

Implementasi Pembiayaan KPR Sejahtera Bersubsidi di Bank Syariah Nasional KC Malang Studi Kualitatif terhadap Penerapan Akad Murabahah

Nina Kholifah¹, Raudatul Jannah², Mudarrisa³, Qomarul Haq⁴

^{1,2,3,4}Perbankan Syariah, Institut Agama Islam Hasan Jufri Bawean

¹ninakholifahspd@gmail.com, ²raudah.jannah002@gmail.com, ³cherlizriz@gmail.com, ⁴komarulhaq@gmail.com

Abstrak– Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis pelaksanaan akad murabahah pada produk pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) di Bank Syariah Nasional Kantor Cabang Malang. Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan kualitatif deskriptif dengan mengumpulkan data melalui wawancara, observasi, dan studi dokumentasi. Temuan penelitian menunjukkan bahwa mekanisme pembiayaan KPR di BSN KC Malang telah dilaksanakan sesuai dengan prinsip syariah yang ditetapkan oleh Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia (DSN-MUI). Proses pembiayaan dimulai dengan permohonan dari nasabah, dilanjutkan dengan akad wakalah, serta pelaksanaan akad murabahah di mana bank bertindak sebagai pihak penjual rumah kepada nasabah, berdasarkan prinsip keterbukaan atas harga pokok dan margin keuntungan yang sudah disepakati sejak awal serta bersifat tetap selama periode pembiayaan. Program KPR subsidi ini dianggap memiliki peran penting dalam memberi akses kepada masyarakat berpendapatan rendah untuk memiliki tempat tinggal melalui skema pembiayaan yang transparan dan sesuai dengan prinsip syariah. Namun, dalam pelaksanaannya, masih ada beberapa tantangan, seperti kelengkapan dokumen nasabah dan proses administrasi yang memerlukan ketelitian tinggi. Penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi sebagai referensi untuk pengembangan skema pembiayaan perumahan yang berbasis syariah serta sebagai bahan evaluasi dalam upaya meningkatkan kualitas layanan perbankan syariah.

Kata Kunci: Implementasi Pembiayaan, KPR Bersubsidi, Akad Murabahah

Abstract– This study aims to analyze the implementation of the murabahah contract in the Home Ownership Credit (KPR) financing product at the National Sharia Bank Malang Branch Office. The method used in this study is a descriptive qualitative approach by collecting data through interviews, observations, and documentation studies. The research findings indicate that the KPR financing mechanism at the BSN Malang Branch Office has been implemented in accordance with sharia principles established by the National Sharia Council of the Indonesian Ulema Council (DSN-MUI). The financing process begins with an application from the customer, followed by a wakalah contract, and the implementation of the murabahah contract in which the bank acts as the seller of the house to the customer, based on the principle of transparency regarding the principal price and profit margin that have been agreed upon from the beginning and are fixed throughout the financing period. This subsidized KPR program is considered to have an important role in providing access to low-income communities to own a place to live through a transparent financing scheme that is in accordance with sharia principles. However, in its implementation, several challenges remain, such as the completeness of customer documents and administrative processes that require high accuracy. This research is expected to contribute as a reference for the development of sharia-based housing financing schemes and as evaluation material in efforts to improve the quality of sharia banking services.

Keywords: Implementation Of Financial, Subsidized Mortgage, Murabahah Contract

I. PENDAHULUAN

Rumah adalah salah satu kebutuhan yang sangat penting bagi manusia guna mendukung kehidupan, baik dalam aspek agama maupun sosial. Keberadaan hunian memiliki peranan yang signifikan dalam kehidupan manusia karena merupakan kebutuhan dasar yang dapat meningkatkan kualitas hidup masyarakat. Ini sesuai dengan Pasal 28H ayat (1) UUD 1945 yang menyebutkan bahwa setiap orang berhak atas tempat tinggal yang layak dan nyaman. Selain tempat tinggal, faktor lain yang juga mendukung kehidupan manusia mencakup pendidikan, kesehatan, dan hiburan.

Pertumbuhan ekonomi tidak hanya tentang aspek makro ekonomi, tetapi juga harus memperhatikan sisi mikro, salah satunya kebutuhan akan KPR Syariah yang mendapatkan subsidi dengan berbagai ketentuan yang membantu perkembangan ekonomi. Dalam pandangan Islam, ukuran pertumbuhan ekonomi tidak hanya diukur melalui peningkatan produksi barang dan jasa, tetapi juga dari terpenuhinya kebutuhan dasar masyarakat secara menyeluruh (Juliana, Marlina, Saadillah, & Maryam, 2018).

Untuk menyelesaikan masalah tersebut, pemerintah melalui Kementerian Perumahan Rakyat (KEMENPERA) melaksanakan program bantuan perumahan bersubsidi. Program ini sejalan dengan tujuan maqashid syariah yang menekankan pada kesejahteraan masyarakat. Bantuan diberikan dalam bentuk subsidi. Pembiayaan yang tersedia tidak langsung untuk rumah. Masyarakat yang ingin memiliki tempat tinggal dapat memanfaatkan program Kredit Pemilikan Rumah (KPR) bersubsidi dengan memenuhi kriteria tertentu sesuai dengan kebijakan pemerintah dan dukungan dari bank (Siddiq, 2021).

Sektor perbankan di Indonesia menawarkan berbagai program untuk pembiayaan perumahan kepada masyarakat, termasuk penyediaan produk Kredit Pemilikan Rumah (KPR) bersubsidi. BSN KC Malang berusaha memberikan solusi pembiayaan hunian yang lebih terjangkau dan sesuai prinsip syariah, sehingga memfasilitasi masyarakat dalam memperoleh akses kepemilikan rumah. Proses pengajuan pembiayaan melalui bank dilaksanakan dengan langkah-langkah dan prosedur yang disesuaikan dengan kebutuhan dan kapasitas finansial calon pemohon.

