



Volume 3 Nomor 1, Maret 2023

DOI: <https://doi.org/10.37726/jammiah.v3i1.459>

Mekanisme Penggunaan Akad Murabahah Dalam Pembiayaan Pemilikan Rumah Pada PT. Bank Syariah Indonesia KC Purwakarta Gandanegara

Neng Rima Windy Astuti^{1*}, Milasari Oktapianti²^{2,3} Sekolah tinggi ilmu Ekonomi Syariah Indonesia Purwakarta

Jalan Veteran No.150-152 Ciseureuh Purwakarta Jawa Barat Indonesia 41118

¹nengrimawindy39@gmail.com²milasarioktapianti@gmail.com

ABSTRAK

KPR syariah merupakan produk pembiayaan perbankan yang berlandaskan prinsip syariah dan ditujukan untuk pembelian rumah atau hunian. KPR syariah menggunakan akad murabahah yang berbasis jual beli. Adanya produk pembiayaan pemilikan rumah di Perbankan Syariah telah memberikan alternatif pembiayaan perumahan yang bebas dari riba (bunga). Tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui mekanisme penggunaan akad murabahah dalam pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) BSI Griya Hasanah di BSI KC Purwakarta dan untuk mengetahui mekanisme penggunaan akad *murabahah* dalam pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Sejahtera di BSI KC Purwakarta. Penelitian ini menggunakan metode penelitian kualitatif deskriptif. Hasil penelitian ini dapat disimpulkan bahwa mekanisme penggunaan akad murabahah dalam pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) BSI Griya Hasanah di BSI KC Purwakarta yaitu Pertama nasabah mengajukan Pembiayaan BSI Griya Hasanah, Pengumpulan data nasabah, BI Checking, Wawancara, Verifikasi dan Investigasi, Taksasi Jaminan, ACC/tidak, Akad, Realisasi Pembiayaan (Pencairan). Mekanisme penggunaan akad murabahah dalam pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Sejahtera di BSI KC

JAMMIAH (Jurnal Ilmiah Mahasiswa Ekonomi Syariah), Volume 3, Nomor 1, Maret 2023

<http://journal.sties-purwokarta.ac.id/index.php/jammiah/>

ISSN: 2797-040X (Media Online) 2797-197X (Media Cetak)

Purwakarta yaitu Nasabah pengajuan KPR, AO menerima berkas, AO melengkapi berkas, Berkas di peroses dalam SLIK/BI Checking, wawancara, Berkas di input dalam sistem apple, Validasai data pembiayaan, analisis pembiayaan oleh AO, AO mengirim appraisal, AO menilai agunan, AO menganalisa kembali, AO membuat surat persetujuan pemberian pembiayaan (SP3), AO order akad ke notaris untuk cleararance dan validasi, Akad, Pencairan, Nasabah mengangsur sampai lunas.

Kata Kunci— Akad Murabahah, KPR, Bank Syariah, Wakalah.

ABSTRACT

Sharia mortgages are banking financing products that are based on sharia principles and are intended for home or residential purchases. Sharia mortgages use a murabaha contract based on buying and selling. The existence of home ownership financing products in Islamic Banking has provided an alternative to housing finance that is free from usury (interest). The purpose of this study was to determine the mechanism of the use of the murabahah contract in financing the BSI Griya Hasanah Home Ownership Credit (KPR) at BSI KC Purwakarta and to determine the mechanism of the use of the murabahah contract in financing the Prosperous Home Ownership Credit (KPR) at BSI KC Purwakarta. This study uses descriptive qualitative research methods. The results of this study can be concluded that the mechanism for using murabahah contracts in financing BSI Griya Hasanah Home Ownership Credit (KPR) at BSI KC Purwakarta, namely: First, customers apply for BSI Griya Hasanah Financing, Collect customer data, BI Checking, Interviews, Verification and Investigations, Guarantee Taxes, ACC/no, Akad, Financing Realization (Disbursement). The mechanism for using the murabahah contract in financing the Prosperous Home Ownership Credit (KPR) at BSI KC Purwakarta, namely the customer submits a mortgage, AO receives the file, AO completes the file, the file is processed in SLIK/BI Checking, interview, file is inputted in the apple system, data validation financing, financing analysis by AO, AO sends an appraisal, AO assesses collateral, AO reanalyzes, AO makes a letter of approval for financing (SP3), AO orders a contract to a notary for cleararance and validation, Akad, Disbursement, Customer installments until it is paid off.

Keywords— Murabahah Contracts, Mortgages, Islamic Banks, Wakalah.

I. PENDAHULUAN

Setiap manusia pastinya menginginkan hidup yang layak, kebutuhan dapat terpenuhi, tidak hanya pangan dan pakaian yang dibutuhkan manusia tetapi juga rumah. Rumah sebagai tempat berlindung manusia, tempat berteduh dari matahari ataupun hujan, tempat berkumpul dengan keluarga dan juga tempat beristirahat

JAMMIAH (Jurnal Ilmiah Mahasiswa Ekonomi Syariah), Volume 3, Nomor 1, Maret 2023

<http://journal.sties-purwakarta.ac.id/index.php/jammiah/>

ISSN: 2797-040X (Media Online) 2797-197X (Media Cetak)

setelah beraktivitas diluar rumah. Oleh karena itu manusia sangat menginginkan rumah yang nyaman dan indah¹. Saat ini semakin banyaknya pembangunan pembangunan dan lahan kosong yang semakin sedikit. Sehingga membuat harga lahan tanah setiap tahunnya semakin mahal, selain itu bahan-bahan bangunan yang juga ikut mahal, seiring meningkatnya kebutuhan dan berkurangan persediaan².

Hadirnya pembiayaan KPR (Kredit Pemilikan Rumah) disebabkan karena rumah merupakan salah satu kebutuhan pokok setiap manusia selain pangan dan sandang. Seiring dengan meningkatnya jumlah penduduk yang semakin hari bertambah banyak, jumlah kebutuhan masyarakat akan rumah juga semakin meningkat³. Adanya produk pembiayaan pemilikan rumah di Perbankan Syariah telah memberikan alternatif pembiayaan perumahan yang bebas dari riba (bunga). Salah satunya dengan akad Murabahah yang memberi kepastian jumlah angsuran yang harus dibayar oleh nasabah ditiap bulan nya. Pemberian pembiayaan pemilikan rumah secara kredit sebagai salah satu produk pembiayaan di dalam dunia perbankan dapat sangat membantu masyarakat menengah ke bawah (pada umumnya) dalam memenuhi kebutuhan rumah tapi tidak memiliki cukup uang untuk membayar secara tunai⁴.

