



Volume 7 Nomor 1, Juni 2023

DOI: <https://doi.org/10.37726/ee.v7i1.849>

Penerapan Asuransi Dan Akad Murabahah Pada Pembiayaan KPR Di BTN Syariah KC Bandung

Ira Juniarti¹, Dede Sumiati², Dian Rosinawati³^{1,2,3}*Prodi Perbankan Syariah, Universitas Islam Nusantara
Jln. Soekarno Hatta No.530 Bandung - Indonesia*¹irajuniarti049@gmail.com²sumiatid373@gmail.com³dian.rosinawati@uninus.ac.id

ABSTRAK

Pembiayaan KPR untuk menyediakan rumah layak huni dan nyaman dengan cukup menyediakan dana uang muka saja, dan sisanya diangsur setiap bulan. Pembiayaan KPR menyertakan juga penutupan asuransi untuk mengantisipasi jika nasabah meninggal dunia dan cara bank untuk meminimalisir kerugian dan risiko. Penelitian kualitatif dilakukan untuk mengetahui Penerapan Asuransi Dan Akad Murabahah Pada Pembiayaan KPR Di BTN Syariah KC Bandung yang dilakukan dengan mempelajari studi pustaka terkait Perbankan Syariah, wawancara, serta prosedur pembiayaan. Hasil penelitian ini bahwa penerapan akad murabahah di BTN Syariah KC Bandung digunakan untuk memberikan pembiayaan KPR yang sesuai dengan hasil analisa yang dilakukan oleh pihak bank terhadap calon nasabah. Pertama, pihak bank akan menginformasikan penilaian lokasi dan rumah yang diinginkan nasabah layak dimiliki, layak huni, dan dianggap nyaman untuk dihuni. Kedua, nasabah menyiapkan dokumen persyaratan mengajukan pembiayaan KPR di bank BTN Syariah. Ketiga, pihak bank BTN Syariah akan mempertimbangkan dan menilai kelengkapan berkas calon nasabah, serta melakukan analisis 5C terhadap calon nasabah KPR Bank BTN Syariah. Keempat, jika hasil analisis layak dibiayai, maka lanjut ke tahap pencairan pembiayaan KPR. Kelima, pembayaran angsuran dilakukan setiap bulan sesuai jangka waktu kesepakatan. Selanjutnya, penerapan asuransi pada pembiayaan KPR di BTN Syariah KC Bandung dalam bentuk nasabah sebelum menandatangani di depan notaris, bank meminta nasabah untuk menyiapkan biaya uang muka 10–20% dari harga propertinya, biaya booking fee, biaya provisi 1% dari total plafon, biaya notaris perjanjian kredit, biaya APHT jaminan kisaran 0,25% dari 125% nilai kredit, akta jual beli dan sertifikat balik nama, biaya bea perolehan hak atas tanah bangunan (BPHTB), biaya asuransi kebakaran, dan biaya asuransi jiwa kredit.

Kata Kunci : Pembiayaan KPR, Pembiayaan Murabahah, Asuransi.

ABSTRACT

Mortgage financing to provide livable and comfortable housing by simply providing a down payment, and the rest is paid in installments every month. Mortgage financing also includes insurance coverage to anticipate if a customer dies and a way for the bank to minimize losses and risks. Qualitative research was conducted to find out the Application of Insurance and Murabahah Contracts in KPR Financing at BTN Syariah KC Bandung which was carried out by studying literature related to Islamic Banking, interviews, and financing procedures. The results of this study are that the application of a murabahah contract at BTN Syariah KC Bandung is used to provide mortgage financing in accordance with the results of the analysis carried out by the bank on prospective customers. First, the bank will inform the assessment of the location and house that the customer wants to own, fit to live in, and is considered comfortable to live in. Second, the customer prepares the required documents for submitting mortgage financing at the BTN Syariah bank. Third, the BTN Syariah bank will consider and assess the completeness of the prospective customer's files, as well as carry out a 5C analysis of the prospective Bank BTN Syariah KPR customers. Fourth, if the results of the analysis are feasible to finance, then proceed to the KPR financing disbursement stage. Fifth, installment payments are made every month according to the agreed period. Furthermore, the application of insurance to KPR financing at BTN Syariah KC Bandung in the form of a customer before signing in front of a notary, the bank asks the customer to prepare a down payment of 10–20% of the property price, booking fee fee, 1% provision fee of the total ceiling, fees credit agreement notary, APHT guarantee costs around 0.25% of 125% credit value, deed of sale and transfer of title, costs of acquisition of building land rights (BPHTB), fire insurance costs, and credit life insurance costs.

Keywords: Mortgage Financing, Murabahah Financing, Insurance.

I. PENDAHULUAN

Kebutuhan rumah bagi masyarakat semakin tinggi jika dikaitkan dengan urbanisasi penduduk terutama di perkotaan dan berdampak pada keinginan memiliki rumah tinggal semakin meningkat.