Perbankan Syariah umumnya menggunakan Murabahah sebagai metode utama untuk pembiayaan, dengan proporsi pembiayaan melalui akad Murabahah saat ini menyumbang 58% dari total pembiayaan perbankan syariah di Indonesia. Rumah adalah suatu kebutuhan dasar bagi manusia; sebagai kebutuhan utama, rumah menarik minat banyak orang. Namun, harga rumah yang sangat tinggi mengakibatkan banyak orang kesulitan untuk membeli rumah secara tunai, sehingga alternatif yang biasanya dipilih adalah melalui angsuran atau menyewa. Berdasarkan survei mengenai harga properti residensial pada kuartal III-2017 oleh Bank Indonesia, mayoritas konsumen (76,42%) masih memilih kredit kepemilikan rumah (KPR) sebagai fasilitas utama untuk membeli properti residensial. Di sisi lain, proporsi konsumen yang memilih skema pembayaran tunai bertahap adalah 17,13% dan yang memilih pembayaran tunai secara keseluruhan adalah 6,45%. Hal ini menunjukkan bahwa opsi pembelian rumah dengan cara angsuran lebih umum dipilih dibandingkan dengan pembayaran tunai.

Terdapat berbagai cara yang dapat dilakukan oleh masyarakat untuk memenuhi kebutuhan dasar mereka dalam sektor perumahan. Di sinilah peran bank menjadi penting, menghubungkan antara pembeli dan penjual rumah dengan produk murabahah yang merupakan pembiayaan KPR Syariah. Pembiayaan KPR Syariah memiliki keunggulan dibandingkan dengan sistem konvensional, yakni cicilan tetap hingga akhir masa pembayaran. Banyak bank yang menyediakan layanan KPR Syariah, salah satunya adalah Bank Syariah Nasional KC Malang.

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis implementasi akad murabahah pada produk pembiayaan KPR Sejahtera Bersubsidi di Bank Syariah Nasional KC Malang, meliputi mekanisme pelaksanaan akad, kesesuaian dengan prinsip syariah, serta kendala yang dihadapi dalam praktiknya.

Adapun Manfaat dari penelitian ini adalah secara teori, membantu perkembangan pembahasan tentang perbankan syariah, terutama mengenai penerapan akad murabahah dalam pembiayaan rumah bersubsidi dan secara praktis, menjadi acuan bagi bank untuk mengevaluasi dan meningkatkan kualitas layanan serta pengelolaan risiko pembiayaan KPR syariah.

A. Ka Jian Teoritis

1. Pembiayaan

Pembiayaan atau *financing*, adalah aktivitas yang melibatkan penyediaan dana dari satu entitas kepada entitas lain dengan tujuan untuk mendukung pelaksanaan investasi yang telah direncanakan, baik dilakukan secara perorangan maupun melalui lembaga keuangan. Oleh karena itu, pembiayaan dapat diartikan sebagai proses penyaluran dana yang digunakan untuk mendukung pelaksanaan aktivitas investasi. Menurut Rahmat Ilyas (2019), dalam konteks praktik perbankan syariah, pembiayaan menjadi salah satu produk utama yang ditawarkan melalui penyaluran dana kepada nasabah (debitur), baik untuk tujuan yang bersifat produktif maupun konsumtif.

Menurut Muhammad (2001) pembiayaan adalah salah satu tugas utama bank, yaitu memberikan fasilitas untuk menyediakan dana kepada pihak-pihak yang mengalami defisit. Berdasarkan cara penggunaannya, pembiayaan dapat dibagi menjadi dua bagian berikut:

- a. Pembiayaan produktif, yaitu pembiayaan yang ditujukan untuk memenuhi kebutuhan produksi secara umum, yaitu untuk peningkatan usaha, baik usaha produksi, perdagangan maupun investasi.
- b. Pembiayaan konsumtif, yaitu pembiayaan yang digunakan untuk memenuhi kebutuhan, yang akan habis digunakan untuk memenuhi kebutuhan.

Menurut Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang perbankan, yang telah diubah menjadi Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang perbankan, dalam pasal 1 nomor 12 disebutkan bahwa pembiayaan berdasarkan prinsip syariah adalah penyediaan uang atau tagihan dengan persetujuan atau kesepakatan antara bank dengan pihak lain, bisa masyarakat umum maupun nasabah yang akan diberikan pembiayaan. Pihak yang dibiayai wajib mengembalikan uang atau tagihan tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan atau bagi hasil. Hal ini berdasarkan kesepakatan dan pola pembiayaan yang jelas, transparan, dan tepat dalam jangka waktu yang telah ditentukan. Jika tidak ada kejelasan, maka proses ini akan menjadi tidak sesuai. Proses pembiayaan akan berjalan lancar jika prosesnya jelas. (Choiriyah, 2019).