Pembiayaan dengan konsep murabahah ini telah diatur dalam Fatwa Dewan Syari'ah No.04/DSN-MUI/IV/2000 tanggal 1 april 2000 tentang Murabahah. Akad Murabahah yaitu akad jual beli barang, dalam hal ini adalah rumah, dimana penjual menyatakan harga perolehannya dan margin⁵. Sistem jual beli tersebut, nasabah mengetahui harga pokok dan margin yang diinginkan bank syariah untuk

¹ Irfan Ibnu Ramis, "Kontribusi Akad Istishna' Berbasis Ta'awun Dalam Memenuhi Kebutuhan Perumahan Masyarakat Pada PT. Edy Mitra Karya Makassar," *Jurnal Ekonomi dan Bisnis Islam* 5, no. 01 (2021): 55–86.

² Sapi'i and Agus Setiawan, "Pemilihan Pembiayaan KPR (Kredit Pemilikan Rumah) Dengan Akad Murabahah (Studi Kasus Di Bank Muamalat Tbk Cabang Pembantu Samarinda Seberang)," *Al-Tijary Jurnal Ekonomi dan Bisnis Islam* 2, no. 1 (2016): 17–24.

³ Hasrul Azwar Heriyati Chrisna, Agita Karin, "Analisis Sistem Dan Prosedur Kredit Kepemilikan Rumah (Kpr) Dengan Akad Pembiayaan Murabahah Pada Pt. Bank Bri Syariah Cabang Medan," *jurnal Akuntansi Bisnis & publik* 11, no. 1 (2020): 1.

⁴ Fitria Andriani, "Implementasi Akad Murabahah Dan Musyarakah Mutanaqishah Dalam Pembiayaan Pemilikan Rumah Pada Perbankan Syariah (Studi Kasus Pada Bank Muamalat Indonesia)," *Al-Zarqa* 11, no. 1 (2019): 95–127.

⁵ Shindy Marcela Nasir and Siswadi Sululing, "Penerapan Akuntansi Murabahah Terhadap Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah Pada Bank Syariah Mandiri Cabang Luwuk," *Jurnal Akuntansi* XIX, no. 1 (2015): 109–128.

pembelian suatu rumah. Sistem tersebut ternyata diminati oleh masyarakat, tidak hanya orang Islam saja melainkan juga non muslim⁶.

Tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui mekanisme penggunaan akad murabahah dalam pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) BSI Griya Hasanah di BSI KC Purwakarta, dan untuk mengetahui mekanisme penggunaan akad murabahah dalam pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Sejahtera di BSI KC Purwakarta.

II. TINJAUAN PUSTAKA

A. Teori Akad Wakalah

1. Pengertian Akad Wakalah

Wakalah berasal dari *wazan wakala-yakilu-waklan* yang berarti menyerahkan atau mewakilkan urusan sedangkan wakalah adalah pekerjaan wakil *al-wakalah* juga berarti penyerahan (*al-tafwidh*) dan pemeliharaan (*al-hifdh*). Akad wakalah pada hakikatnya adalah akad yang digunakan oleh seseorang apabila dia membutuhkan orang lain atau mengerjakan sesuatu yang tidak dapat dilakukannya sendiri dan meminta orang lain untuk melaksanakannya⁷.

2. Dasar Hukum

a. Al-Qur'an

Terdapat pada QS. An-Nisa:35

وَإِنْ خِفْتُمْ شِقَاقَ بَيْنِهِمَا فَابْعَثُوا حَكَمًا مِّنْ أَهْلِهِ وَحَكَمًا مِّنْ أَهْلِهَا إِنْ يُرِيدَا إِصْلَاحًا يُوَفِّقِ اللَّهُ بَيْنَهُمَا إِنَّ اللَّهَ كَانَ عَلِيمًا حَكِيمًا (٣٥)

"Dan jika kamu khawatir ada persengketaan antara keduanya, maka kirimlah seorang hakam dari keluarga laki-laki dan seorang hakam dari keluarga perempuan. Jika kedua orang hakam itu bermaksud mengadakan perbaikan, niscaya Allah memberi taufik kepada suami-isteri itu. Sesungguhnya Allah Maha Mengetahui lagi Maha Mengenal"⁸ (Q.S. An-Nisa: 35).

b. Hadits

Salah satu hadits yang menjadi landasan wakalah yaitu Artinya: "Dan dari Sulaiman bin Yasar: Bahwa Nabi SAW, mengutus Abu Rafi', hamba yang pernah

⁶ Muhammad Rizal Satria and Tia Setiani, "Analisis Perbandingan Pemberian Kredit Pemilikan Rumah (Kpr) Pada Bank Konvensional Dengan Pembiayaan Murabahah (Kpr) Pada Bank Syariah (Studi Kasus Pada Bank BJB Dengan Bank BJB Syariah)," *Amwaluna: Jurnal Ekonomi dan Keuangan Syariah* 2, no. 1 (2018): 107–117.

⁷ Muhamad Izaz Nurjaman, Iwan Setiawan, and Herdiana Nana, "Penerapan Akad Wakalah Bi Al-Ujrah Dan Hiwalah Bi Al-Ujrah Dalam Pengembangan Produk Di Perbankan Syariah," *Jurnal Ekonomi Islam* 13, no. 1 (2022): 165–182.

⁸ *Al-Hadi Al-Quran Terjemahan Per Kata Latin Dan Kode Tajwid* (Jakarta, 2013), 66.

dimerdekakannya dan seorang laki-laki Anshar, lalu kedua orang itu menikahkan Nabi dengan Maimunah binti Harits dan pada saat itu (Nabi SAW) di Madinah sebelum keluar (ke mieqat Dzil Khulafah)" (HR. Maliki No.678, Kitab al-Muaththa')⁹.

c. Ijma

Para ulama berpendapat dengan ijma atas dibolehkannya wakalah. Mereka mensunahkan wakalah dengan alasan bahwa wakalah termasuk jenis ta'awun atau tolong menolong atas dasar kebaikan dan takwa.

3. Rukun Akad Wakalah

- a. *Al-muwakkil* yaitu pihak yang mewakilkan atau pihak yang memberi kuasa.
- b. *Wakil* yaitu pihak yang menerima kuasa.
- c. *Shigat al-aqd* (ijab qabul).