Rumah merupakan dasar kebutuhan (*home needs*) bagi manusia setelah kebutuhan sandang dan pangan terpenuhi, kebutuhan untuk mendapat rumah dengan harga terjangkau akan semakin gencar dicari oleh masyarakat. Prioritas pemenuhan permintaan penyediaan rumah yang layak huni dan nyaman diharapkan dapat terpenuhi melalui peran perbankan dalam penyaluran Kredit Pemilikan Rumah (KPR).

Meningkatnya kebutuhan masyarakat akan perumahan berakibat pada kesulitan

menemukan kebutuhan akan ketersediaan tempat tinggal yang layak dan sesuai dengan kemampuan untuk membelinya. Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dapat dijadikan solusi bagi masyarakat yang ingin mendapatkan rumah dengan cara serta kemampuan yang terbatas. Masyarakat tidak harus menyediakan dana secara penuh untuk membeli seharga rumah, namun cukup menyediakan dana sebesar uang muka saja dan sisanya dapat diangsur setiap bulan selama jangka waktu KPR.

Bank syariah menjalankan sistem operasionalnya dalam pembiayaan dengan memberlakukan sistem bagi hasil (*profit and loss sharing*) dan berbagi risiko (*risk sharing*) Dalam menawarkan produknya hampir sama dengan produk yang ditawarkan oleh bank

konvensional. Dalam syariah transaksi yang melibatkan dua orang antara pembeli dan penjual tidak boleh ada yang dirugikan dan keduanya juga harus dapat saling bekerja sama dalam melakukan transaksi yang sesuai dengan kesepakatan yang menandakan bahwa tidak ada yang dirugikan karena kesepakatan tersebut merupakan sebuah akad (perjanjian) yang telah disetujui oleh kedua nya (Marcela Nasir dan Siswadi Sululing, 2015)

Beberapa produk pembiayaan bank untuk program kredit pemilikan rumah diberikan dengan menggunakan skema pembiayaan harga rumah disesuaikan dengan kemampuan penghasilan dalam cicilannya. Salah satunya perbankan yang menyediakan produk pembiayaan kepemilikan rumah diantaranya adalah KPR Bank Syariah, KPR Bank Syariah memiliki lebih banyak keunggulan karena lebih aman dan tidak menggunakan istilah bunga serta cicilan lebih stabil. Namun sebelum memutuskan untuk pengajuan KPR, terdapat beberapa hal yang harus dipahami oleh calon nasabah pembiayaan KPR Syariah tentang biaya-biaya yang harus disiapkan diantaranya biaya uang muka dan biaya lainnya dan biasanya tidak disiapkan karena informasi yang diterima kurang lengkap.

Biaya-biaya yang akan dibebankan biasanya seringkali membuat kaget beberapa calon nasabah yang akan membeli rumah melalui KPR, manakala biaya-biaya yang dibebankan harus dibayarkan di awal pembiayaan sebelum pembiayaan dikeluarkan oleh pihak bank. Salah satu biaya yang dikenakan oleh Bank sebagai pemberi KPR yaitu menyertakan penutupan pertanggungan asuransi yang dibiayai terhadap jaminan rumah dan asuransi jiwa untuk mengantisipasi jika nasabah tidak mampu melanjutkan cicilan KPR karena meninggal dunia. Biaya asuransi barang jaminan tergantung pada besarnya pembiayaan yang diberikan dan asuransi jiwa tergantung pada usia pemohon KPR, semakin

tua usia nasabah maka biaya asuransi yang akan ditanggung semakin lebih besar. Pemberlakuan penutupan asuransi dalam setiap pembiayaan menjadi cara bank untuk terhindar dari kerugian atas dampak suatu risiko.

Oleh karena itu penelitian ini dilakukan untuk menganalisis Penerapan Asuransi Dan Akad Murabahah Pada Pembiayaan KPR Di BTN Syariah KC Bandung.

II. TINJAUAN PUSTAKA

A. Asuransi

Secara keseluruhan, asuransi pembiayaan murabahah merupakan instrumen yang penting dalam meminimalkan risiko yang terkait dengan transaksi pembiayaan murabahah, sehingga dapat meningkatkan kepercayaan dan kredibilitas dalam industri pembiayaan syariah.

Menurut Undang-Undang Republik Indonesia No.2 Tahun 1992 tentang Usaha Perasuransian Bab 1 Pasal 1, yang berbunyi sebagai berikut:“Asuransi atau pertanggungan adalah perjanjian antara dua pihak atau lebih dengan mana pihak penanggung mengikatkan diri kepada tertanggung, dengan menerima premi asuransi, memberikan penggantian kepada tertanggung karena kerugian, kerusakan atau kehilangan keuntungan yang diharapkan atau tanggungjawab hukum kepada pihak ketiga yang mungkin akan diderita tertanggung, yang timbul dari dari suatu peristiwa yang tidak pasti, atau memberikan suatu pembayaran yang didasarkan atas meninggal atau hidupnya seorang yang tertanggung”.

