



Penerapan Akad Murabahah Terhadap Pembiayaan KPR Perumahan Bersubsidi Di PT. Bank Sumut Syariah KCP. Lubuk Pakam

Gendis Raihan Ardha

Universitas Islam Negeri Sumatera Utara

Alamat: Jl. William Iskandar Ps. V, Medan Estate

Korespondensi Penulis: gendisraihanarrdha@gmail.com

Abstract. *A house is a basic human need, many people are rarely able to save in cash due to rising house prices. By providing pawn products (Home Ownership Credit), the Bank acts as a mediator between the interests of home buyers and sellers in this situation. However, Muslims are not allowed to use the usury transaction interest system used by mainstream banks. For Muslims who want interest-free financial services, the rise of Islamic banking is a good thing. However, the fact that sharia banking has not been able to match conventional banks in Indonesia is proof that the majority of Muslim communities there do not have full confidence in using sharia banks. Based on this, the author looks at and discusses how murabahah contracts are used in sharia finance at the Bank Sumut Syariah Lubuk Pakam Branch Office. The aim of this qualitative descriptive research which combines case study theory is to describe the implementation of the murabahah contract and determine its impact on sharia financing at Bank Sumut Syariah Lubuk Pakam Branch Office. To gather information regarding the use of murabahah contracts in Islam, the data collection approach uses interview procedures, namely questions and answers to officers, employees and authorized parties (in authority), as well as documentation. Descriptive techniques are used in data analysis procedures. The research findings, the application of the DSN-MUI fatwa regarding murabahah, turns out that the DSN-MUINo.04/DSNMUI/IV/2000 fatwa was followed in the case of murabahah financing for subsidized housing mortgage financing carried out by the North Sumatra Syariah Bank, Lubuk Pakam Branch Office.*

Keywords: KPR, Murabahah, and Bank

Abstrak. Rumah adalah kebutuhan dasar manusia, banyak orang yang jarang mampu membelinya secara tunai karena meningkatnya harga rumah. Dengan menyediakan produk gadai (Kredit Pemilikan Rumah), Bank berperan sebagai mediator antara kepentingan pembeli dan penjual rumah dalam situasi tersebut. Namun, umat Islam tidak diperbolehkan menggunakan sistem bunga transaksi riba yang digunakan oleh bank-bank arus utama. Bagi umat Islam yang menginginkan layanan keuangan bebas bunga, kebangkitan perbankan syariah merupakan hal yang baik. Namun fakta bahwa perbankan syariah belum bisa mengimbangi bank konvensional di Indonesia merupakan bukti bahwa sebagian besar masyarakat Muslim di sana belum memiliki keyakinan penuh dalam memanfaatkan bank syariah. Berdasarkan hal tersebut, penulis melihat dan membahas bagaimana akad murabahah digunakan dalam keuangan syariah di Kantor Cabang Bank Sumut Syariah Lubuk Pakam. Tujuan dari penelitian deskriptif kualitatif yang menggabungkan teori studi kasus ini adalah untuk mendeskripsikan pelaksanaan akad murabahah dan mengetahui dampaknya terhadap pembiayaan syariah di Bank Sumut Syariah Kantor Cabang Lubuk Pakam. Untuk menggali informasi mengenai pemanfaatan akad murabahah dalam Islam, pendekatan pengumpulan datanya menggunakan prosedur wawancara, yaitu tanya jawab kepada petugas, pegawai, dan pihak yang berwenang (yang berwenang), serta dokumentasi. Teknik deskriptif digunakan dalam prosedur analisis data. Temuan penelitian, penerapan fatwa DSN-MUI tentang murabahah ternyata fatwa DSN-MUINo.04/DSNMUI/IV/2000 diikuti dalam hal pembiayaan murabahah pada pembiayaan KPR Perumahan Subsidi yang dilakukan oleh Bank Sumut Syariah Kantor Cabang Lubuk Pakam.