4. Syarat Akad Wakalah

- a. Pekerjaan/urusan itu dapat diwakilkan atau digantikan oleh orang lain. Oleh karena itu, tidak sah untuk mewakilkan untuk mengerjakan ibadah seperti salat, puasa, dan membaca alquran.
- b. Pekerjaan itu dimiliki oleh muwakkil sewaktu akad wakalah. Oleh karena itu, tidak sah berwakil menjual sesuatu yang belum dimilikinya.
- c. Pekerjaannya itu diketahui secara jelas. Maka tidak sah mewakilkan sesuatu yang masih samar seperti "*aku jadikan engkau sebagai wakilku untuk mengawini salah satu anakku*".
- d. *Shigat*, hendaknya berupa lafal yang menunjukkan arti mewakilkan yang diiringi kerelaan dari muwakkil seperti "*saya wakilkan atau serahkan pekerjaan ini kepada kamu untuk mengerjakan pekerjaan ini*" kemudian diterima oleh wakil. Dalam shigat qabul si wakil tidak syaratkan artinya seandainya si wakil tidak mengucapkan qabul tetap dianggap sah.

B. Teori Akad Murabahah

1. Pengertian Akad Murabahah

Murabahah adalah istilah dalam fiqh Islam yang artinya salah satu bentuk jual beli tertentu yakni ketika penjual mengatakan biaya pembelian barang, meliputi harga asli barang dan biaya-biaya tambahan yang dikeluarkan untuk

⁹ M. Burhanuddin Ubaidillah, "Konsep Wakalah Wali Nikah Dalam Perspektif Hadits & Fiqh Al-Hadits" *USRATUNA*, 1, no.1 (2018): 1-18.

mendapatkan barang tersebut dengan tingkat keuntungan. yang diinginkan¹⁰. Murabahah adalah kegiatan jual beli barang dengan harga asal kemudian ditambahkan dengan keuntungan yang telah disepakati. Dalam murabahah ini pihak penjual harus memberitahu terlebih dahulu harga barang yang telah yang telah dibeli kemudian menentukan banyaknya keuntungan sebagai tambahan¹¹.

2. Dasar Hukum Akad Murabahah

a. Al-Qur'an

Terdapat pada Q.S Al-Baqarah:275

الَّذِينَ يَأْكُلُونَ الرِّبَا لَا يَقُومُونَ إِلَّا كَمَا يَقُومُ الَّذِي يَتَخَبَّطُهُ الشَّيْطَانُ مِنَ الْمَسِّ ۚ ذَٰلِكَ بِأَنَّهُمْ قَالُوا
إِنَّمَا الْبَيْعُ مِثْلُ الرِّبَا ۗ وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا ۗ فَمَنْ جَاءَهُ مَوْعِظَةٌ مِنْ رَبِّهِ فَانْتَهَىٰ فَلَهُ مَا سَلَفَ
وَأَمْرُهُ إِلَى اللَّهِ ۗ وَمَنْ عَادَ فَأُولَٰئِكَ أَصْحَابُ النَّارِ ۗ هُمْ فِيهَا خَالِدُونَ

“Orang-orang yang makan (mengambil) riba tidak dapat berdiri melainkan seperti berdirinya orang yang kemasukan syaitan lantaran (tekanan) penyakit gila. Keadaan mereka yang demikian itu, adalah disebabkan mereka berkata (berpendapat), sesungguhnya jual beli itu sama dengan riba, padahal Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba. Orang-orang yang telah sampai kepadanya larangan dari Tuhannya, lalu terus berhenti (dari mengambil riba), maka baginya apa yang telah diambilnya dahulu (sebelum datang larangan); dan urusannya (terserah) kepada Allah. Orang yang kembali (mengambil riba), maka orang itu adalah penghuni-penghuni neraka; mereka kekal di dalamnya.”¹²

b. Hadits

Dari Suhaib Ar-Rumi r.a. bahwa Rasulullah saw. bersabda, *“Tiga hal yang di dalamnya terdapat keberkahan : jual beli secara tangguh, mudharabah, dan mencampur gandum dengan tepung untuk keperluan rumah bukan untuk di jual”*. (HR. Ibnu Majah)¹³. Berdasarkan hadits di atas dijelaskan bahwa jual beli murabahah itu di halalkan dan tidak perlu diragukan lagi selama transaksi jual beli tersebut tidak ada unsur pemaksaan.

c. Ijma

Umat islam telah mendiskusikan tentang keabsahan jual beli, sebab

¹⁰ Mohammad Ridwan et al., “Analisis Transaksi Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Dalam Tinjauan Hukum Islam Di Bank Tabungan Negara Syariah Cirebon,” *Ecopreneur : Jurnal Program Studi Ekonomi Syariah 2*, no. 2 (2021): 152.

¹¹ Fichia Melina, “Pembiayaan Murabahah Di Baitul Maal Wat Tamwil (Bmt),” *Jurnal Tabarru': Islamic Banking and Finance 3*, no. 2 (2020): 269–280.

¹² Cordova, *Al-Qur'an Dan Terjemahnya* (Bandung: CV. Syamil Al-Quran, 2012), 36.

¹³ Burhanuddin Al-butary, “Konsep Murabahah Dalam Diktum Filsafat Ekonomi Islam,” *HUMAN FALAH: Jurnal Ekonomi dan Bisnis Islam 8*, no. 1 (2021): 1–60.

manusia sebagai makhluk hidup yang bermasyarakat selalu membutuhkan bantuan orang lain. Oleh karena itu, mudah bagi setiap individu untuk memenuhi kebutuhannya, maka dengan jual beli salah satu jalan untuk mendapatkannya secara sah¹⁴.

3. Rukun Akad Murabahah

Rukun jual beli murabahah pada umumnya sama dengan jual beli biasanya antara lain sebagai berikut¹⁵:

- a. Pelaku akad, terdiri dari dua pihak yaitu ba'i (penjual) dan musytari (penjual). Ba'i (penjual) yaitu pihak yang memiliki barang untuk dijual, sedangkan musytari (penjual) adalah pihak yang memerlukan dan akan membeli barang.
- b. Objek akad, adalah mabi' (barang dagangan) yang akan digunakan sebagai objek transaksi jual beli, objek ini harus ada fisiknya.
- c. Harga, setiap transaksi jual beli harus disebutkan dengan jelas harga jual yang disepakati antara pihak penjual dan pihak pembeli.
- d. Sighat, yaitu ijab dan kabul merupakan kesepakatan penyerahan barang dan penerimaan barang yang diperjualbelikan. 19 Jual beli murabahah dikatakan sah apabila rukun jual beli murabahah di atas terpenuhi, karna jual beli murabahah sama dengan jual beli pada umumnya.

4. Syarat Akad Murabahah

Syarat jual beli murabahah antarlain sebagai berikut¹⁶:

- a. Para pihak yang berakad harus cakap hukum dan tidak dalam keadaan terpaksa
- b. Barang yang menjadi objek jual beli adalah barang yang halal, jelas ukurannya, jenisnya dan jumlahnya.
- c. Harga barang harus dijelaskan secara transparan (harga pokok dan keuntungan yang diperoleh), dan mekanisme pembayaran disebutkan dengan jelas.
- d. Serah terima dalam ijab kabul dinyatakan dengan jelas dan menyebutkan

¹⁴ Lely Shofa Imama, 'Konsep Dan Implementasi Murabahah Pada Produk Pembiayaan Bank Syariah', *IQTISHADIA: Jurnal Ekonomi & Perbankan Syariah*, 1.2 (2015), 221-247.