Perbankan sesuai Pasal 1 Nomor 13 menyatakan bahwa prinsip syariah adalah aturan dalam perjanjian berdasarkan hukum Islam antara bank dengan pihak lain untuk menyimpan dana atau memberikan pembiayaan usaha yang diatur dengan syariah, seperti: pembiayaan berdasarkan prinsip bagi hasil (*mudharabah*), pembiayaan berdasarkan prinsip penyertaan modal (*musyarakah*), pembiayaan berdasarkan prinsip jual beli barang dengan memperoleh keuntungan (*murabahah*), atau pembiayaan barang modal berdasarkan prinsip sewa murni tanpa

pilihan (ijarah), atau dengan adanya pilihan untuk memindahkan kepemilikan barang yang disewa dari pihak bank kepada pihak lain (Choiriyah, 2019). Prinsip dalam berbisnis adalah pertama berorientasi pada pelanggan dengan selalu menjaga kepuasan konsumen, kedua adalah transparansi dalam hal kualitas, jumlah, dan komposisi produk agar membuat konsumen merasa aman dan nyaman (Juliana dkk, 2019).

2. KPR Syariah Bersubsidi

Pembiayaan KPR Syariah yang mendapatkan subsidi adalah jenis pembiayaan yang diperuntukkan bagi program peningkatan kesejahteraan masyarakat berpenghasilan rendah, berkolaborasi dengan Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat untuk mempermudah akses kepemilikan rumah, menggunakan akad “Murabahah” (jual beli) yang menawarkan berbagai keuntungan.

KPR syariah merupakan fasilitas pembiayaan yang digunakan untuk perolehan rumah melalui sistem kredit yang tidak mengenakan bunga atau riba, sehingga tidak ada pihak yang dirugikan. Harga jual rumah ditentukan di awal saat nasabah menyepakati Perjanjian pembiayaan untuk pembelian rumah, dengan cicilan yang tetap hingga masa pinjaman berakhir. Dengan adanya kepastian jumlah cicilan bulanan yang perlu dibayarkan hingga akhir masa cicilan, nasabah tidak akan mengalami kesulitan akibat fluktuasi angsuran ketika suku bunga berubah. Kelompok yang berhak mendapatkan KPR Subsidi adalah masyarakat dengan penghasilan bulanan yang rendah, maksimal Rp 4.000.000,- per bulan.

Peraturan mengenai bantuan subsidi untuk masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) tersebut tertuang dalam Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 42/PRT/M/2015 tentang pembiayaan pemilikan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah. Pasal 1 ayat 3 menyebutkan bahwa masyarakat yang memiliki penghasilan rendah adalah masyarakat yang memiliki kemampuan beli terbatas, sehingga membutuhkan bantuan atau dorongan dari pemerintah untuk dapat memiliki rumah. (peraturan menteri no 42).

Melalui Perjanjian Murabahah, bank syariah telah memperkenalkan ide tersebut. Pembiayaan rumah yang terdapat dalam berbagai produk kredit mereka. Aturan umum dalam metode murabahah di bank syariah adalah bank wajib membeli barang yang diminta oleh pelanggan atas nama pelanggan tersebut tanpa mengenakan bunga, seperti yang dijelaskan dalam Fatwa DSN No. 04/DSN-MUI/IV/2000. Bank kemudian menjual produk tersebut kepada para pelanggan dengan harga yang dibayar oleh bank pada awalnya ditambah laba yang diperoleh. Bank harus terbuka dengan Konsumen mempertimbangkan produk dan biaya lainnya dalam situasi tertentu. Ini termasuk dana dari bank syariah. (Khaerunnisa, 2016). Saat ini di Indonesia terdapat dua jenis KPR, yaitu:

1. KPR Subsidi adalah bantuan dari pemerintah yang membantu masyarakat mendapatkan rumah. pinjaman fasilitas, atau pembiayaan kepemilikan rumah, yang dikeluarkan oleh bank konvensional dan bank syariah. (Widiati, 2022)
2. KPR non-subsidi dibuat tanpa bantuan dari pemerintah. Persyaratan KPR non-subsidi ditentukan oleh bank sesuai dengan kebijakan masing-masing, yang mencakup tarif standar bank dan margin perbankan, baik untuk produk konvensional maupun syariah. (Fatmasari, 2013).

3. Akad Murabahah Dalam Pembiayaan KPR Bersubsidi

Murabahah didefinisikan sebagai kesepakatan antara bank dan nasabah untuk membeli barang yang diinginkan nasabah. Objek barang tersebut adalah barang konsumsi lainnya seperti mesin dan peralatan pabrik (Umam, 2016).

Murabahah juga adalah jenis transaksi di mana penjual menambahkan keuntungan yang diterima oleh bank, dengan kesepakatan bersama antara pihak-pihak yang terlibat (Muhammad, 2005).

Dalam akad murabahah, penjual mengambil alih biaya pembelian barang yang dibutuhkan oleh pembeli. Proses pembiayaan di bank syariah dimulai dengan nasabah mengajukan permohonan pembiayaan. Jika permohonan tersebut disepakati dan disetujui, maka selanjutnya masuk ke tahap pencairan dana. Dalam proses pemberian pinjaman murabahah, bank bertindak sebagai pihak yang menyediakan modal. Pembayaran yang dilakukan oleh pelanggan dapat diatur lebih ketat sesuai dengan kesepakatan yang sudah disetujui sebelumnya. Dalam akad Murabahah, bank membantu nasabah membeli barang atau aset yang dibutuhkan dengan cara bank membeli barang tersebut langsung dari produsen atau pemasok, lalu menjualnya kembali kepada nasabah dengan menambahkan harga tambahan atau keuntungan tertentu. (Bayu, 2015)

Dalam transaksi murabahah ini juga harus memenuhi rukun-rukun dalam bertransaksi antara lain:

1. Penjual (Ba'i) yang memiliki barang untuk dijual dan pembeli. (Musytari) yang membutuhkan dan membeli barang tersebut.
2. Objek akad seperti barang dagangan (mabi') dan harga (tsaman)
3. Ijab Qabul (Shighah)

Salah satu produk pembiayaan yang menerapkan akad murabahah adalah produk Kredit Pemilikan Rumah (KPR). Pembiayaan pemilikan rumah untuk individu bertujuan memenuhi seluruh kebutuhan rumah dengan

menggunakan prinsip jual beli (murabahah). Pembayaran dilakukan secara angsuran dengan jumlah angsuran yang telah ditentukan di awal dan dibayarkan setiap bulan (Gd Permadi, 2018).