Kata kunci: KPR, Murabahah, dan Bank

PENDAHULUAN

Pada sebuah perkembangan industri perbankan syariah Indonesia adalah pembentukan dari sebuah dorongan masyarakat yang menfatwakan perbankan yang mampu mempersiapkan pelayanan finansial yang stabil dan berdasarkan pada prinsip syariah. Dalam aktivitas kemajuan finansial ini bagian yang paling signifikan yang dapat mengampu keberhasilan dalam pencapaian tersebut adalah pada sector keuangan/finansial. Salah satunya adalah dalam sector perbankan. Dengan kemajuan perbankan Undang Undang nomor 7 Tahun 1992 dilengkapi dengan Undang Undang nomor 10 Tahun 1996 menjelaskan tentang modifikasi isu dan persoalan yang berkaitan dengan perbankan syariah.

Ditinjau dari kemajuannya, Negara ini yang semakin berkembang dan memuncak pula imbauan keperluan anggaran yang difungsikan untuk menyelenggarakan proyek pembangunan. Kepentingan yang dibutuhkan tersebut adalah segala sesuatu yang diperlukan seseorang atau kelompok masyarakat sebagai transparansi hidup. Kebutuhan manusia terbagi dua yaitu kebutuhan primer dan kebutuhan sekunder. Kebutuhan primer adalah sebuah kebutuhan pokok atau yang harus terpenuhi setiap orang yaitu adalah Pangan (makanan), Sandang (pakaian) dan Papan (rumah). Akan tetapi, dipandang dari sumber dana pemerintahan pada APBN yang eksklusif tidak dapat menjalankan kepentingan finansial yang diperlukan. Oleh karena itu, pemerintah bermufakat kepada beberapa pihak perbankan untuk meningkatkan pembangunan kapasitas Ekonomi Negara.

Di antara entitas keuangan yang bertindak adalah bank sebagai penghubung finansial atau keuangan diantara kelompok yang mempunyai keuangan dengan organisasi yang membutuhkan pendanaan, dengan bank bertindak sebagai perantara atau organisasi yang mengontrol arus lalu lintas pembayaran. Pertumbuhan dan ekspansi perbankan syariah dari tahun ke tahun merupakan tren yang sangat positif. Bank syariah merupakan entitas keuangan yang mengedepankan prinsip syariah, terbukti dengan keberadaannya. Pendistribusian uang di perbankan merupakan suatu tindakan yang diperlukan untuk kelangsungan operasional bank karena bank syariah akan memperoleh pendapatan atau imbal hasil dari uang yang telah terwujud.

Kebutuhan hidup manusia semakin hari semakin meningkat mengikuti perkembangan zaman. Masyarakat Negara akan terus meningkat dengan amat pesat dari tahun ketahun, salah satunya yaitu Negara Indonesia. Pengembangan masyarakat yang ada di Indonesia berdasarkan Badan Pusat Statistik (BPS), lembaga statistik pemerintah melaksanakan eksplorasi inklusif pada konstruksi masyarakat sekali setiap dasawarsa, Indonesia mempunyai kuantitas penduduk 237,6 juta jiwa. Kuantitas tersebut berkembang dari dasawarsa pada

awalnya yang berjumlah 205,1 juta jiwa. Membahas tentang rumah. Rumah adalah kebutuhan yang paling penting dan paling dasar yang harus dipenuhi oleh setiap manusia. Karena sebagai kebutuhan yang paling utama ini rumah adalah yang paling banyak diminati masyarakat terkhususnya di Indonesia. Akan tetapi, tariff rumah yang bisa dibbilang mahal ini mengakibatkan jarang masyarakat yang mampu membeli rumah secara tunai atau kontan. Sehingga membeli dengan angsuran atau menyewa rumah adalah salah satu cara yang diambil oleh banyak masyarakat di indonesia agar mendapatkan kebutuhan utama atau rumah tersebut. berbagai cara yang diambil oleh warga indoensia untuk mencapai kebutuhan utama tersebut dalam masalah perumahan.

Kredit Pemilikan Rumah atau sering disebut dengan KPR adalah sebuah jenis pengoperasian yang dialokasikan oleh bagian bank pada seorang nasabah yang bertujuan agar nasabah mendapatkan bantuan agar mendapatkan pembiayaan KPR(kredit pemilikan rumah) tersebut. kroduk pembiayaan KPR dalam perbankan syariah ini menggunakan 2 akad yaitu murabahah dan musyarakah yang berdasarkan konsepnya berbasis bagi hasil.