¹⁵ Heru Maruta, "Akad Mudharabah, Musyarakah, Dan Murabahah Serta Aplikasinya Dalam Masyarakat | *IQTISHADUNA: Jurnal Ilmiah Ekonomi Kita*," last modified 2016, accessed June 28, 2020, <http://ejournal.stiesyariahbangkalis.ac.id/index.php/iqtishaduna/article/view/81>.

¹⁶ Lukman Haryoso, "Penerapan Prinsip Pembiayaan Syariah (Murabahah) Pada Bmt Bina Usaha Di Kabupaten Semarang," *Law and Justice* 2, no. 1 (2017): 79-89.

secara spesifik oleh pihak-pihak yang berakad. Jual beli murabahah hukumnya sah apabila telah memenuhi rukun di atas. Yaitu dengan memenuhi rukun dan syarat jual beli murabahah harus ada pelaku akad, objek jual beli, harga, dan sighthat.

- e. Para pelaku akad harus cakap hukum dan tidak ada unsur paksaan, lalu barang yang menjadi objek jualbeli adalah barang yang halal, harga barang harus disebutkan secara transparan, dan ijab kabul dinyatakan dengan jelas.

C. KPR

KPR syariah merupakan produk pembiayaan perbankan yang berlandaskan prinsip syariah dan ditujukan untuk pembelian rumah atau hunian. KPR syariah menggunakan akad murabahah yang berbasis jual beli. Dalam kebiasaan yang ada pada perbankan syariah konsep murabahah merupakan konsep perdagangan berbasis jual beli yang pembayarannya dilakukan secara tangguh atau cicilan. Dalam akad ini pihak bank syariah bertindak sebagai penjual yang akan melakukan penjualan aset kepada nasabahnya secara tangguh atau dengan cicilan. Dalam akad murabahah pihak bank syariah akan melakukan penjualan barang dagangan kepada para nasabahnya dengan keuntungan yang telah disepakati oleh kedua belah pihak. Akad KPR syariah yang menggunakan sistem murabahah membuat pihak bank syariah harus memberitahukan kepada pihak nasabahnya berkaitan dengan harga perolehan rumah yang diperoleh bank syariah dari pihak developer. Kemudian bank syariah dengan harga tersebut lalu menetapkan keuntungan yang akan diambilnya di mana margin keuntungan tersebut disepakati oleh kedua belah pihak¹⁷. Seperti layaknya produk perbankan yang memiliki keanekaragaman jenis, KPR secara umum dibagi menjadi dua jenis, yaitu:

1. KPR subsidi adalah suatu kredit yang diperuntukkan kepada masyarakat yang memiliki kemampuan ekonomi menengah ke bawah. Adapun bentuk dari subsidi ini telah diatur oleh pemerintah, sehingga tidak semua masyarakat dapat mengajukan kredit jenis ini. Secara umum batasan yang ditetapkan oleh pemerintah dalam memberikan subsidi adalah penghasilan pemohon dan maksimum kredit yang diberikan.
2. KPR non subsidi adalah suatu KPR yang diperuntukkan bagi seluruh masyarakat tanpa adanya campur tangan pemerintah. Ketentuan KPR ditetapkan oleh bank itu sendiri sehingga penentuan besarnya suku bunga

¹⁷ Mohamad Heykal, "Analisis Tingkat Pemahaman KPR Syariah Pada Bank Syariah Di Indonesia: Studi Pendahuluan," *Binus Business Review* 5, no. 2 (2014): 519–526.

pada bank konvensional maupun margin pada bank syariah dilakukan sesuai dengan kebijakan bank yang bersangkutan.

D. Perbandingan Terdahulu

Penelitian tentang Mekanisme Penggunaan Akad Murabahah Dalam Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) sudah banyak dilakukan oleh peneliti sebelumnya seperti yang dilakukan oleh Mohammad Ridwan, Frida Eka Rahmatunnisa, Salmah, Salsabilla Azzahra, Tia Listiani dan Tiyas Agustine¹⁸. Perbedaan penelitian terdahulu dengan penelitian saat ini, *pertama*, objek kajian penelitian terdahulu berfokus pada analisis transaksi kredit pemilikan rumah dalam tinjauan hukum Islam, sedangkan penelitian saat ini berfokus pada mekanisme penggunaan akad murabahah dalam kredit pemilikan rumah. *Kedua*, lokasi penelitian terdahulu di Bank Tabungan Negara Syariah Cirebon, sedangkan penelitian saat ini berlokasi di Bank Syariah Indonesia KC Purwakarta Gandanegara.

Selanjutnya penelitian yang dilakukan oleh Putri Pithaloka Kennedy, Juliana Juliana, Suci Aprilliani Utami¹⁹. Perbedaan penelitian terdahulu dengan penelitian saat ini, *pertama*, objek kajian penelitian terdahulu berfokus pada efektivitas penyaluran pembiayaan KPR syariah bersubsidi, sedangkan penelitian saat ini berfokus pada mekanisme penggunaan akad murabahah dalam kredit pemilikan rumah. *Kedua*, lokasi penelitian terdahulu di Bank BTN Syariah Cirebon, sedangkan penelitian saat ini berlokasi di Bank Syariah Indonesia KC Purwakarta Gandanegara. *Ketiga*, metode yang digunakan peneliti sebelumnya menggunakan metode kuantitatif, sedangkan pada penelitian saat ini menggunakan metode kualitatif.

Selanjutnya penelitian yang dilakukan oleh Nuhbatul Basyariah²⁰. Perbedaan penelitian terdahulu dengan penelitian saat ini, *pertama*, objek kajian penelitian terdahulu berfokus pada analisis implementasi pembiayaan musyarakah mutanaqishah, sedangkan penelitian saat ini berfokus pada mekanisme penggunaan akad murabahah dalam kredit pemilikan rumah. *Kedua*, lokasi penelitian terdahulu di Perbankan Syariah di Indonesia, sedangkan penelitian saat ini berlokasi di Bank Syariah Indonesia KC Purwakarta Gandanegara.

¹⁸ Ridwan et al., "Analisis Transaksi Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Dalam Tinjauan Hukum Islam Di Bank Tabungan Negara Syariah Cirebon."