II. METODOLOGI PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan pendekatan kualitatif dengan jenis penelitian lapangan. Pendekatan ini dilakukan secara menyeluruh dan pembahasan menggunakan cara deskriptif, yaitu dengan menggambarkan kejadian atau kasus khusus yang terjadi secara alami (Bungin, 2018). Penelitian dilakukan langsung di Bank Syariah Nasional KC Malang untuk mendapatkan informasi mengenai penerapan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) subsidi.

Sumber informasi yang digunakan dalam penelitian ini adalah data primer dan data sekunder. Data dasar dalam penelitian ini adalah data tentang pelaksanaan pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) subsidi yang diberikan oleh Bank Syariah Nasional KC Malang. Sumber data utama berasal dari hasil wawancara dengan pihak bank, sedangkan data sekunder berupa hasil penelitian seperti jurnal, artikel, dan skripsi.

Data dalam penelitian ini menggunakan tiga teknik utama yaitu sebagai berikut:

1. Observasi adalah kegiatan mengamati yang dilakukan dengan teratur oleh peneliti untuk mengoleksi data yang kemudian akan dianalisis sesuai dengan kebutuhan penelitian. Metode ini digunakan untuk mendapatkan informasi langsung mengenai kondisi nyata yang terjadi di lapangan. Dalam penelitian ini, peneliti mengamati langsung pelaksanaan akad murabahah dalam produk pembiayaan KPR Subsidi melalui kegiatan Praktik Kerja Lapangan (PKL) yang berlangsung selama satu bulan di Bank Syariah Nasional KC Malang. Dengan melakukan observasi tersebut, peneliti bisa mendapatkan data yang sesuai dengan keadaan sebenarnya, sehingga hasil penelitian menjadi lebih lengkap, terorganisasi, dan mencerminkan fakta yang terjadi di lapangan.
2. Wawancara adalah bentuk interaksi antara pewawancara dan informan yang dilakukan secara langsung melalui komunikasi, di mana pewawancara memberikan pertanyaan-pertanyaan yang relevan dengan topik penelitian, sesuai dengan panduan wawancara yang sudah ditentukan, untuk mendapatkan informasi yang diperlukan. Peneliti melakukan wawancara dengan karyawan bank di bagian layanan pembiayaan.
3. Dokumentasi adalah proses mengumpulkan berbagai data dan dokumen yang digunakan sebagai bahan informasi sesuai dengan topik penelitian yang diteliti. Menurut Sugiyono, dokumentasi bisa berupa tulisan, gambar, atau karya besar yang dibuat oleh seseorang. Dokumentasi adalah bagian yang melengkapi penggunaan metode observasi dan wawancara dalam penelitian kualitatif. Data dokumentasi didapat dari foto dan video serta hasil wawancara dengan pihak bank. Dokumentasi ini digunakan untuk mendukung dan memverifikasi data observasi dan wawancara, serta menampilkan bukti konkret penerapan metode dalam konteks nyata.

A. Analisis Implementasi Akad Murabahah Pada Pembiayaan Kpr Sejahtera Bersubsidi

Implementasi akad murabahah dalam pembiayaan KPR Sejahtera Bersubsidi di Bank Syariah Nasional Kantor Cabang Malang menunjukkan bahwa cara pemberian pinjaman telah sesuai dengan prinsip dasar perbankan syariah, khususnya prinsip jual beli yang jelas dan tidak melibatkan bunga.

Berdasarkan hasil penelitian, akad murabahah diterapkan dengan cara bank terlebih dahulu membeli rumah dari pihak pengembang, lalu menjual kembali kepada nasabah dengan harga dasar ditambah laba yang sudah disepakati awalnya. Sistem ini menjamin harga dan cicilan tetap selama masa pembiayaan, sehingga membuat nasabah merasa lebih tenang dan aman.

Dari segi prosedur, pemberian pembiayaan dimulai dengan pengajuan oleh nasabah yang dilengkapi dengan berbagai dokumen administratif yang diperlukan, seperti identitas pribadi, bukti pendapatan, serta dokumen pendukung lainnya. Selanjutnya, bank melakukan pengecekan kelayakan menggunakan prinsip 5C yaitu karakter, kemampuan, modal, jaminan, dan kondisi, untuk mengevaluasi kemampuan serta risiko pembiayaan seseorang. Setelah dianggap memenuhi syarat, proses kemudian dilanjutkan dengan melakukan akad wakalah sebagai wewenang untuk membeli rumah, dan selanjutnya dilakukan akad murabahah sebagai transaksi utama penjualan rumah. Tahapan ini menunjukkan bahwa proses pembiayaan telah diatur secara rapi dan sesuai dengan prinsip-prinsip perbankan syariah yang berhati-hati.

Selain itu, transparansi merupakan hal yang penting dalam penerapan akad murabahah. Bank harus memberi penjelasan yang jelas tentang harga rumah, keuntungan yang diperoleh, dan aturan pembayaran kepada nasabah sebelum proses pengesahan pinjaman dilakukan. Margin tetap hingga akhir masa pembiayaan menjadi keuntungan dibandingkan sistem kredit biasa yang menggunakan bunga. Ini menunjukkan prinsip keadilan dan kepastian dalam transaksi syariah, serta membantu tujuan maqashid syariah untuk meningkatkan kesejahteraan masyarakat, terutama bagi kelompok yang memiliki penghasilan rendah.