Proyek penelitian Analisis Sistem Pembiayaan KPRS Berdasarkan Akad Murabahah Pada PT Bank Muamalat Indonesia Tbk Cabang Malang diselesaikan oleh Nur Jannah (2015) dari Fakultas Ekonomi UIN Maulana Malik Ibrahim Malang. Metode deskriptif kualitatif diambil dalam penelitian ini. Pegawai Bank Muamalat dan tenaga pemasaran keuangan KPRS dijadikan sebagai subjek penelitian. Selain itu, data primer dan sekunder dari penyelidikan ini juga disertakan. Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah dokumentasi, wawancara, dan observasi. Berdasarkan temuan penelitian dari analisis sistem pembiayaan KPRS berbasis akad murabahah, sistem telah berjalan sebagaimana mestinya, namun ada beberapa hal yang masih memerlukan perbaikan, seperti perubahan struktur organisasi. untuk tugas itu. penjelasan setiap divisi. Dengan harapan mekanisme keuangan dan pelaksanaannya dapat berjalan lancar.

Berdasarkan latar belakang diatas, peneliti bermaksud untuk meneliti sebuah pembiayaan KPR dengan akad yang digunakan yaitu akad Murabahah yang mengambil objek penelitian dari sebuah perusahaan Bank Sumut Syariah Kantor Cabang Pembantu Lubuk Pakam yang berjudul tentang “Penerapan Akad Murabahah terhadap Pembiayaan KPR Perumahan Bersubsidi di PT. Bank Sumut Syariah KCP. Lubuk Pakam”

Pertanyaannya apakah akad murabahah dalam pembiayaan gadai sudah sesuai dengan prinsip syariah dan bagaimana cara eksekusi pembiayaan KPR di KCP Bank Sumut Syariah. Lubuk Pakam disajikan dalam publikasi penelitian ini. Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui apakah akad murabahah yang digunakan dalam pembiayaan KPR sudah sesuai

dengan prinsip syariah dengan menerapkan pembiayaan KPR. Temuan penelitian ini diharapkan dapat menjadi pedoman atau referensi bagi peneliti lain yang bekerja di bidang serupa, sehingga dapat berkembang menjadi peneliti yang lebih mendalam.

METODE PENELITIAN

Adapun tujuan penelitian dari artikel jurnal hal ini untuk memastikan penerapan Fatwa DSN-MUI yang mengatur seluruh persyaratan akad pembiayaan, terhadap akad murabahah dalam pembiayaan hipotek. Peneliti menggunakan metodologi penelitian deskriptif kualitatif, yaitu mendeskripsikan item penelitian dan kemudian memasukkannya ke dalam sumber data yang terdapat pada objek penelitian itu sendiri.

Dalam hal ini peneliti menggunakan metode pengumpulan data yaitu melakukan studi literature, wawancara dan penelitian kelapangan yang bertujuan untuk mendapatkan informasi tambahan untuk melengkapi data penelitian. Wawancara peneliti dengan memberikan pertanyaan pertanyaan yang bersangkutan dengan objek penelitian kepada pegawai bank staff marketing dan analis pembiayaan juga kepada pihak yang berwenang untuk memberikan informasi data untuk melengkapi data pada artikel jurnal yang ditulis. Studi literature yang dilakukan juga bertujuan untuk pengumpulan data dengan memanfaatkan buku buku, artikel dan juga majalah yang dapat memberikan sekumpulan informasi yang menunjang kelengkapan penelitian tersebut.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Permintaan Akad KPR Murabahah. Salah satu jenis pembiayaan murabahah yang harus fokus pada kebutuhan nasabah adalah pembiayaan kepemilikan rumah. Bank menginput informasi pinjaman dengan tujuan untuk melunasi pinjaman secara angsuran, sampai dengan jangka waktu maksimal 20 tahun, pada saat jatuh tempo untuk membeli rumah, sebidang tanah, atau merenovasi properti yang dibutuhkan oleh calon penerima kredit. bank yang besaran marginnya telah ditentukan oleh Bank Sumut Syariah Kantor Cabang Lubuk Pakam. Tahun kesebelas hingga kelima belas: 7%, dan tahun keenam hingga kesepuluh: 6%.