¹⁹ Putri Pithaloka Kennedy, Juliana Juliana, and Suci Aprilliani Utami, "Efektivitas Penyaluran Pembiayaan Kpr Syariah Bersubsidi Pada Pt Bank Btn Syariah Cirebon," *Ekspansi: Jurnal Ekonomi, Keuangan, Perbankan dan Akuntansi* 12, no. 2 (2020): 209–223.

²⁰ Nuhbatul Basyariah, "Analisis Implementasi Pembiayaan Musyarakah Mutanaqishah Pada Perbankan Syariah Di Indonesia," *Muqtasid: Jurnal Ekonomi dan Perbankan Syariah* 9, no. 2 (2018): 120.

Selanjutnya penelitian yang dilakukan oleh Arie Indra Gunawan dan Fitry Cahyanti²¹. Perbedaan penelitian terdahulu dengan penelitian saat ini, *pertama*, objek kajian penelitian terdahulu berfokus pada pengaruh pembiayaan KPR syariah terhadap proses keputusan pembelian rumah, sedangkan penelitian saat ini berfokus pada mekanisme penggunaan akad murabahah dalam kredit pemilikan rumah. *Kedua*, lokasi penelitian terdahulu di BNI Syariah Kota Cirebon, sedangkan penelitian saat ini berlokasi di Bank Syariah Indonesia KC Purwakarta Gandanegara. *Ketiga*, metode yang digunakan peneliti sebelumnya menggunakan metode metode kuantitatif, sedangkan pada penelitian saat ini menggunakan metode kualitatif.

Selanjutnya penelitian yang dilakukan oleh Rachmat Tri Yuli Yanto dan Adesotya Lintang Prili Prabowo²². Perbedaan penelitian terdahulu dengan penelitian saat ini, *pertama*, objek kajian penelitian terdahulu berfokus pada pengaruh personal selling terhadap pencapaian penjualan pada produk pembiayaan kpr bersubsidi, sedangkan penelitian saat ini berfokus pada mekanisme penggunaan akad murabahah dalam kredit pemilikan rumah. *Kedua*, lokasi penelitian terdahulu di BTN Syariah Bandung, sedangkan penelitian saat ini berlokasi di Bank Syariah Indonesia KC Purwakarta Gandanegara. *Ketiga*, metode yang digunakan peneliti sebelumnya menggunakan metode metode kuantitatif, sedangkan pada penelitian saat ini menggunakan metode kualitatif.

III. HASIL DAN PEMBAHASAN

A. Mekanisme Penggunaan Akad Murabahah dalam Pembiayaan Kepemilikan Rumah Griya Hasanah di BSI KC Purwakarta

1. Syarat Pembiayaan KPR BSI KC Purwakarta Gandanegara

Persyaratan yang harus dipenuhi oleh masyarakat yang ingin mengajukan pembiayaan KPR BSI dibagi menjadi dua dokumen dasar yang harus dipenuhi, yaitu:

a. Persyaratan Umum

- 1) WNI berdomisili di Indonesia
- 2) Jenis profesi: pegawai tetap, professional, dan wiraswasta
- 3) Usia minimal 21 tahun atau sudah menikah

²¹ Arie Indra Gunawan and Fitry Cahyanti, "Pengaruh Pembiayaan KPR Syariah Terhadap Proses Keputusan Pembelian Rumah Di Kota Cirebon (Survey Terhadap Pembelian Rumah Secara KPR Di BNI Syariah Kota Cirebon)," *Edunomic* 2, no. 2 (2014): 96–103.

²² Rachmat Tri Yuli Yanto and Adesotya Linta Prili Prabowo, "Pengaruh Personal Selling Terhadap Pencapaian Penjualan Pada Produk Pembiayaan Kpr Bersubsidi Di Bank Btn Syariah Bandung," *Jurnal Bisnis Dan Pemasaran* 10, no. 1 (2020): 2–12.

b. Persyaratan Dokumen

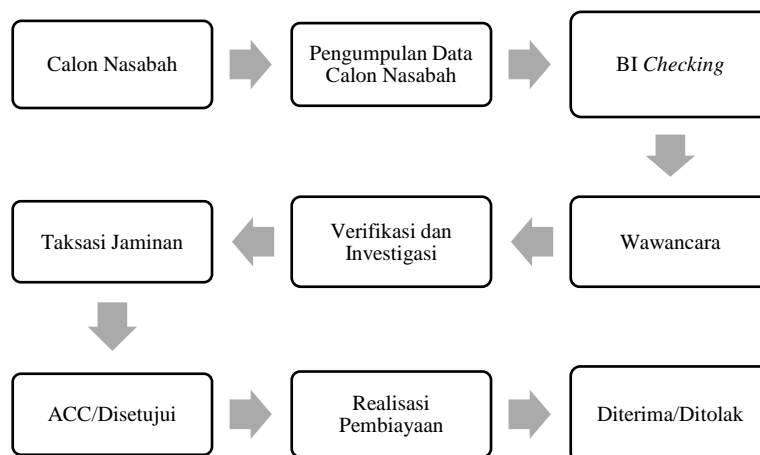
Persyaratan Nasabah	Karyawan	Profesional	Wiraswasta
FC KTP Pemohon	√	√	√
FC KTP Suami/Istri	√	√	√
FC KK & Surat Nikah/Cerai	√	√	√
FC SIUP, TDP & Akta Pendirian Persh			√
FC Laporan Keuangan		√	√
FC Ijin Praktek		√	
Asli Slip Gaji dan SK Pegawai Tetap	√		
FC Rek. Koran/Tab. 3 Bln Terakhir	√		
FC Rek. Koran/Tab. 6 Bln Terakhir			√
FC NPWP	√		√

c. Persyaratan Agunan

Dokumen Agunan	Rumah Baru	Rumah Bekas
FC Sertifikat HGB/HM	√	√
FC IMB dan Denah Bangunan	√	√
FC PBB (Tahun Terakhir)		√

2. Mekanisme pembiayaan KPR di BSI KC Purwakarta Gandanegara dengan akad murabahah ditunjukkan oleh bagan dibawah ini.

Bagan 3.1

Mekanisme KPR Griya Hasanah PT Bank Syariah Indonesia
KC Purwakarta Gandanegara

Sumber : Diolah oleh penulis

Dari hasil bagan 3.1 dapat dijelaskan bahwa mekanisme KPR Griya Hasanah BSI KC Purwakarta Gandanegara dengan akad murabahah adalah sebagai berikut:

