selama akad ini.⁵

KPR Griya Hasanah Dalam Bank Syariah Indonesia KCP Sidoarjo Gajah Mada

BSI Griya Hasanah merupakan produk pembiayaan pemilikan rumah dari Bank Syariah Indonesia yang bertujuan untuk pembelian rumah, ruko, apartemen baru atau bekas dengan menggunakan akad syariah Murabahah atau Musyarakah Muttanaqisah (MMQ).⁶ BSI Griya menawarkan berbagai keuntungan bagi nasabah yang ingin memiliki rumah impian. Dengan DP mulai 0% untuk rumah pertama, nasabah bisa lebih mudah memiliki hunian tanpa beban uang muka yang besar. Pembiayaan BSI Griya Hasanah dengan akad murabahah dilakukan dengan konsep jual beli dengan margin keuntungan yaitu bank membeli rumah dari developer kemudian dijual kembali kepada nasabah dengan margin keuntungan tertentu.

Mekanisme Pembiayaan KPR BSI Griya Hasanah dilakukan dengan beberapa langkah. Pertama, nasabah melakukan pengajuan pembiayaan griya kepada pihak bank dengan menentukan objek atau rumah yang diinginkan. Objek dapat ditentukan sendiri oleh nasabah ataupun oleh pihak bank. Namun, nasabah harus memenuhi beberapa persyaratan sebelum mengajukan pembiayaan tersebut, adapun persyaratannya yaitu:

- a. Warga Negara Indonesia (WNI) dan berdomisili di Indonesia
- b. Umur minimal 21 tahun atau sudah (pernah) menikah, maksimal 55 tahun (pegawai) atau 70 tahun (profesional) saat masa pembiayaan berakhir
- c. Untuk pegawai:
 1. Status telah menjadi pegawai tetap di perusahaan saat ini.
 2. Masa kerja minimum 1 tahun (termasuk masa kerja sebelum diangkat menjadi pegawai tetap) di perusahaan saat ini.
- d. Untuk profesional
- e. Memiliki pengalaman di bidang usahanya minimum 2 (dua) tahun berturut-turut (dibuktikan oleh ijin usaha/praktek).
- f. Memiliki penghasilan yang dapat diverifikasi.

Pada saat melakukan pengajuan nasabah harus melengkapi dokumen-dokumen persyaratan diantaranya:

- a. Dokumen Identitas
 1. Formulir aplikasi BSI Griya yang diisi lengkap
 2. FC KTP Nasabah & pasangan
 3. FC NPWP
 4. FC Kartu Keluarga

⁴Sodiq, F. (2023). Penerapan Akad Murabahah pada Produk Pembiayaan KPR (Studi Kasus Bank BTN Syariah Keps Pekalongan). *JOURNAL OF ISLAMIC BANKING AND SHARIAH ECONOMY*, Volume 3 Nomor 1.

⁵Yahya, A. (2016). ANALISIS FAKTOR-FAKTOR YANG MEMPENGARUHI KEPUTUSAN NASABAH MEMILIH KREDIT PEMILIKAN RUMAH (KPR) SYARIAH. *JOURNAL OF ISLAMIC BANKING AND SHARIAH ECONOMY*.

⁶ Pramudita, Ryzwanda Enggar (2021) *Prosedur Pemberian Pembiayaan BSI Griya Hasanah di BSI KCP Sidoarjo Gajah Mada*. Diploma thesis, Universitas Hayam Wuruk Perbanas Surabaya.

5. FC Surat Nikah/Cerai
 6. FC SK Pegawai
- b. Dokumen Penghasilan
1. FC Slip Gaji 1 bulan terakhir
 2. FC Mutasi Rekening 3 bulan terakhir (kecuali payroll BSI)
- c. Dokumen Agunan
1. SPR untuk rumah baru
 2. FC Sertifikat
 3. FC IMB
 4. FC PBB tahun terakhir