Namun, penggunaan akad murabahah dalam KPR subsidi masih mengalami beberapa masalah. Dari sudut pandang nasabah, masalah yang sering terjadi adalah kelengkapan dokumen yang tidak memadai,

ketidaksesuaian data penghasilan, serta kemungkinan adanya manipulasi informasi, terutama pada nasabah yang berada di sektor informal. Kondisi ini membutuhkan proses pengecekan yang lebih rinci dari pihak bank agar risiko pinjaman yang tidak baik bisa ditekan sedikit mungkin. Di sisi lain, bank juga menghadapi kesulitan dalam mencari keseimbangan antara tujuan pemberian pinjaman dan pengelolaan risiko, serta memastikan mereka mematuhi aturan program subsidi yang dikeluarkan pemerintah.

Secara keseluruhan, penerapan akad murabahah dalam pembiayaan KPR Sejahtera Bersubsidi di Bank Syariah Nasional KC Malang dapat dikatakan sudah berjalan sesuai dengan prinsip syariah, baik dalam hal mekanisme transaksi, kejelasan harga, maupun pengelolaan risiko pembiayaan. Program ini memberi manfaat nyata dalam membantu masyarakat yang berpenghasilan rendah memiliki rumah, sekaligus mendukung tujuan sosial dan ekonomi bank syariah. Meski begitu, masih diperlukan peningkatan kualitas proses verifikasi data nasabah, pelatihan mengenai pembiayaan syariah, serta penguatan sistem pengawasan internal agar pelaksanaan akad murabahah bisa berjalan lebih baik dan terus menerus.

III. HASIL DAN PEMBAHASAN

A. Proses Implementasi Pembiayaan KPR Sejahtera Bersubsidi

Banyak nasabah tertarik mengajukan pembiayaan kredit rumah subsidi karena ada keuntungan yang ditawarkan, yaitu berupa subsidi. Karena itu, banyak pelanggan ingin mendapatkan pembiayaan tersebut dengan cara mengajukan langsung ke bank. Selain itu, masyarakat juga tahu bahwa dalam hal biaya pembelian rumah, pasti menggunakan kredit dari Bank Syariah Nasional. Bank syariah nasional adalah bank yang fokus utama bisnisnya adalah perumahan. Hal itu yang membuat subsidi menjadi pinjaman yang diminati oleh masyarakat. Kredit rumah subsidi adalah program yang dikelola oleh Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat, dengan sistem angsuran yang mengacu pada skema perbankan. Pada program ini terdapat kerja sama antara Kementerian tersebut dengan lembaga keuangan. Berikut ini proses pengajuan pembiayaan KPR sejahtera bersubsidi di Bank Syariah Nasional.

Berdasarkan penelitian yang dilakukan, proses penerapan pembiayaan KPR Sejahtera Bersubsidi dimulai dengan calon nasabah memenuhi berbagai persyaratan administrasi yang dibutuhkan. Pada awalnya, nasabah harus mengumpulkan beberapa dokumen, seperti fotokopi identitas diri pemohon dan pasangan (jika sudah menikah), Kartu Keluarga (KK), Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP), serta buku nikah atau akta nikah.

Selain berkas identitas, calon pelanggan juga wajib melampirkan dokumen pendukung yang berkaitan dengan kemampuan keuangan mereka. Untuk nasabah yang bekerja sebagai karyawan, persyaratan tersebut mencakup surat bukti kerja dan slip gaji selama tiga bulan terakhir. Sementara itu, bagi nasabah yang bekerja sebagai wirausaha, wajib menyertakan laporan penghasilan selama enam bulan terakhir serta rekening koran yang menunjukkan alur dana usaha mereka. Kelengkapan dokumen tersebut menjadi dasar bagi pihak bank dalam melakukan analisis kelayakan pembiayaan sebelum pengajuan KPR bisa diproses ke tahap pelaksanaan akad.

Proses pemberian pembiayaan KPR sejahtera bersubsidi menunjukkan bahwa bank syariah secara aktif turut serta dalam membantu program pemerintah untuk memberikan rumah yang layak bagi masyarakat yang memiliki penghasilan menengah hingga ke bawah. Proses yang dilakukan mulai dari mengajukan permohonan sampai dengan proses penandatanganan akad menunjukkan adanya sistem yang teratur dan terorganisir dengan baik, sehingga memastikan pembiayaan berjalan sesuai dengan aturan dan prinsip-prinsip kehati-hatian yang diterapkan dalam dunia perbankan.

Program KPR Sejahtera Bersubsidi memberikan kesempatan bagi masyarakat yang memiliki penghasilan terbatas untuk membeli rumah dengan cicilan yang lebih mudah dibayarkan. Program ini tidak hanya menyediakan tempat tinggal, tetapi juga berperan dalam meningkatkan kesejahteraan masyarakat. Karena bantuan dari perbankan syariah, masyarakat bisa memilih cara membiayai kebutuhan mereka yang sesuai dengan prinsip syariah sekaligus membantu program pembangunan rumah nasional.

Hal itu sesuai dengan penelitian yang dilakukan oleh Despa Leni dkk. pada tahun 2021 yang menunjukkan bahwa kredit rumah subsidi membantu masyarakat dalam membeli rumah. Menurut penelitian yang dilakukan oleh Combarcini (2021) cara pemberian kredit tersebut membantu masyarakat berkolaborasi dengan pengembang perumahan agar bisa memiliki rumah. Penelitian lain yang dilakukan oleh Fadli Alanshari dan Doni Marlius menunjukkan bahwa pemberian pembiayaan untuk kredit perumahan memberikan kemudahan bagi masyarakat.