1. Calon nasabah mengajukan pembiayaan BSI Griya Hasanah di PT. Bank Syariah Indonesia Tbk. Kantor Cabang Makassar 1 datang secara langsung ke bank dan bertemu dengan pegawai layanan bank (customer service), atau mengisi formulir secara online di <http://www.bankbsi.co.id/rumahimpian>.
2. Pengumpulan data-data calon nasabah, yang secara umum data yang diperlukan adalah sebagai berikut:
 - a. Mengisi formulir permohonan pembiayaan.
 - b. Kartu identitas calon nasabah dan pasangannya. KTP atau paspor. Data ini dibutuhkan untuk mengetahui legalitas pribadi serta alamat tinggal calon nasabah.
 - c. Kartu keluarga, dibutuhkan untuk mengetahui jumlah tanggungan keluarga. Selain itu juga dibutuhkan untuk melakukan verifikasi data alamat dengan melihat Kartu Tanda Penduduk calon nasabah.
 - d. Surat nikah, dibutuhkan untuk transparansi terhadap pengeluaran tambahan bagi sebuah keluarga.
 - e. Slip gaji terakhir, dibutuhkan untuk mengetahui kemampuan nasabah dalam melakukan pembayaran angsuran.
 - f. Salinan rekening bank 3 bulan terakhir dibutuhkan untuk mengetahui berapa besar mutasi pemasukan dan pengeluaran rekening nasabah.
 - g. Salinan tagihan rekening telepon dan listrik Data ini dibutuhkan untuk mengetahui status kepemilikan rumah tinggal dan kebenaran alamat tinggal. Data ini juga dapat digunakan untuk mengetahui pengeluaran tetap nasabah.
 - h. Melampirkan legalitas usaha berupa akta pendirian, surat keterangan domisili usaha, Surat Ijin Tempat Usaha (SITU), Surat Ijin Usaha Perdagangan (SIUP), Surat Ijin UndangUndang Gangguan (SIUUG), Tanda Daftar Perusahaan (TDP), Tanda Daftar Rekanan, surat ijin usaha jasa konstruksi (khusus kontraktor) dan Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP).
 - i. Data obyek pembiayaan dan data jaminan, diperlukan sebagai bagian terpenting yang tidak terpisahkan dari pembiayaan.
3. BI Checking, dibutuhkan untuk mengetahui riwayat pembiayaan yang telah diterima oleh nasabah beserta status nasabah yang ditetapkan oleh BI apakah nasabah tersebut termasuk dalam Daftar Hitam Nasional (DHN) atau tidak.

4. Wawancara, setelah AO menerima berkas lengkap yang sudah diperiksa melalui SLIK pihak AO harus langsung melakukan wawancara. Dalam proses wawancara nasabah dapat dilakukan dengan 2 cara yang pertama yaitu wawancara sebelum dilakukannya proses SLIK yaitu pada saat nasabah diawal datang langsung ke bank untuk mengumpulkan berkas pengajuan pihak bank dapat langsung melakukan wawancara atau jika melalui developer dapat dilakukan wawancara masal, yang kedua yaitu setelah data SLIK didapatkan pihak AO dapat melakukan wawancara yang berpedoman pada data disistem informasi debitur yang sudah dilakukan. Setelah wawancara hasil yang didapatkan harus dipindahkan pada formulir hasil wawancara.
5. Verifikasi dan Investigasi, dengan 5C; Character merupakan sifat atau watak seseorang yang akan diberikan kredit benar-benar harus dipercaya. Capacity adalah analisis untuk mengetahui kemampuan nasabah dalam membayar kredit. Capital adalah kondisi kekayaan yang dimiliki oleh perusahaan yang dikelola calon debitur. Condition atau Pembiayaan yang diberikan juga perlu mempertimbangkan kondisi ekonomi yang dikaitkan dengan prospek usaha calon nasabah. Collateral merupakan jaminan yang diberikan calon nasabah baik yang bersifat fisik maupun yang nonfisik.
6. Taksasi Jaminan merupakan perkiraan seberapa besar jaminan yang akan diberikan oleh nasabah untuk melakukan pembiayaan. Taksasi jaminan pada pembiayaan BSI Griya Hasanah adalah obyek pinjaman itu sendiri baik berupa rumah, ruko, rukan, kavling yang dijadikan jaminan.
 - a. Penerimaan dari pengajuan pembiayaan manakala memenuhi ketentuan yang telah dipersyaratkan oleh BSI Griya Hasanah, sedangkan 2)
 - b. Penolakan pengajuan pembiayaan Griya Hasanah terjadi karena banyak sebab bisa berasal dari obyek bangunan. Di ACC/Disetujui.
7. Disetujuinya pembiayaan iB Griya Hasanah. Setelah semua tahapan lolos, nasabah tidak masuk DHN (blacklist BI), semua dokumen lengkap, sanggup membayar cicilan KPR, tidak masuk masa pensiun. Taksasi jaminan yang mampu menalangi pembiayaan apabila terjadi kredit macet. Semua persyaratan dan dokumen-dokumen yang diperlukan sudah terpenuhi.
 - a. Pelaksanaan Akad, pembiayaan pada tahap ini nasabah/debitur akan bertemu dengan perwakilan dari divisi sales, divisi operasional dan notaris untuk melaksanakan akad.
 - b. Realisasi Pembiayaan. Pencairan pembiayaan akan dikreditkan ke

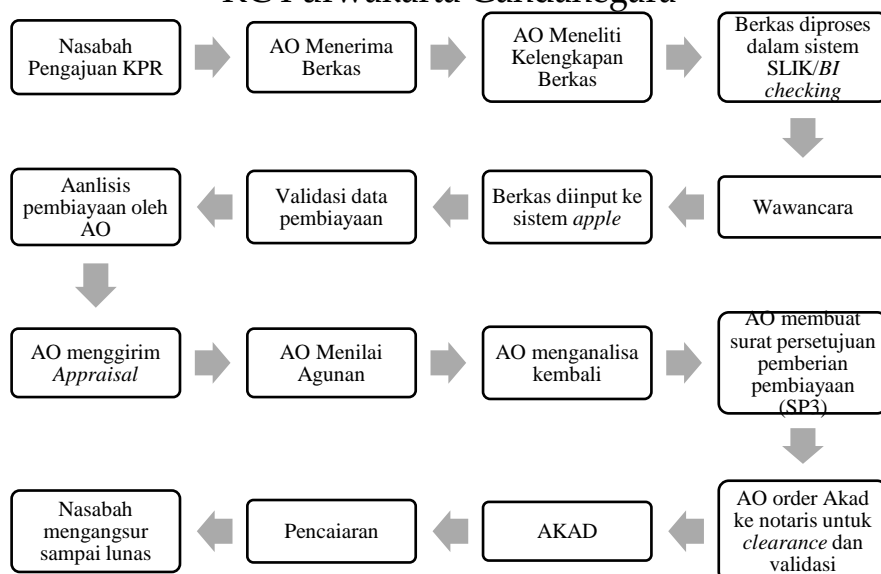
rekening debitur atau pihak nasabah pembiayaan, kemudian dilakukan pemindahan kembali dari rekening debitur ke rekening pengembang (developer) yang bertujuan untuk membuktikan secara hukum positif bahwa nasabah telah menerima pembiayaan dari bank, serta nasabah telah mengetahui bahwa telah terjadi transaksi jual-beli rumah/tanah antara pihak nasabah dengan developer/penjual yang ditengahi oleh bank. Lain halnya dengan pembiayaan untuk tujuan renovasi rumah, yaitu plafond pembiayaan dikreditkan secara langsung oleh bank ke rekening nasabah pembiayaan.