Langkah kedua, bank akan memproses dokumen-dokumen tersebut guna mengetahui karakter nasabah. Pemrosesan ini dilakukan dengan menganalisis dokumen-dokumen yang diserahkan dengan pengecekan pada sistem layanan informasi keuangan (SLIK) OJK. Pengecekan SLIK dapat dilakukan secara offline dengan mengunjungi kantor OJK setempat atau online dengan mengajukan permohonan informasi debitur melalui aplikasi iDebku OJK pada laman <https://idebku.ojk.go.id>. SLIK merupakan sistem informasi yang dikelola oleh OJK untuk mendukung pelaksanaan tugas pengawasan dan layanan informasi di bidang keuangan.⁷ Pengecekan SLIK ini sangat penting bagi pihak bank karena dapat mengetahui riwayat angsuran pembiayaan nasabah sebelumnya. Karena ketika bank memberikan pembiayaan, untuk dana yang disalurkan adalah dana umat atau orang banyak, jadi bank harus menyalurkan dana tersebut kepada nasabah dengan karakter baik sehingga tidak ada keterlambatan dalam pembayaran ataupun penunggakan dalam pembayaran.

Kemudian jika pada SLIK dikatakan baik, bank akan menginput data nasabah dalam sistem dan menilai kemampuan bayar nasabah. Dalam melakukan penilaian kemampuan bayar, Bank Syariah Indonesia memiliki ketentuan tersendiri yakni dimana kemampuan bayar dinilai dari 50% jumlah gaji yang diterima nasabah tiap bulannya. Misalkan dalam gaji 10jt dengan angsuran 4jt perbulannya akan dinilai apakah mencukupi dalam kemampuan bayarnya. Setelah menilai kemampuan bayar pihak bank akan menilai agunan atau jaminan yang diberikan apakah dapat mecover pembiayaan yang diajukan oleh nasabah. Penilaian agunan dinilai dengan menggunakan pendekatan harga pasar rumah pada saat itu. kemampuan mengangsur disesuaikan dengan kemampuan bayar. Misalnya dalam pengajuan KPR nasabah seharga 500 jt dengan nilai agunan 400 jt dan kemampuan bayar hanya 200 jt maka kekurangan 100 jt akan masuk dalam uang muka. Kemudian angsuran akan disesuaikan dengan kemampuan bayar nasabah tersebut.

Langkah ke empat, Jika dirasa kemampuan bayar dan nilai agunan sudah mencukupi maka akan dikeluarkan surat keputusan pembiayaan atau surat SP3 (surat penawaran pemberian pembiayaan). Dalam surat SP3 berisikan harga beli bank, margin bank dan total kewajiban nasabah. Total kewajiban adalah total besaran nominal yang harus diangsuran nasabah setiap bulannya hingga lunas, artinya disini pihak bank menginformasikan angsuran yang pasti tidak terikat oleh suku bunga atau ketidakjelasan (angsuran flat). Surat SP3 ini akan diberikan kepada nasabah sebagai bentuk persetujuan dari harga yang dikeluarkan oleh bank.

Langkah kelima, jika nasabah menyetujui surat SP3 maka akan dilakukan akad dan serah terima rumah. Akad yang digunakan disini adalah akad Murabahah dan wakalah. namun, sebelum melakukan akad murabahah bank dan nasabah harus melakukan akad wakalah terlebih dahulu. Hal ini dilakukan untuk menguasai dari nasabah kepada pihak bank untuk segala bentuk tanda tangan dokumen pengurusan sertifikat rumah dengan notaris dan dokumen lainnya yang berkaitan dengan rumah nasabah. Akad murabahah sebagai bentuk akad jual beli antara bank dan nasabah dimana bank menjual rumah yang telah dibeli dari developer dan dijual kembali kepada nasabah yang berlandaskan dengan ketentuan syariah.

Dari mekanisme atau langkah diatas dapat diketahui bahwa pembiayaan KPR Griya Hasanah pada Bank Syariah Indonesia telah sesuai dengan prinsip-prinsip syariah dalam akad murabahah, yakni terhindar dari riba, maysir, gharar, haram, dzalim dan risywah (suap). Dalam menentukan margin, bank syariah indonesia mempertimbangkan beberapa faktor seperti harga pokok barang, biaya operasional dan keuntungan yang disepakati.

Implementasi akad murabahah pada KPR Bank Syariah Indonesia Kantor Cabang Sidoarjo Gajah Mada

Akad murabahah dalam pembiayaan syariah adalah konsep jual beli dimana bank memberi barang terlebih dahulu kemudian dijual kembali kepada nasabah dengan harga yang sudah ditambah margin keuntungan yang telah disepakati bersama. Dalam pelaksanaan akad murabahah, bank wajib menginformasikan harga pokok rumah dan jumlah keuntungan secara transparansi kepada nasabah, sehingga tidak ada unsur ketidakjelasan (gharar) dalam transaksinya.