Akad atau perjanjian digunakan sebagai instrumen pembiayaan KPR Subsidi pada Bank Sumut Syariah Kantor Cabang Lubuk Pakam. Akad Murabahah digunakan di kantor cabang Bank Syariah Sumut dalam akad Lubuk Pakam yang dijelaskan dalam skema sebagai berikut:

SKEMA PEMBIAYAAN MURABAHAH



Keterangan dari skema Pembiayaan Murabahah sebagai berikut:

1. Pertama, Nasabah wajib ajukan hipotek dari bank. Setelah Bank menyampaikan kriteria permohonan nasabah, dilakukan diskusi harga.
2. Kedua, Bank membeli rumah dari Pengembang/Pemasok sesuai dengan kebutuhan yang ditentukan nasabah.
3. Ketiga, perjanjian jual beli ditandatangani oleh Bank dan Nasabah atas tempat tinggal yang diperoleh Nasabah.
4. Keempat, supplier/ developer memberi rumah dan dokumen kepada nasabah
5. Terakhir, nasabah membayar angsuran rumah kepada bank serta margin dan harga pokok.

Akad murabahah adalah suatu akad jual beli yang menetapkan harga dan margin keuntungan yang disepakati antara bank yang bertindak sebagai penjual dan pembeli yang bertindak sebagai pembeli. Di sisi lain, pembiayaan murabahah adalah kontrak di mana bank membeli atau mendanai produk atas nama klien dalam sistem pembayaran ditanggung atau nasabah membayar angsuran setiap bulan kepada bank atas pembelian yang dilakukan.

Pembiayaan Dalam skema yang disebut juga dengan murabahah bil wakalah ini, Bank Syariah Sumut Cabang Lubuk Pakam memberikan kuasa kepada nasabah untuk memperoleh produk yang dimintanya berdasarkan prinsip akad jual beli.

Agaknya penjual dalam akad murabahah ini harus mempunyai inventarisasi barang yang akan diperjualbelikan, baik pada saat transaksi maupun tidak dan pada Bank Sumut Syariah Kantor Cabang Lubuk Pakam ini sudah bekerja sama dengan Developer untuk para nasabah yang ingin membeli rumah akan diajukan langsung kepada Developer yang sudah tersedia.

Fatwa DSN-MUI No.04/DSNMUI/IV/2000 tentang murabahah disebutkan pada ayat 9 bahwa salah satu ciri pembiayaan akad murabahah adalah bank diperbolehkan memberikan kewenangan kepada nasabahnya untuk bertindak sebagai distributornya ketika melakukan pembelian barang. atau produk atas nama bank.

Dalam rangka akad wakalah, nasabah yang bertindak sebagai distributor Bank Syariah Sumut kantor cabang Lubuk Pakam membeli rumah dari penjual atau pengembang yang diakui secara tunai; pada saat itu, rumah tersebut menjadi milik nasabah, dan nasabah mentransfer seluruh dokumentasi rumah terkait ke kantor cabang Bank Syariah Sumut di Lubuk Pakam, pada dasarnya rumah tersebut adalah milik bank. Kontrak murabahah kemudian ditandatangani antara bank dan klien setelah bank memiliki kepemilikan atas properti tersebut. Selain itu, rumah tersebut dijual oleh Bank Syariah Sumut dengan harga perolehan ditambah margin yang telah ditentukan oleh nasabah dan bank.

Dengan demikian, sejalan dengan fatwa DSN-MUI No.04/DSN-MUI/IV/2000 tentang murabahah, penulis menyatakan bahwa jika suatu bank ingin bertindak atas nama nasabah untuk memperoleh barang dari pihak ketiga, maka jual beli murabahah dan perjanjian jual beli harus diselesaikan setelah barang-dagangan tersebut, secara teori, menjadi miliknya.