Asih Kuswardinah (2019) menyatakan bahwa rumah merupakan kebutuhan pokok bagi keluarga yang tidak bisa dipisahkan. Memiliki rumah untuk tinggal bersama keluarga adalah kebutuhan penting dalam kehidupan, termasuk dalam kebutuhan dasar. Perumahan sangat berperan penting bagi kehidupan dan kesejahteraan masyarakat. Memiliki rumah bisa membuat kehidupan keluarga lebih sejahtera.

B. Penerapan akad murabahah pada pembiayaan KPR

Akad murabahah adalah perjanjian jual beli barang di mana penjual dan pembeli (bank dan nasabah) sepakat menyebutkan harga beli serta keuntungan yang diperoleh.

Sementara itu, pembiayaan murabahah adalah kesepakatan di mana bank membantu membiayai barang yang dibutuhkan nasabah, dan pembayaran dilakukan secara bertahap. Program pembiayaan Murabahah diterapkan pada beberapa produk pembiayaan, salah satunya adalah pembiayaan untuk membeli rumah. Di Bank Syariah Nasional KC Malang, produk pembiayaan rumah yang tersedia adalah KPR sejahtera bersubsidi dan nonsubsidi. Untuk melihat cara pelaksanaan akad murabahah dalam KPR, kita bisa melihat pada akad tersebut atau akad yang dikenal sebagai akad pembiayaan. Perjanjian pembiayaan adalah dokumen yang menunjukkan adanya pemberian pembiayaan kepada nasabah, serta berisi aturan-aturan yang akan ditaati, sehingga apabila di masa depan terjadi perselisihan, aturan tersebut dapat menjadi acuan.

Antara bank dan nasabah, perjanjian pembiayaan tersebut akan menjadi bukti yang sah bagi kedua belah pihak, yaitu bank dan nasabah itu sendiri. Jika waktu pembayaran tagihan KPR sudah lewat dan nasabah tidak membayar, maka nasabah akan dikenakan sanksi berupa Ta'widh atau Ta'zir. Besarnya denda atau santunan yang diberikan ditentukan oleh bank. Dalam melakukan praktik perbankan syariah yang penulis amati, secara keseluruhan teori yang diperoleh selama kuliah sudah sesuai dengan yang diterapkan di Bank Syariah Nasional KC Malang, seperti dalam hal akad di mana bank menggunakan sistem pembiayaan berupa akad Murabahah dalam praktiknya.

Berdasarkan hasil wawancara akad yang digunakan dalam pembiayaan KPR Sejahtera Bersubsidi terdiri dari dua jenis, yaitu akad wakalah dan akad murabahah. Akad wakalah merupakan akad pemberian kuasa dari bank kepada nasabah untuk mewakili bank dalam melakukan pembelian rumah yang telah dipilih dari pihak developer. Dalam hal ini, bank memberikan kuasa kepada nasabah untuk melakukan proses transaksi atas nama bank.

Selanjutnya, akad murabahah adalah akad jual beli di mana bank terlebih dahulu membeli rumah dari developer, kemudian menjualnya kembali kepada nasabah dengan harga yang telah ditambahkan margin keuntungan. Dengan demikian, bank bertindak sebagai penjual dan nasabah sebagai pembeli. Bank memiliki hak atas keuntungan (margin) yang telah disepakati bersama, dan seluruh ketentuan terkait harga jual, margin keuntungan, serta persentasenya telah dijelaskan secara rinci dalam dokumen SP3 (Surat Penegasan Persetujuan Penyediaan Pembiayaan).

C. Adapun Karakteristik Nasabah Dalam Pembiayaan KPR Sejahtera Bersubsidi Dianalisis Menggunakan Prinsip 5C, Yaitu Character, Capacity, Capital, Collateral, Dan Condition, Yaitu:

Character (karakter) dinilai berdasarkan riwayat kredit dan cara nasabah mengelola uang sebelumnya. Jika calon nasabah memiliki riwayat kredit yang buruk atau tidak memenuhi standar penilaian karakter yang ditentukan oleh bank, maka permohonan KPR tidak dapat dilanjutkan.

Capacity (kemampuan) terkait dengan kemampuan seseorang untuk melunasi cicilan, yang dilihat dari tingkat penghasilan dan kestabilan pekerjaannya. Misalnya, nasabah yang sudah bekerja selama lima tahun sebagai karyawan tetap biasanya memiliki kesempatan untuk mendapatkan persetujuan yang lebih tinggi dibandingkan dengan nasabah yang masih memiliki masa kerja yang tidak terlalu lama.

Capital (modal) merupakan penilaian mengenai kondisi keuangan atau tingkat kekayaan yang dimiliki oleh nasabah. Dalam proses pembiayaan KPR Sejahtera Bersubsidi, modal bisa dilihat dari jumlah uang pribadi yang dimiliki oleh nasabah, seperti tabungan, uang muka, atau aset lainnya. Penilaian ini bertujuan untuk mengetahui seberapa besar kemampuan finansial nasabah dalam mendukung permohonan pembiayaan yang diajukan.

Collateral (jaminan) adalah barang atau aset yang digunakan sebagai jaminan untuk membiayai sesuatu yang diberikan. Dalam program KPR Sejahtera Bersubsidi, rumah yang dibeli biasanya digunakan sebagai jaminan utama oleh bank. Penilaian terhadap jaminan dilakukan agar nilai jaminan itu cukup atau sesuai dengan jumlah pinjaman yang diberikan. Jaminan ini digunakan untuk mengurangi risiko jika nanti nasabah tidak bisa membayar sesuai yang disepakati.