Asuransi adalah sebuah bentuk perlindungan finansial yang melibatkan transfer risiko dari seseorang atau entitas kepada pihak lain, yaitu perusahaan asuransi. Dalam asuransi, individu atau perusahaan membayar premi secara berkala kepada perusahaan asuransi sebagai bentuk pertanggungan atas risiko yang mungkin

terjadi. Jika risiko yang diasuransikan terjadi, perusahaan asuransi akan membayar klaim sesuai dengan ketentuan dalam polis asuransi. Asuransi dapat meliputi berbagai macam risiko, seperti kecelakaan, kesehatan, kendaraan, rumah, bisnis, dan lain-lain.

B. Pembiayaan KPR

KPR adalah jenis kredit yang digunakan untuk membeli rumah atau kebutuhan konsumtif lainnya dengan jaminan berupa rumah yang akan dibeli. Meskipun mirip dengan kredit konstruksi dan renovasi, KPR berbeda karena agunan yang dibutuhkan adalah rumah yang akan dibeli. Di bank syariah, KPR adalah bentuk pembiayaan untuk pembelian rumah secara kredit dengan keuntungan berupa margin yang telah disepakati bersama dan harga jual rumah yang ditetapkan di awal perjanjian pembiayaan jual beli rumah dengan angsuran tetap hingga jatuh tempo (Handayani et al., 2019).

KPR subsidi adalah bentuk kredit kepemilikan rumah yang ditujukan untuk membantu masyarakat dengan penghasilan menengah ke bawah untuk memenuhi kebutuhan perumahan. Kredit ini diharapkan dapat membantu masyarakat yang belum memiliki rumah atau yang membutuhkan perbaikan rumah agar dapat memiliki rumah yang layak huni. Dengan demikian, kredit ini diharapkan dapat meringankan beban masyarakat golongan menengah ke bawah dalam memenuhi kebutuhan perumahan (Nirmadarningsih Hiya*, Saparuddin Siregar, 2022).

Bentuk subsidi dalam KPR subsidi meliputi:

1. Subsidi untuk mengurangi beban kredit, di mana peran pemerintah sangat penting. Pemerintah membantu membayar sebagian dari jumlah kredit atau angsuran yang seharusnya dibayarkan oleh penerima kredit.

2. Pemerintah juga memberikan bantuan kepada masyarakat untuk memperbaiki atau membangun rumah. Dengan demikian, penerima kredit tidak perlu membayar seluruh biaya perbaikan atau pembangunan rumah tersebut.

KPR non-subsidi adalah jenis kredit kepemilikan rumah yang tersedia untuk semua lapisan masyarakat. Berbeda dengan KPR subsidi yang memiliki ketentuan yang diatur oleh pemerintah, ketentuan KPR non-subsidi ditentukan oleh bank sesuai dengan kebijakan bank tersebut.

Dalam KPR syariah dengan akad murabahah, bank akan membeli barang yang diperlukan oleh nasabah dan menjualnya kembali kepada nasabah dengan harga yang sebenarnya ditambah dengan keuntungan yang disepakati antara nasabah dan bank. Ini menjadi perbedaan antara akad murabahah dengan metode penjualan lainnya. Dalam akad murabahah, bank syariah yang bertindak sebagai penjual memberitahu pembeli (nasabah) tentang nilai pokok barang tersebut dan besar keuntungan yang dikenakan pada nilai tersebut secara jelas (LIANA, 2010).

C. Akad Murabahah

Merupakan salah satu jenis kontrak (akad) yang diterapkan dalam aktivitas pembiayaan di perbankan syariah. Mekanisme pembiayaan ini menggunakan skema jual beli barang dengan penambahan margin sebagai keuntungan yang akan diperoleh bank. Sekalipun pembiayaan Murabahah identik dengan pembiayaan konsumtif, namun sesungguhnya pembiayaan Murabahah dapat juga digunakan untuk pembelian barang produktif bagi aktivitas investasi maupun modal kerja usaha.

Berdasarkan (Standar Produk Perbankan Syariah Murabahah, 2016) 'Pembiayaan akad murabahah, adalah pembiayaan yang diberikan kepada masyarakat dengan sistem

jual beli. Dimana pihak bank sebagai penjual dan nasabah sebagai pembeli kemudian pihak bank dan pihak nasabah menyepakati pokok dan marginnya di awal. Dalam akad murabahah, penjual menjual barangnya kepada nasabah atau pihak yang membeli dengan memberikan kelebihan atas harga beli dengan harga jual. Harga jual dicantumkan dalam akad jual beli dan jika disepakati tidak dapat berubah selama berlakunya akad'.

Pembiayaan akad Murabahah mensyaratkan tentang penjual dalam hal ini adalah pihak Bank harus membiayai sebagian atau seluruh harga pembelian barang yang telah disepakati spesifikasinya. Dalam kaitan objek akad perjanjian salah satunya bahwa Bank diperbolehkan memberi kuasa melalui akad wakalah kepada Nasabah untuk bertindak sebagai wakil Bank untuk membeli objek yang dibelinya sesuai spesifikasi, kondisi, serta harga yang telah disetujui oleh Bank. Hal lain dalam pembiayaan murabahah berkaitan dengan perlindungan hukum kepada kedua belah pihak selama akad berlangsung harus dinyatakan dengan jelas tentang hak dan kewajiban yang harus terpenuhi diantaranya tentang perlindungan atas jaminan yang diberikan terhadap pembiayaan murabahah. Untuk meminimalkan risiko dalam pemberian pembiayaan dan adanya jaminan atas kemampuan dan kesanggupan nasabah untuk menyelesaikan sampai akhir pembiayaan maka bank harus melakukan analisis terhadap kriteria 5C, yaitu analisis terhadap watak, kemampuan, modal, agunan dan kemampuan dalam pelunasan (Vidia Annisa Palem & Atika, 2022).