Apabila ada sebuah pembayaran telat pembiayaan murabahah dimana menurut penilaian dari bank Sumut syariah kantor cabang Lubuk Pakam nasabah sebetulnya dikatakan mampu hanya saja nasabah lalai atau tidak bertanggung jawab atas kewajibannya, maka pihak bank akan melakukan pertimbangan dan dialog dengan klien melalui telepon atau kontak WhatsApp. Bank akan menerbitkan surat peringatan 1 (SP 1) yang mempunyai batas waktu dan berlanjut hingga surat peringatan 3 (SP 3), apabila langkah tersebut tidak membuahkan hasil. Apabila nasabah tidak menunjukkan itikad baik, maka Bank Syariah Sumut Kantor Cabang Lubuk Pakam akan menangani prosesnya yang berujung pada lelang ke Kantor Lelang Negara. Jika hasil lelang lebih banyak, maka sisa uang akan dikembalikan kepada nasabah oleh Bank Syariah Sumut kantor cabang Lubuk Pakam. Dana hasil penjualan jaminan digunakan untuk melunasi hutang pokok nasabah. Hal ini telah disetujui oleh Fatwa No. 47/DSNMUI/II/2005 tentang Penyelesaian Piutang bagi Nasabah yang tidak mampu melakukan pembayaran.

Untuk klien yang mengalami kebangkrutan dalam sampai dengan nasabah mampu membayar angsuran pembayaran atau refinancing dalam bentuk akad, maka pembiayaan Murabahah Bank Sumut Syariah Kantor Cabang Lubuk Pakam akan memberikan dispensasi berupa penjadwalan ulang. Mengenai murabahah, hal ini sejalan dengan DSNMUI NO. 04/DSN-MUI/IV/2000. Dapat disimpulkan bahwa setiap nasabah murabahah Bank Sumut

yang mengajukan pailit memberikan dispensasi. Hal ini menyebabkan banyaknya nasabah yang menjalankan pinjaman kepada bank syariah salah satu dari cabang di Sumatera Utara adalah Lubuk Pakam. Perlu diketahui bahwa tidak semua nasabah yang meminjam uang kepada bank untuk membuka usaha mengalami kesuksesan, terkadang ada beberapa nasabah yang membuka usaha dengan meminjam uang untuk modal usahanya oleh bank malah mengalami kebangkrutan dalam murabahah. Konsumen dan bank perlu mencapai kesepakatan karena nasabah bertanggung jawab penuh atas semua ini yang konkrit.

Bank syariah kantor cabang Lubuk Pakam akan memberikan diskon margin keuntungan kepada klien jika mereka telah memenuhi pembayaran angsuran murabahah sesuai jadwal atau selama jangka waktu yang ditentukan dalam pengaturan pembiayaan. Meski demikian, klien dan Bank Syariah Sumut tidak menyetujui pengurangan atau diskon tersebut pada awal kesepakatan. Menurut fatwa DSN MUI No. 46/DSN-MUI/II/2005, hal tersebut dapat diterima. Akad jual beli yang mengharuskan kedua belah pihak menyepakati harga jual dan jangka waktu pembayaran yang disepakati bersama dikenal dengan istilah murabahah dari sudut pandang fiqh. Secara hukum, jual beli diperbolehkan menurut hukum Islam.

Pembayaran uang muka (DP) atau uang muka kepada klien yang telah diberikan. Dalam hal pembiayaan mandiri, uang muka perumahan bersubsidi sebesar 4% akan berlaku untuk fasilitas pembiayaan. Jika uang muka ditunda berdasarkan akad murabahah, maka pembeli tidak wajib membayarnya. Sebaliknya, Fatwa DSNMUI No.13/DSN-MUI/IX/2000 memperbolehkan transaksi dimana pembeli dan penjual sepakat untuk membayar uang muka. Pembiayaan kendaraan pribadi dan pembiayaan kepemilikan rumah (KPR) merupakan dua jenis pembiayaan konsumen yang ditawarkan oleh Bank Syariah. Dengan persentase nasabah sebesar 4%, Pembiayaan Kepemilikan Rumah (KPR) menjadi pilihan pembiayaan konsumen terbaik yang ditawarkan Bank Syariah Indonesia. KPR atau pembiayaan kepemilikan rumah merupakan inisiatif pemerintah yang menerima pendanaan. Bank syariah Indonesia menawarkan pendanaan untuk kepemilikan rumah, khususnya untuk akuisisi.