Condition (kondisi) merujuk pada kondisi ekonomi, sosial, dan bidang usaha yang bisa berdampak pada kemampuan nasabah untuk memenuhi kewajibannya. Penilaian ini meliputi kondisi ekonomi secara keseluruhan, kebijakan yang diambil pemerintah, kestabilan sektor pekerjaan dari nasabah, serta kemungkinan penghasilan di masa depan. Bank dapat memperhatikan kondisi tertentu untuk mengevaluasi risiko dari luar yang mungkin mengganggu keberlanjutan pemberian pembiayaan.

Dengan menerapkan prinsip 5C secara menyeluruh, bank bisa menganalisis apakah suatu pembiayaan layak secara lebih jelas dan terstruktur, sehingga risiko dalam pembiayaan bisa ditekan dan kualitas pembiayaan tetap terjaga.

D. Tantangan Dalam Implementasi Pembiayaan KPR Bersubsidi

Berdasarkan hasil analisis ada beberapa kendala sebagai berikut:

1. Dari Sisi Nasabah (User)

Salah satu masalah yang muncul saat menerapkan pembiayaan KPR bersubsidi adalah dari para calon pembeli rumah. Meskipun pihak bank sudah menjelaskan dengan jelas tentang syarat dan langkah-langkah untuk mengajukan pinjaman, masih ada nasabah yang tidak jujur dalam memberikan informasi sebenarnya. Permasalahan yang sering muncul adalah ketidaksesuaian data dan adanya tanda-tanda dokumen palsu, terutama terkait laporan penghasilan. Kasus ini biasanya terjadi pada nasabah yang bekerja di bidang wirausaha, karena pendapatan mereka tidak tetap sehingga memiliki potensi risiko yang lebih tinggi. Dalam beberapa kasus ditemukan adanya manipulasi data guna memenuhi persyaratan pembiayaan. Dalam situasi ini, bank harus menerapkan prosedur verifikasi dan validasi data yang lebih mendalam, seperti survei lapangan, pengecekan dokumen pendukung, dan konfirmasi kepada pihak terkait.

2. Dari Sisi Bank

Dari sisi bank, tantangan utama dalam memproses pengajuan KPR bersubsidi terletak pada proses analisis kelayakan pembiayaan yang harus dilakukan secara cermat, akurat, dan sesuai dengan prinsip kehati-hatian (*prudential banking principle*). Bank dituntut untuk menyeimbangkan antara target penyaluran pembiayaan dengan pengelolaan risiko pembiayaan bermasalah (*non-performing financing*). Proses verifikasi dokumen yang memerlukan validasi menyeluruh seringkali memakan waktu, terutama apabila ditemukan data yang tidak konsisten atau diragukan keabsahannya. Selain itu, keterbatasan informasi keuangan pada nasabah sektor informal atau wirausaha menjadi tantangan tersendiri dalam menilai aspek *capacity* dan *capital*.

Kendala lainnya adalah adanya tekanan waktu dalam penyelesaian proses pembiayaan, koordinasi dengan pihak developer, serta kepatuhan terhadap regulasi dan ketentuan pemerintah terkait program KPR bersubsidi. Apabila proses analisis tidak dilakukan secara optimal, maka risiko pembiayaan bermasalah dapat meningkat dan berdampak pada kualitas portofolio pembiayaan bank. Dengan demikian, kendala tersebut menuntut adanya sistem verifikasi yang ketat, peningkatan kompetensi analisis pembiayaan, serta penguatan pengawasan internal guna memastikan proses pembiayaan berjalan secara transparan, akuntabel, dan sesuai prinsip syariah maupun regulasi yang berlaku.

E. Kendala dan penyelesaian masalah

Kendala yang muncul dalam pelaksanaan akad murabahah pada nasabah pembiayaan adalah ketidakmampuan untuk membayar angsuran sesuai kesepakatan. Untuk menangani masalah ini yang melibatkan bank dan nasabah pembiayaan, Bank Syariah Nasional KC Malang mengikuti prosedur yang telah ditetapkan. Prosedur pertama adalah memberikan peringatan tertulis kepada nasabah yang mengalami wanprestasi serta mengenakan denda/Ta'dzir tertentu agar pihak yang menerima pembiayaan lebih memenuhi kewajibannya. Selanjutnya, jika pihak bank memutuskan untuk mengundang nasabah dalam pertemuan guna membahas kelanjutan kontrak, maka objek pembiayaan dapat dijual untuk melunasi utang tersebut. Namun, apabila kedua metode tersebut tidak menyelesaikan masalah, bank akan mengupayakan jalur hukum sesuai dengan peraturan dan undang-undang yang berlaku untuk menyelesaikan persoalan pembiayaan itu. (Syahputra. S. 2021).