Secara yuridis, pedoman yang berkaitan dengan asuransi perlindungan terhadap jaminan fisik dan asuransi jiwa berpedoman pada prinsip syariah berdasarkan Fatwa No : 21/DSN/MUI/X/2001 tentang Pedoman Umum Asuransi Syariah. (Ta'min, Takaful, atau Tadhamun) adalah usaha saling

melindungi dan tolong menolong diantara sejumlah orang/pihak melalui investasi melalui aset dan/atau tabarru' yang memberikan pola pengembalian untuk menghadapi resiko tertentu melalui akad (perikatan) yang sesuai dengan syariah. Akad dimaksud adalah yang tidak mengandung *gharar* (penipuan), *maisir* (perjudian), *riba*, *zhulm* (penganiayaan), *risywah* (suap), barang haram dan maksiat (Effendi, 2016).

Penerapan asuransi terhadap pembiayaan murabahah merupakan perlindungan atas jaminan barang dan jiwa yang dikenakan biaya tambahan atas premi dari besarnya pembiayaan serta usia dari nasabah calon penerima pembiayaan. Dasar perhitungan besarnya premi asuransi yang harus dibayarkan oleh nasabah atas dasar perhitungan besarnya premi asuransi kebakaran dan asuransi jiwa yang penutupan proteksinya dalam asuransi wajib dilakukan oleh Perusahaan Asuransi Syariah yang telah menjadi rekanan pihak BUS/UUS/BPRS. Perusahaan asuransi membebaskan sejumlah premi yang harus dibayar oleh tertanggung. Premi yang harus dibayar sebelumnya sudah ditaksirkan dulu atau diperhitungkan dengan nilai risiko yang akan dihadapi. Semakin besar resiko, maka semakin besar premi yang harus dibayar dan sebaliknya. Perjanjian asuransi tertuang dalam polis asuransi, dimana disebutkan syarat-syarat, hak-hak, kewajiban masing-masing pihak, jumlah uang yang dipertanggungkan dan jangka waktu asuransi, jika dalam masa pertanggunggan terjadi risiko, maka pihak asuransi akan membayar sesuai dengan perjanjian yang telah dibuat dan ditandatangani bersama sebelumnya (Hasanah, 2013).

Nasabah menggunakan biaya sendiri untuk menutup asuransi atas objek pembiayaan, meliputi penutupan pertanggunggan risiko kebakaran, kerugian, gempa bumi, pencurian, dan menutup asuransi lainnya terkait jiwa atau

kesehatan nasabah penerima pinjaman sesuai dengan ketentuan yang disyaratkan oleh Bank. Asuransi yang terkait dengan pembiayaan akad Murabahah adalah asuransi terkait kemungkinan timbulnya risiko pembiayaan yang akan ditanggung oleh perusahaan asuransi di kemudian hari.

Penelitian ini mengacu pada beberapa penelitian terdahulu seperti penelitian yang dilakukan oleh penelitian untuk menganalisis tentang cara kerja dan pelayanan asuransi terhadap pembiayaan kredit pemilikan rumah FLPP (Fasilitas Likuiditas Pembiayaan perumahan). Metode yang digunakan meliputi beberapa tahap seperti transkrip data, familiarisasi data, membuat kode, identifikasi tema, tabulasi data, interpretasi dan penyajian, serta penarikan kesimpulan, (Vidia Annisa Palem & Atika, 2022).

D. Perbandingan Penelitian Terdahulu

Penelitian tentang penerapan asuransi dalam pembiayaan KPR akad murabahah sudah banyak dilakukan oleh peneliti sebelumnya, akan tetapi penelitian berlokasi di BTN Syariah KC Bandung masih jarang ditemukan. Seperti penelitian yang dilakukan oleh Shofa Musyarofah, Yanyan Suryana, dan Ade Ponirah (Musyarofah et al., 2022). Perbedaan penelitian terdahulu dengan penelitian saat ini, *pertama*, objek kajian penelitian terdahulu mengkaji Sosialisasi Pembiayaan Bangun Rumah BTN iB dengan Akad Murabahah, sedangkan pada penelitian saat ini mengkaji tentang penerapan asuransi dalam pembiayaan KPR akad murabahah. *Kedua*, lokasi penelitian terdahulu di Bank Tabungan Negara Syariah Kantor Cabang Surapati Core, sedangkan penelitian saat ini berlokasi di BTN Syariah KC Bandung. *Ketiga*, tahun penelitian terdahulu tahun 2022, sedangkan pada penelitian ini tahun 2023.