Dalam pembiayaan dalam pembiayaan KPR BSI Griya Hasanah, akad murabahah diimplementasikan dengan mekanisme yang jelas dan sesuai dengan prinsip syariah. Nasabah memilih rumah yang ingin dibeli dan kemudian mengajukan pembiayaan ke Bank Syariah Indonesia (BSI). setelah memenuhi persyaratan administrasi dan melalui proses analisis kelayakan pembiayaan, bank akan membeli rumah tersebut dari pihak developer atau pemilik sebelumnya. selanjutnya bank menjual kembali rumah tersebut kepada nasabah dengan harga yang telah disepakati yaitu harga beli bank ditambah dengan margin keuntungan yang ditetapkan. Nasabah akan melakukan pembayaran dengan angsuran dalam jangka waktu yang telah disepakati bersama.

⁷ *SISTEM LAYANAN INFORMASI KEUANGAN (SLIK)*. (n.d.). Retrieved from OTORITAS JASA KEUANGAN: <https://www.ojk.go.id/id/kanal/perbankan/Pages/Sistem-Layanan-Informasi-Kuangan-SLIK.aspx>.

kelebihan utama dari skema murabahah dalam pembiayaan KPR BSI Griya Hasanah adalah kepastian dalam jumlah angsuran. karena harga rumah dan margin keuntungan sudah ditentukan di awal sehingga nasabah tidak akan terpengaruh oleh fluktuasi suku bunga seperti dalam sistem kredit konvensional. hal ini memberikan kepastian finansial bagi nasabah karena jumlah cicilan tetap sepanjang masa pembiayaan.

Namun dalam praktiknya, terdapat tantangan dalam penerapan akad murabahah. salah satunya yaitu bank harus benar-benar memiliki rumah sebelum menjualnya kepada nasabah. jika bank hanya bertindak sebagai orang Tara tanpa benar-benar membeli rumah terlebih dahulu maka akan merubah bisa menyimpang dari prinsip syariah. oleh karena itu, dalam mekanisme KPR BSI Griya Hasanah bank terlebih dahulu melakukan akad wakalah di mana nasabah memberikan kuasa kepada bank untuk membeli rumah atas nama bank sebelum kemudian menjualnya kembali kepada nasabah dengan akad murabahah.

dari penjelasan di atas, pembiayaan KPR BSI Griya Hasanah memastikan bahwa transaksi kepemilikan rumah dilakukan sesuai dengan prinsip syariah yaitu transparan dan adil. tidak ada unsur riba dalam skema ini karena bank memperoleh keuntungan dari jual beli bukan dari bunga atas pinjaman. sehingga, akad murabahah dalam KPR BSI Griya Hasanah menjadi solusi pembiayaan rumah yang halal, adil, dan menguntungkan bagi kedua belah pihak.

KESIMPULAN

Dari pembahasan penelitian ini menunjukkan bahwa penerapan Kredit Perumahan Rakyat (KPR) dengan akad murabahah di Bank Tabungan Negara (BTN) Syariah dan Bank Syariah Indonesia (BSI) memberikan solusi bagi masyarakat rendah yang ingin memiliki rumah tanpa terlibat dalam praktik riba. Proses pengajuan KPR yang meliputi beberapa tahap, mulai dari pengajuan kredit, pengolahan data oleh pihak bank hingga pencairan dana. Hal ini menunjukkan adanya transparansi dan evaluasi yang ketat terhadap calon nasabah, sehingga memastikan kelayakan mereka untuk mendapatkan pembiayaan.

Selain itu, KPR syariah yang ditawarkan oleh kedua bank tersebut tidak hanya memenuhi kebutuhan masyarakat akan kepemilikan rumah, tetapi juga sejalan dengan prinsip-prinsip syariah. Dengan adanya produk KPR syariah, diharapkan dapat meningkatkan partisipasi masyarakat dalam kepemilikan rumah dan memberikan alternatif pembiayaan yang lebih sesuai dengan nilai-nilai Islam.