IV. KESIMPULAN

1. Berdasarkan hasil penelitian tentang penerapan pembiayaan KPR Sejahtera Bersubsidi di Bank Syariah Nasional KC Malang, dapat disimpulkan bahwa pelaksanaan pembiayaan tersebut sudah berjalan sesuai dengan prinsip syariah, terutama dalam penerapan akad murabahah. Proses pemberian pinjaman dimulai dengan pengajuan dari nasabah, memenuhi persyaratan administrasi, melakukan analisis kelayakan, hingga melakukan akad wakalah dan murabahah. Skema ini menunjukkan peran bank sebagai penjual rumah kepada nasabah, dengan harga pokok dan margin keuntungan yang jelas serta telah disepakati bersama sejak awal dan tetap berlaku selama masa pembiayaan.
2. Program KPR Sejahtera Bersubsidi memberikan kontribusi nyata dalam membantu masyarakat berpenghasilan rendah memperoleh rumah layak huni, selaras dengan kebijakan pemerintah dan tujuan maqashid syariah dalam pemenuhan kebutuhan dasar.
3. Penerapan prinsip 5C (*character, capacity, capital, collateral, condition*) dalam analisis pembiayaan menunjukkan bahwa bank tetap mengedepankan prinsip kehati-hatian guna menjaga kualitas pembiayaan dan meminimalkan risiko pembiayaan bermasalah.
4. Meskipun telah berjalan dengan baik, masih terdapat kendala seperti ketidaklengkapan dan ketidaksesuaian dokumen nasabah, keterbatasan informasi keuangan sektor informal, serta tantangan verifikasi dan pengelolaan risiko, sehingga diperlukan peningkatan sistem pengawasan dan ketelitian dalam proses pembiayaan agar lebih optimal dan berkelanjutan.

REFERENCES

<https://share.google/T9HeX0ZSs3t6DHhEa>

- Siddiq, M. (2021). Pengaruh Rasio Pembiayaan dan Nilai Agunan terhadap pembiayaan murabahah Pada Bank Syariah Yang Ada di Indonesia. *Ekonomi Bisnis Manajemen Dan Akuntansi (EBMA)*, 3(1), 11.
- Rahman, T. (2019). Analisis Kelayakan Pemberian Pembiayaan Kepada Calon Nasabah KPR Bersubsidi Pada Bank BTN Syariah Kantor Cabang Pembantu Panam Pekanbaru. UIN Suska Riau.
- Gd Permadi, A. (2018). Implementasi Kebijakan Program Rumah Bersubsidi di Kecamatan Banjar Kabupaten Bulengleng. *Jurnal Administrasi Publik* Volume 3 No 1, 34.
- Muhammad. (2015). *Manajemen Pemasaran Jasa*. Bandung: Alfabeta.
- Bungin, B. (2018). *Metodologi Penelitian Kualitatif*. Raja Grafindo Persada, 2.
- Sugiyono, *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, Dan R&D* (Bandung: ALFABETA, 2016) Hal. 67
- Combarici, N. (2021). Analisis Pembiayaan KPR BTN Sejahtera Ib (FLPP) Subsidi Dengan Akad Murabahah Pada PT. Bank Tabungan Negara Syariah Palembang Repository UIN
- Leni, D., Anggraini, S., & Muharir, M. (2021). Mekanisme Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah Syariah Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah Pada PT Bank Bri Syariah Cabang Kapten A Rivai Palembang. *Jurnal Ilmiah Mahasiswa Ekonomi Syariah (JIMESHA)*, 1(1), 21-30.
- Asih Kuswardinah, F. P. (2019). *Ilmu Kesejahteraan Keluarga*. UNNES Press. <http://lib.unnes.ac.id/36226/>
- Syahputra.S. R. (2021, Agustus 09). Tentang Nasabah Macet. (C. & Head. *Pewawancara*) Syariah, B. (2017, Juli 10). Profil BTN Syariah. Diambil kembali dari Situs Resmi BTN Syariah: <http://www.bt.co.id/a>
- Hardjono, Mudah Memiliki Rumah Lewat KPR, (Jakarta: PT. Pustaka Grahatama, 2008), h. 25
- Rahmat Ilyas. (2019). Analisis risiko pembiayaan bank syariah. *BISNIS: Jurnal Bisnis dan Manajemen Islam*, 7(2), 189. <https://doi.org/10.21043/bisnis.v7i2.6019>
- Juliana, Faathir, M., & Sulthan, M. A. (2019). Implementasi Etika Bisnis Islam Pelaku Usaha Mikro Studi Kasus Pada Pelaku Usaha Mikro Syariah Puspa Bank Indonesia Wilayah Jawa Barat Di Bandung Tahun 2017. *Jurnal Pendidikan Manajemen Bisnis*, 19(1), 38.
- Choiriyah. (2019). Hukum Perbankan dan Perasuransian Indonesia Dalam Perspektif Hukum Islam. *Jurnal Sosial & Budaya Syar'i*, Vol. 6(No. 1).
- Syafi.I Antonio Muhammad, *Bank Syariah Dari Teori Ke Praktik*, Cet. Ke-1, (Jakarta: Gema Insani Press, 2001)
- Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat No. 42/PRT/M/2015 tentang pembiayaan pemilikan rumah bagimasyarakatberpenghasilan rendah pasal 1 ayat 3
- Khaerunnisa, A. (2016). Efektifitas Penyaluran Pembiayaan KPR Syariah BersubsidiBTN Syariah Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah. Skripsi UIN Syarif Hidayatullah Jakarta.
- Widiati. (2022). Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Subsidi di Bank Tabungan Negara (BTN) Cabang Mataram. <http://e-journal.unizar.ac.id/index.php/ulr/index>
- Ilham Cahyono Bayu, "Analisis Sistem Dan Prosedur Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah Syariah (KPRS) Murabahah Untuk Mendukung Pengendalian Intern," *Jurnal Administrasi Bisnis (JAB)* 25, no. 1 (2015).
- Muhammad. (2005). *Manajemen Pembiayaan Bank Syariah*. UPP AMP YKPN.
- Umam, K. (2016). *Perbankan Syariah: Dasar-Dasar dan Dinamika Perkembangannya di Indonesia*. PT. RajaGrafindo Persada.