Selanjutnya penelitian dilakukan oleh Maryani, dan Faizatul Badriyah dengan judul

penelitian perbandingan efektivitas penerapan sistem penyaluran KPR syariah subsidi dengan KPR Syariah Platinum di BTN Syariah Probolinggo (Badriyah & others, 2022). Perbedaan penelitian terdahulu dengan penelitian saat ini, *pertama*, objek kajian penelitian terdahulu mengkaji perbandingan efektivitas penerapan sistem penyaluran KPR syariah subsidi dengan KPR Syariah Platinum, sedangkan pada penelitian saat ini mengkaji tentang penerapan asuransi dalam pembiayaan KPR akad murabahah. *Kedua*, lokasi penelitian terdahulu di BTN Syariah Probolinggo, sedangkan penelitian saat ini berlokasi di BTN Syariah KC Bandung. *Ketiga*, tahun penelitian terdahulu tahun 2022, sedangkan pada penelitian ini tahun 2023.

Berikutnya penelitian dilakukan oleh Sofiandi dengan judul penelitian tentang Kepuasan Nasabah Terhadap Implementasi Akad Murabahah Pembiayaan Kepemilikan Rumah Bersubsidi Secara Syariah; Studi Kasus pada Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Syariah Batam (Sofiandi, 2016). Perbedaan penelitian terdahulu dengan penelitian saat ini, *pertama*, objek kajian penelitian terdahulu mengkaji perbandingan efektivitas penerapan sistem penyaluran KPR syariah subsidi dengan KPR Syariah Platinum, sedangkan pada penelitian saat ini mengkaji tentang penerapan asuransi dalam pembiayaan KPR akad murabahah. *Kedua*, lokasi penelitian terdahulu di BTN Syariah Probolinggo, sedangkan penelitian saat ini berlokasi di BTN Syariah KC Bandung. *Ketiga*, tahun penelitian terdahulu tahun 2022, sedangkan pada penelitian ini tahun 2023.

III. METODOLOGI PENELITIAN

Penelitian ini mengacu pada jenis penelitian kualitatif, dengan materi pokok berupa bahan pustaka yang terdiri dari jurnal penelitian, artikel, tesis, dokumen, dan buku tentang perbankan syariah. Data kualitatif diambil untuk mendeskripsikan mengenai

standar operasional Akad Pembiayaan Murabahah dari OJK dan Prosedur akad pembiayaan Murabahah di Bank BTN Syariah KC. Bandung. Hasil wawancara dengan pihak bank dan nasabah akan dijadikan sumber informasi untuk pembahasan masalah dan dijadikan bahan simpulan.

IV. HASIL DAN PEMBAHASAN

A. Pembiayaan KPR pada Bank BTN Syariah KC Bandung

BTN Syariah adalah salah satu bank yang menyediakan produk untuk membantu nasabahnya untuk kepemilikan rumah yang layak serta nyaman. tetapi tidak mengharuskan memiliki modal yang besar, angsuran ringan dan menggunakan prinsip syariah sehingga nasabah tidak perlu khawatir akan adanya riba.

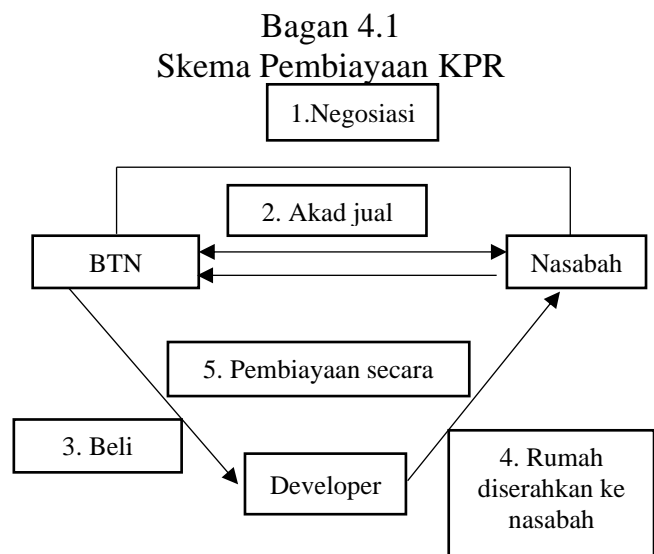
1. Produk pembiayaan KPR di BTN Syariah KC Bandung, sebagai berikut:

- a. KPR BTN Platinum iB : Untuk kepemilikan rumah, ruko, hingga apartemen
- b. KPR BTN Indent iB : Fasilitas pembiayaan untuk memiliki rumah, ruko, rukan, rusun atau apartemen berdasarkan pesanan melalui akad "Istishna" (jual beli berdasarkan pesanan).
- c. Pembiayaan Bangun Rumah BTN iB : Untuk pembangunan rumah dan renovasi hunian diatas lahan milik sendiri sesuai rencana dan keinginan.
- d. Pembiayaan Properti BTN iB : Pembiayaan untuk kepemilikan atas properti baru atau memerlukan pembiayaan ulang (refinancing).
- e. KPR BTN Bersubsidi iB : Pembiayaan untuk program kesejahteraan masyarakat berpenghasilan rendah yang bekerjasama dengan Kementerian

Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat.