Pengoperasian KPR perumahan bersubsidi tersebut sangat menguntungkan untuk pihak bank juga untuk nasabah. Dikarenakan seiring berjalannya waktu, sekalipun sebuah properti berada di lokasi utama, nilainya akan meningkat dan harga akan naik tajam. Hal yang sama berlaku baik Anda mencari pembiayaan hipotek di bank tradisional atau bank syariah. Mereka semua memerlukan prosedur, jaminan, dan evaluasi lebih lanjut. Namun, suku bunga dan kontraklah yang membedakan bank syariah dengan bank tradisional.

Akad murabahah digunakan di kantor cabang Bank Syariah Sumut di Lubuk Pakam untuk membiayai KPR perumahan bersubsidi. Bank Syariah Utara Cabang Lubuk Pakam selain mengeksekusi akad murabahah juga menggabungkannya dengan akad wakalah pada saat membeli rumah dari nasabah sebelum melaksanakan akad murabahah. Keuntungan pembiayaan KPR perumahan bersubsidi yaitu:

1. Suku bunga ringan yaitu 5% efektif per tahun
2. Jangka waktu yang ditetapkan panjang sampai dengan 20 tahun
3. Down Payment 1% untuk PNS dan 5% untuk MBR
4. Biaya ringan dengan administrasi Rp 250.000,00
5. Angsuran ringan

KESIMPULAN

Berdasarkan penelitian yang penulis dengan didukung oleh teori teori yang dijadikan sebagai referensi dan menyelesaikan masalah juga disertai dengan pemaparan pada pembahasan yang dikaji dalam penelitian ini maka dapat disimpulkan bahwa:

1. Peraturan akad murabahah yang dilakukan di Bank Sumut Syariah Kantor Cabang Lubuk Pakam pada Pembiayaan KPR Perumahan Bersubsidi adalah dengan skema yang telah ditetapkan sebagaimana yang dijelaskan di hasil dan pembahasan yaitu nasabah melakukan negosiasi kepada pihak bank dan kemudian pihak bank memberikan persyaratan, setelah itu pihak bank dan nasabah melakukan perjanjian akad jual beli menggunakan akad murabahah. Kemudian bank membeli rumah bersubsidi kepada developer dan kemudian diserahkan kepada nasabah serta dokumen. Terakhir, nasabah membayar angsuran kepada bank dengan harga pokok ditambah margin keuntungan yang telah ditetapkan.
2. Penerapan dari fatwa DSN-MUI tentang murabahah terhadap praktik pembiayaan KPR Perumahan Bersubsidi yang dilaksanakan oleh Bank Sumut Syariah kantor cabang Lubuk Pakam sudah sesuai.
3. Produk murabahah yang dilakukan oleh Bank Sumut Syariah Kantor Cabang Lubuk Pakam telah sesuai dengan prinsip syariah yang berlaku dan fatwa DSN/MUI.

DAFTAR REFERENSI

- Adiwarman, A Karim. Bank Islam Analisi Fiqh Dan Keuangan. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada. 2013
- Ascaria, Akad dan Produk Bank Syariah, Jakarta : PT. Raja Grafindo, 2011.Edi Susanto, Bank Dan Keuangan Lainnya , Jakarta : PT. Grafika, 2014
- Amir, Machmud. Bank Syariah:Teori Kebijakan, dan Studi Empiris di Indonesia. Jakarta: PT Gelora Aksara Pratama. 2010
- Drs. Ismail ,MBA ,Ak. Perbankan Syariah. Surabaya : Kencana Prenada Media Group, 2010.
- Heykal Mohammad. “Analisis tingkat pemahaman KPR Syariah pada bank syariah di Indonesia”. Dalam jurnal La Riba. Vol.5 No 02, 519-526. 2014
- Kasmir, Dasar-dasar Perbankan, Jakarta Raja Grafindo Persada, 2003.
- M. Syafi’i Antonio, Bank Syariah Dari Teori ke Praktik. Jakarta : Gema Insani Pers, 2001
- Safi’i, Setiawan Agus. “Pemilihan Pembiayaan KPR (Kredit Kepemilikan Rumah) dengn Akad Murabahah (Studi Kasus di Bank Muamalat tbk cabang pembantu Samarinda Seberang)”. Dalam Jurnal Ekonomi dan Bisnis Islam (Online). Vol.2 No 01, 17-24. 2016.
- Wirosa. jual beli murabahah. Yogyakarta : UII Press. 2005