B. Mekanisme Penggunaan Akad Murabahah dalam Pembiayaan Kepemilikan Rumah KPR Sejahtera di BSI KC Purwakarta

1. Syarat dan Ketentuan Umum
 - a. Memiliki e-ktp dan NPWP
 - b. Menyerahkan (SPT) Tahunan PPh Orang Pribadi dan surat pernyataan bahwa penghasilan pokok yang bersangkutan tidak melebihi batas penghasilan pokok yang dipersyaratkan.
 - c. Pemohon wajib terdaftar di SIKASEP (sistem informasi kpr subsidi perumahan) PPDPP; dan SIKUMBANG (sistem informasi kumpulan pengembang) terkait detail kesediaan unit rumah dari pengemban.
 - d. KPR sejahtera Syariah Tapak: MBR dengan batasan penghasilan keluarga maksimal Rp. 8.000.000, per bulan
2. Mekanisme pembiayaan KPR BSI dengan akad *murabahah* BSI ditujukan untuk mengetahui bagaimana proses pembiayaan yang ada di BSI:

Bagan 3.2

Mekanisme KPR Sejahtera PT Bank Syariah Indonesia
KC Purwakarta Gandanegara



Sumber : Diolah oleh penulis

Dari hasil bagan 3.2 dapat dijelaskan bahwa mekanisme KPR BSI dengan akad *murabahah* adalah sebagai berikut:

a. Nasabah Pengajuan KPR

Pada tahap ini nasabah mengajukan permohonan pembiayaan produk KPR BSI, dalam pengajuan pembiayaan subsidi calon nasabah mendatangi BSI dan bertemu dengan pihak AO (*Accounting Officer*) untuk menanyakan informasi langsung terkait produk KPR subsidi, diimbangi dengan pihak AO yang memberikan referensi brosur dan daftar perumahan subsidi beserta developer yang membangun rumah dan bekerjasama dengan BRI Syariah. Atau calon nasabah pembiayaan dapat langsung membawa persyaratan berkas pembiayaan yang diperlukan untuk pengajuan setelah mengetahui informasi dari marketing developer yang biasanya akan merekomendasikan bank BRI Syariah yang sudah bekerjasama sebelumnya dengan developer tersebut, atau pihak developer yang memberikan semua berkas calon pembelinya pada bank untuk mempermudah pada calon pembeli. Setelah itu hal yang pertama kali dilakukan oleh calon nasabah pembiayaan saat pengajuan adalah mengisi formulir pembiayaan KPR subsidi yang sudah disediakan dan mulai mempersiapkan berkas dan dokumen apa saja yang sudah dipersyaratkan oleh pihak bank yang belum diketahui oleh nasabah sebelumnya.

b. AO menerima berkas

Tahap selanjutnya adalah pihak AO menerima berkas dan dokumen yang diberikan oleh nasabah sebagai berkas pengajuan permohonan BSI. Berkas-berkas yang diperlukan untuk dikumpulkan sesuai yang disebutkan pada persyaratan dan ketentuan sebelumnya.

c. AO Meneliti Kelengkapan Berkas

Selanjutnya jika pihak AO sudah menerima berkas pengajuan pembiayaan KPR berupa formulir pengajuan dan formulir pendukung yang diberikan dan sudah dijelaskan pada tabel sebelumnya, petugas AO wajib untuk meneliti kembali atas kelengkapan berkas dan dokumen yang telah diberikan oleh nasabah berdasarkan persyaratan yang ada dalam check list dokumen yang biasanya ditempelkan pada bagian depan map pengajuan permohonan pembiayaan. Jika salah satu persyaratan yang diminta belum dipenuhi nasabah harus melengkapi dokumen persyaratan itu terlebih dahulu kemudian permohonan

pembiayaan dapat segera diproses.

d. Berkas Di Proses Pada Sistem SLIK/BI *Checking*

Selanjutnya adalah berkas yang sudah dilengkapi oleh calon nasabah pembiayaan ini akan diproses dan dilakukan pengecekan prforma nasabah dengan mengetahui riwayat pembiayaan dan pembayaran yang pernah dilakukan oleh calon nasabah tersebut baik pembiayaan yang baru ataupun pembiayaan dimasa yang lalu dan untuk memastikan terlebih dahulu kredibilitas calon nasabah apakah dipercaya untuk membayar setiap angsuran tanpa adanya permasalahan atau tidak, untuk mendapatkan ini biasanya dapat dilihat pada BI *Checking* untuk mendapatkan informasi Debitur bisa diakses melalui Bank Indonesia tetapi telah disampaikan peraturan baru yang menyatakan pada awal Januari 2018 ini tidak dapat diakses melalui Bank Indonesia lagi tetapi dapat melalui Otoritas Jasa. Keuangan (OJK) di Sistem Layanan Informasi Keuangan (SLIK). SLIK adalah sistem informasi pembiayaan yang akan merekam seluruh data yang bermanfaat bagi lembaga keuangan seperti bank dengan informasi yang dihasilkan dan memutuskan apakah pembiayaan ini dapat dibiayai atau ditolak.

e. Wawancara

Setelah AO menerima berkas lengkap yang sudah diperiksa melalui SLIK pihak AO harus langsung melakukan wawancara. Dalam proses wawancara nasabah dapat dilakukan dengan 2 cara yang pertama yaitu wawancara sebelum dilakukannya proses SLIK yaitu pada saat nasabah diawal datang langsung ke bank untuk mengumpulkan berkas pengajuan pihak bank dapat langsung melakukan wawancara atau jika melalui developer dapat dilakukan wawancara masal, yang kedua yaitu setelah data SLIK didapatkan pihak AO dapat melakukan wawancara yang berpedoman pada data disistem informasi debitur yang sudah dilakukan. Setelah wawanvcara hasil yang didapatkan harus dipindahkan pada formulir hasil wawancara.

f. Berkas Diinput Sistem *Appel* (aplikasi penunjang pembiayaan elektronik)

Setelah AO melakukan wawancara berkas akan segera diinput kedalam sistem *apple*. Sistem *apple* itu sendiri adalah aplikasi suatu sistem pembiayaan dan *database* yang sangat berguna untuk mrlakukan pencatatan keseluruhan data pembiayaan.