2. Penerapan Akad Murabahah Pada Pembiayaan KPR Dan Sistem Operasional

Penerapan akad murabahah pada pembiayaan KPR di BTN Syariah KC Bandung berdasarkan skema dan sistem operasional yang ditetapkan dalam pengajuan KPR sesuai skema dibawah ini:



Penjelasan skema diatas bisa dilihat bagaimana BTN Syariah memberikan pembiayaan KPR yang sesuai dengan hasil analisa yang dilakukan oleh pihak bank terhadap calon nasabah BTN Syariah. Pertama pihak bank akan menginformasikan terlebih dahulu penilaian tentang lokasi dan rumah yang diinginkan nasabah sehingga memudahkan dalam memproses pembiayaan. Setelah meninjau lokasi dan rumah tersebut layak dimiliki serta dianggap nyaman untuk dihuni maka berdasarkan analisa sementara, rumah tersebut dapat dibiayai menggunakan KPR BTN Syariah. Selanjutnya nasabah harus menyiapkan beberapa dokumen atau persyaratan dan bukti pendukung untuk mengajukan pembiayaan di bank BTN Syariah.

Persyaratan yang diberikan pihak bank kepada calon nasabahnya dengan mempertimbangkan serta menilai kelengkapan berkas tersebut. Bank akan meninjau/ survey ke lapangan (*On The Spot*) atau melihat langsung rumah yang akan dibeli oleh nasabah (jika non developer). Pihak bank juga akan melakukan analisis 5C terhadap nasabah (Wahyuni & Hum, 2017).

Adapun analisis 5C yang dilakukan pihak bank diantaranya, yaitu:

- a. *Character* yaitu menganalisis sifat dari calon nasabah yang akan melakukan pembiayaan, menggambarkan karakter dalam menjalankan usahanya.
- b. *Capacity* yaitu menganalisis penghasilan dari nasabah untuk membayar angsuran yang dimiliki.
- c. *Capital* yaitu menganalisis sumber pendapatan nasabah untuk mempertimbangkan angsuran, karena jika pendapatan lebih besar maka akan mendapatkan pembiayaan yang besar juga. Karena akan berpengaruh terhadap pembiayaan yang diberikan oleh bank kepada nasabah.
- d. *Collateral* yaitu menganalisis jaminan yang diberikan nasabah guna untuk mempertimbangkan kemampuan nasabah yang melakukan pembiayaan yang akan diterimanya.
- e. *Condition of economy* adalah kondisi suatu sosial, politik, dan ekonomi yang berpengaruh dengan keadaan ekonomi nasabah.

Pembelian rumah melalui pembiayaan bank, besaran yang dapat diambil oleh nasabah dalam pembiayaan KPR di BTN Syariah adalah sesuai dengan kebutuhan, kemampuan dan rasio agunan atau nilai dari *appraisal property*. Bank BTN Syariah, nasabah dibebaskan dalam memilih sesuai keinginan, sehingga nasabah dapat memiliki rumah sesuai dengan keinginannya. Terkait

pembayaran angsuran, nasabah dapat melakukan secara cicilan berupa pembayaran harga pokok rumah tersebut yang telah dibeli pihak bank dari developer dan margin keuntungan yang diambil oleh pihak bank.

Pembayaran angsuran dilakukan setiap bulan dengan besaran serta jangka waktu sesuai dengan kesepakatan antara nasabah dan pihak bank. Apabila nasabah sudah melunasi rumah dari jangka waktu dengan harga yang ditetapkan, maka rumah tersebut sudah menjadi hak milik nasabah.

Penerapan akad murabahah KPR bisa dilihat dari perjanjian kontrak akad atau bisa disebut PK (perjanjian kredit). PK tersebut adalah bukti bahwa nasabah diberikan pembiayaan oleh bank yang bersangkutan, melalui PK tersebut ada beberapa ketentuan-ketentuan. yang dimana jika ada perselisihan antara bank dan nasabah maka perjanjian bisa menjadi bukti bagi nasabah dan bank.

B. Uang muka

Pembiayaan KPR di BTN Syariah KC Bandung menerapkan sistem uang muka atau DP, besaran uang muka yang dibayarkan oleh nasabah BTN Syariah KC Bandung disesuaikan dengan nominal KPR yang diambil. Uang muka atau biasa disebut dengan DP (*Down Payment*) yaitu pembayaran yang merupakan tanda jadi keseriusan nasabah akan suatu barang yang akan dibeli. Dalam ketentuan murabahah nomor 13/DSN-MUI/XI/2000 tentang uang muka, seperti sebagai berikut : Bank dapat meminta uang muka kepada nasabah besarnya sesuai kesepakatan. Bank dapat meminta uang pembelian muka (urbun) kepada nasabah setelah akad murabahah disepakati. Dalam murabahah, uang muka wajib dibayar oleh nasabah kepada bank, bukan kepada pemasok.