UCAPAN TERIMA KASIH

Ucapan terima kasih disampaikan kepada pihak-pihak yang telah mendukung terlaksananya penelitian ini. Terima kasih kepada Bank Tabungan Negara (BTN) Syariah KCS Jember Dan Bank Syariah Indonesia (BSI) KCP Sidoarjo Gajah Mada yang telah memberikan izin dan kesempatan untuk melakukan pengabdian di lembaganya. Terima kasih kami ucapkan kepada pimpinan dan LPPM Universitas Islam Negeri Kiai Haji Achmad Siddiq Jember. Kami juga berterima kasih kepada seluruh responden yang telah memberikan data dan informasi yang sangat berharga untuk keberhasilan pengabdian ini dengan judul "Analisis Implementasi Pembiayaan Kredit Perumahan Rakyat (Kpr) Dengan Akad Murabahah Pada Lembaga Keuangan Bank Di Indonesia". Terakhir, terima kasih kepada keluarga dan teman-teman kami yang memberikan dukungan dan semangat dalam pengabdian ini. Semoga hasil dari pengabdian ini dapat memberikan manfaat yang baik untuk masyarakat.

DAFTAR PUSTAKA

- Al ma'is, "Prosedur Pengajuan KPR Subsidi Di PT. Bank Tabungan Negara Tbk. Syariah Kantor Cabang Syariah Semarang"(Semarang: UIN Walisongo Semarang, 2019).
- Chalifah, F. A. (2023). Penerapan Sistem Profit Pada Pembiayaan KPR Subsidi Di BTN Syariah Kota Semarang. *JOURNAL OF ISLAMIC BANKING AND SHARIAH ECONOMY, Volume 16 Nomor 2*.
- Hubbi, A. W., & Hrp, A. P. (2023). ANALISIS PEMBIAYAAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH (KPR) DENGAN PENGGUNAAN AKAD MURABAHAH BIL AL-WAKALAH DI BSI KCP MEDAN JUANDA. *Jurnal Inovasi Penelitian, 3(8), 7373-7380*.
- Hasanah, Uswatun, Moch Chotib, and Hersa Farida Qoriani. (2023). "Pengaruh Harga, Persediaan Barang dan Citra Merek Terhadap Keputusan Pembelian Konsumen Melalui Minat Beli Sebagai Variabel Intervening." *Jurnal Syntax Admiration, 4.10, 1577-1597*.
- Maryam. (2023, Desember). Pengaruh Produk Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (Kpr) Terhadap Kepuasan Nasabah Pada Pt. Btn Syariah Kota Banda Aceh. *JEMSI (Jurnal Ekonomi, Manajemen, dan Akuntansi), Volume 9 (6)*.
- NEGARA, PT. BANK TABUNGAN. (2023). PROFIL PERUSAHAAN. Jakarta: PT. BANK TABUNGAN NEGARA (PERSERO). Retrieved February 2025, from <https://www.btn.co.id/id-ID/About/About-Us>

Setianingrum, N. (2013). Lembaga Keuangan Syariah.

Pramudita, Ryzwanda Enggar (2021) *Prosedur Pemberian Pembiayaan BSI Griya Hasanah di BSI KCP Sidoarjo Gajah Mada*. Diploma thesis, Universitas Hayam Wuruk Perbanas Surabaya.

Samsudin, A., & Setianingrum, N. (2025). Implementasi Prinsip Ekonomi Syariah dalam Manajemen Keuangan di BMT UGT Nusantara. *Journal of Business Economics and Management* | E-ISSN: 3063-8968, 1(3), 543-550.

BIBLIOGRAPHY *SISTEM LAYANAN INFORMASI KEUANGAN (SLIK)*. (n.d.). Retrieved from OTORITAS JASA KEUANGAN: <https://www.ojk.go.id/id/kanal/perbankan/Pages/Sistem-Layanan-Informasi-Keuangan-SLIK.aspx>

Sodiq, F. (2023). Penerapan Akad Murabahah pada Produk Pembiayaan KPR (Studi Kasus Bank BTN Syariah Keps Pekalongan). *JOURNAL OF ISLAMIC BANKING AND SHARIAH ECONOMY, Volume 3 Nomor 1*

Yahya, A. (2016). ANALISIS FAKTOR-FAKTOR YANG MEMPENGARUHI KEPUTUSAN NASABAH MEMILIH KREDIT PEMILIKAN RUMAH (KPR) SYARIAH. *JOURNAL OF ISLAMIC BANKING AND SHARIAH ECONOMY*.