Uang muka menjadi bagian pelunasan piutang murabahah apabila murabahah jadi dilaksanakan (tidak diperkenankan sebagai

pembayaran cicilan). Jika nasabah membatalkan akad nasabah harus memberikan ganti rugi kepada Bank dari uang muka tersebut. Apabila uang muka lebih kecil dari biaya-biaya yang sudah dikeluarkan oleh pihak bank, maka pihak bank berhak meminta kembali kekurangan kepada nasabah, tetapi bila kebalikannya uang muka lebih besar maka bank akan mengembalikan sisa uang muka tersebut kepada pihak nasabah.

C. Diskon

Pembiayaan KPR di BTN Syariah KC Bandung juga menerapkan sistem diskon, hanya saja diskon yang diberikan bukan dalam bentuk cash nominal uang, akan tetapi dalam bentuk potongan cicilan atau angsuran. Diskon yang dimaksud di bank hanya diskon yang dilakukan oleh developer kepada pihak nasabah jika dari bank itu tidak ada sebab tidak boleh diperjanjikan di awal, namun ada keuntungan bagi nasabah yaitu cicilan yang dilakukan percepatan pelunasan atau pembayaran ekstra yaitu bila 5x angsuran nasabah mendapat 1x margin dipotong, jika angsuran 10x, pembayaran ke 9 & 10 angsuran yang dipotong margin (Hildan Fajar,2023). Sesuai dengan fatwa DSN tentang diskon pada nomor 16/DSN-MUI/IX/2000.

D. Syarat dan Prosedur Akad Pembiayaan

Syarat dan prosedur akad pembiayaan murabahah di BTN Syariah KC Bandung yaitu : Pertama, nasabah wajib melunasi DP (*down payment*) atau uang muka ke developer dengan nilai yang sudah disepakati. Setelah bayar DP, lalu developer akan menyerahkan fotokopi akta kuasa jual untuk pengurusan Sertifikat Hak Milik (SHM). Kemudian, nasabah melampirkan SK Domisili minimal dari RT/RW sesuai alamat tinggal nasabah saat ini. Adapun beberapa lampiran yang wajib dibawa sebelum akad pembiayaan

dilakukan, yaitu (identitas pemohon, Slip gaji atau surat penghasilan minimal 1 bulan, Surat keterangan kerja terbaru, Melunasi seluruh kredit yang masih dimiliki jika ada, dan lainnya sesuai persyaratan bank yang berlaku).

E. Biaya Asuransi Pada Pembiayaan KPR Di BTN Syariah KC Bandung

Sebelum nasabah di BTN Syariah KC Bandung menandatangani di depan notaris, bank terlebih dahulu menghubungi nasabah untuk menyiapkan biaya-biaya akad KPR, seperti:

1. Biaya Uang Muka : Biaya pertama yang akan dibayarkan oleh nasabah pada saat akad KPR adalah uang muka (*down payment*). Besaran DP sendiri antara 10–20% dari harga propertinya. Selain biaya uang muka, juga ditambahkan biaya booking fee, yang berfungsi sebagai penanda atau membooking keseriusan nasabah untuk membeli properti.
2. Biaya Provisi : Biaya provisi merupakan biaya tambahan yang harus dibayar sebagai “balas jasa” karena KPR disetujui oleh bank. Besarnya biaya provinsi tergantung dari biaya bank yang bersangkutan, biasanya sampai dengan 1% dari total plafon yang dibebankan.
3. Biaya Notaris Perjanjian Kredit : Rincian pada biaya notaris ini terpisah dari biaya balik nama maupun dengan biaya pajak penjual dan pembelian. Dalam pengikatan kredit yang melalui notaris, maka dana yang dibebankan sesuai dengan hubungan kerja sama antara pihak bank dan notaris.
4. Biaya APHT Jaminan : Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) ini disebut juga sebagai jaminan pelunasan utang antara debitur kepada kreditur. Untuk biaya pembuatan APHT ini berbeda-beda,

karena berdasarkan pada konvensi 0,25% dari 125% nilai kredit.

5. Akta Jual Beli dan Sertifikat Balik Nama : Akta Jual Beli (AJB) dan biaya balik nama rumah sudah termasuk ke dalam rincian pada biaya notaris-PPAT pada saat melakukan proses jual-beli. Biaya AJB yang tertera tidak boleh lebih 1% dari total transaksi, karena biasanya pertanggungannya itu sudah sesuai dengan kesepakatan dari masing-masing pihak. Sedangkan, untuk biaya balik nama yang harus dipersiapkan tergantung dari jarak lokasi tanah dan nilai transaksi jual belinya. Selama proses balik nama ini dilakukan untuk biaya pengeluaran itu ditanggung oleh pihak pembeli.
6. Biaya Bea Perolehan Hak Atas Tanah Bangunan (BPHTB) : Biaya BPHTB ini merupakan biaya tambahan yang harus dibayarkan kepada penjual sebelum melakukan penandatanganan Akta Jual Beli
7. Biaya asuransi kebakaran : Sebagai pemilik rumah tentu ingin melindungi investasi properti yang sudah dibeli. Ini juga yang wajib masuk dalam catatan biaya KPR. Pemilik dapat mempertimbangkan penggunaan asuransi untuk melindungi pinjaman ke bank ataupun properti yang telah dimiliki, terutama jika tinggal di daerah yang rawan bencana seperti gempa bumi, longsor, atau banjir.
8. Biaya Asuransi Jiwa Kredit : Biaya Pembayaran ini dimaksud untuk melindungi kreditur jika terjadi kecelakaan atau kematian. Jumlah asuransi jiwa ini tergantung pada usia dan kesehatan peminjam. Pembayaran lebih tinggi jika usia debitur melebihi batas. Biaya resmi tergantung bank, karena ada juga bank yang tidak mengenakan biaya asuransi KPR. Jika menerima biaya asuransi dengan nominal besar, maka

nasabah dapat meminta diskon kepada pihak bank.

V. KESIMPULAN

Penerapan akad murabahah di BTN Syariah KC Bandung digunakan untuk memberikan pembiayaan KPR yang sesuai dengan hasil analisa yang dilakukan oleh pihak bank terhadap calon nasabah. *Pertama*, pihak bank akan menginformasikan penilaian lokasi dan rumah yang diinginkan nasabah layak dimiliki, layak huni, dan dianggap nyaman untuk dihuni. *Kedua*, nasabah menyiapkan dokumen persyaratan mengajukan pembiayaan KPR di bank BTN Syariah. *Ketiga*, pihak bank BTN Syariah akan mempertimbangkan dan menilai kelengkapan berkas calon nasabah, serta melakukan analisis 5C terhadap calon nasabah KPR Bank BTN Syariah. *Keempat*, jika hasil analisis layak dibiayai, maka lanjut ke tahap pencairan pembiayaan KPR. *Kelima*, pembayaran angsuran dilakukan setiap bulan dengan besaran serta jangka waktu sesuai dengan kesepakatan.

Penerapan asuransi pada pembiayaan KPR Di BTN Syariah KC Bandung, sebelum nasabah menandatangani di depan notaris, bank meminta nasabah untuk menyiapkan biaya-biaya akad KPR, seperti biaya uang muka besarnya antara 10–20% dari harga propertinya, biaya booking fee, biaya provisi biasanya 1% dari total plafon yang dibebankan, biaya notaris perjanjian kredit, biaya APHT jaminan biasanya konvensi 0,25% dari 125% nilai kredit, akta jual beli dan sertifikat balik nama biaya AJB yang tertera tidak boleh lebih 1% dari total transaksi, biaya bea perolehan hak atas tanah bangunan (BPHTB), biaya asuransi kebakaran, dan biaya asuransi jiwa kredit.

SARAN

Bank Syariah dalam memberikan informasi tentang pembiayaan kepada calon nasabah harus lebih terperinci tentang biaya-biaya yang akan dibebankan, sebelum menandatangani perjanjian akad pembiayaan.

DAFTAR PUSTAKA

- Effendi, A. (2016). *Asuransi Syariah Di Indonesia (Studi Tentang Peluang Ke Depan Industri Asuransi Syariah): Vol. 3, Is.*
- Handayani, F., Masse, R. A., & Sunuwati, S. (2019). Implementasi Akad Murabahah Pada Pembiayaan Kpr Di Bank Tabungan Negara Syariah Parepare. *Banco: Jurnal Manajemen Dan Perbankan Syariah*, 1(1), 45–68. <https://doi.org/10.35905/Banco.V1i1.700>
- Hasanah, U. (2013). Asuransi Dalam Perspektif. *Ilmu Syariah*, 47(1), 240–268.
- Liana, L. (2010). *Implementasi Akad Murabahah Dalam Produk Pembiayaan Kpr Di Bri Syariah Dan Bni Syariah Cabang Banjarmasin.*
- Marcela Nasir Dan Siswadi Sululing, S. (2015). Marcella Dan Sululing: Penerapan Akuntansi Murabahah Terhadap Pembiayaan Kredit... Penerapan Akuntansi Murabahah Terhadap Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah Pada Bank Syariah Mandiri Cabang Luwuk. In *Jurnal Akuntansi: Vol. Xix* (Issue 01).
- Nirmadarningsih Hiya*, Saparuddin Siregar, S. G. P. U. (2022). Analisis Penerapan Akuntansi Murabahah Dalam Pembiayaan Kpr Syariah Ditinjau Dari Psak No.102 Pada Bank Syariah Indonesia Nirmadarningsih. *Ekonomi, Keuangan, Investasi Dan Syariah (Ekuitas)*, 4(1), 70–73. <https://doi.org/10.47065/Ekuitas.V4i1.1298>
- Standar Produk Perbankan Syariah Murabahah, (2016).
- Vidia Annisa Palem, & Atika, A. (2022). Penerapan Asuransi Dalam Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (Kpr) Flpp Pada Pt. Bank Sumut Syariah Kantor Cabang Pembantu Syariah Kisaran. *Ekoma: Jurnal Ekonomi, Manajemen, Akuntansi*, 2(1), 12–22. <https://doi.org/10.56799/Ekoma.V2i1.880>
- Wahyuni, N., & Hum, M. (2017). *Penerapan Prinsip 5c Dalam Pemberian Kredit Sebagai Perlindungan Bank.*