g. Validasi Data

Setelah berkas data diinput sistem *apple* lalu AO akan melakukan validasi

pengecekan data apakah data yang tersedia tentang calon debitur adalah benar.

h. Analisis Pembiayaan Oleh AO

Kemudian berkas pembiayaan akan dianalisis oleh AO kegiatan yang dilakukan adalah menilai aspek kuantitatif dan kualitatif terhadap layak atau tidaknya permohonan pembiayaan tersebut dibiayai. Terdapat dua cara analisa pembiayaan dalam menilai calon nasabah pemohon pembiayaan yang pertama adalah jika calon nasabah seorang pegawai AO akan melakukan verifikasi bisa dengan menghubungi tempat nasabah tersebut apakah benar nasabah tersebut adalah pegawai dari perusahaan yang sudah dihubungi oleh analis pembiayaan. Jika calon nasabah akan menganalisa melalui laporan keuangan dalam usaha calon nasabah tersebut, dan kemampuan membayar calon nasabah pembiayaan tersebut. Proses analisis pembiayaan juga tidak terlepas dari alat ukur 5C yang digunakan untuk menganalisis pengajuan pembiayaan yang terdiri dari :

1) *Character*

Pada penilaian ini analis pembiayaan menilai sifat, watak dan karakter kepribadian dari calon nasabah pembiayaan tujuannya adalah agar analisis pembiayaan dapat mengetahui apakah calon nasabah benar-benar mempunyai keinginan untuk mengajukan pembiayaan dan dapat memenuhi kewajibannya untuk membayar pinjaman tersebut sampai dengan lunas. Reputasi dari nasabah disini juga masuk dalam penilaian apakah selalu menepati janjinya, jujur dan mempunyai komitmen untuk tidak membuat permasalahan contohnya dengan tidak membayar kewajiban yang seharusnya dibayarkan. Ini dapat dinilai melalui kehidupan latar belakang pekerjaannya dan gaya hidupnya sehari-hari.

2) *Capacity*

Mengetahui kemampuan dalam membayar kewajiban calon nasabah yang seharusnya dibayarkan sesuai dengan jangka waktu yang sudah ditentukan. Ini penting dilakukan untuk membayar kembali pembiayaan yang sudah diberikan atau tidak.

3) *Capital*

Pada penilaian ini ditujukan bank untuk mengetahui kekayaan yang dimiliki oleh calon nasabah pembiayaan, bank harus meneliti lebih dalam mengenai modal yang dimiliki oleh calon nasabah pembiayaan

semakin tinggi modal yang dimiliki oleh calon nasabah pembiayaan maka semakin menyakinkan pihak bank untuk memberikan pembiayaan kepada calon nasabah pembiayaan maka semakin menyakinkan pihak bank untuk memberikan pembiayaan kepada calon nasabah tersebut dan semakin tinggi pula keseriusan pihak nasabah dalam pengajuan pembiayaan.

4) *Collateral*

Jaminan yang diberikan oleh calon nasabah baik nonfisik maupun fisik untuk pembiayaan yang diajukan. Agunan ini digunakan sebagai pembayaran kedua artinya jika calon nasabah tidak dapat memenuhi kewajiban angsurannya dan tergolong kedalam pembiayaan yang macet maka bank dapat langsung mengeksekusi jaminan nasabah²³.

i. AO Mengirim *Appraisal*

Setelah berkas sudah selesai dianalisa oleh AO mengirimkan berkas untuk dilaksanakan *Appraisal* biasanya untuk mengirimkan memo berupa fotocopy sertifikat, IMB, dan PBB untuk nasabah wiraswasta yang sedikit diragukan oleh AO akan dilaksanakan *on the spot* pada usaha calon nasabah pembiayaan tersebut dengan membawa berkas-berkas yang sudah dianalisis oleh AO agar langsung dapat dilakukan wawancara lisan dengan keadaan yang sebenarnya yang dilakukan oleh AO.

j. Marketing BSI Menilai Agunan Yang akan Dibeli Nasabah

Setelah itu pihak AO selesai melakukan *Appraisal* agunan dari rumah tersebut yang dinilai adalah harga pasaran dari rumah tersebut yang dinilai adalah harga pasaran dari rumah tersebut yang dinilai adalah harga pasaran dari rumah agunan tersebut membandingkan dan mengukur rumah agunan tersebut biasanya bank akan menilai rumah dengan harga pasaran diwilayah tersebut. Untuk perumahan subsidi pihak nasabah tidak dibebankan biaya *appraisal*.

k. AO Analisa Keseluruhan

Setelah pihak AO selesai melakukan *Appraisal* yang dibutuhkan untuk menilai *collateral* nasabah. Berkas dianalisa ulang secara keseluruhan dari hasil *on the spot* AO mendapatkan *capital* dan *capacity* nasabah yang

²³ PT. Kreasi Finansial Mediatama. Apa Itu Prinsip 5C Dalam Perbankan, diakses dari website (<http://kpracademy.com/article/apa-itu-prinsip-5c-dalam-perbankan.html>) pada tanggal 13 November pukul 20.48.

dilakukan AO agar lebih dipastikan kembali untuk layak atau tidaknya diberikan pembiayaan. Setelah itu analis merekomendasikan untuk pembiayaan tersebut disetujui atau tidak oleh UH

l. AO Membuat Surat Persetujuan Pemberian Pembiayaan (SP3)

Setelah mendapatkan persetujuan dari atasan maka pihak AO akan langsung membuat Surat Persetujuan Pemberian Pembiayaan (SP3) kepada nasabah bahwa permohonan pembiayaannya disetujui dan memenuhi segala ketentuan yang telah ditetapkan. SP3 ini dikeluarkan dengan melampirkan buku tabungan, tetapi ketika syarat dan ketentuan belum dipenuhi oleh pihak nasabah maka SP3 ini dinyatakan batal dengan sendirinya selambatlambatnya sesuai batas waktu yang ditentukan yaitu 3 bulan. Selain nasabah yang menandatangani SP3 ini adalah Putusan Pincapem/m3, putusan Pinca.

m. AO Order Akad Kepada Notaris Clearance Sertifikat

Setelah SP3 dikeluarkan oleh pihak AO dan nasabah menyetujui SP3 tersebut untuk ditandatangani, setelah itu hal selanjutnya yang dilakukan adalah pihak AO mengirimkan berkas akad nasabah kepada notaris berkas yang dilampirkan adalah *fotocopy* SP3, KTP penjual dan pembeli, Kartu Keluarga penjual dan pembeli, sertifikat dan pajak bumi dan bangunan, NPWP penjual dan pembeli, sertifikat dan pajak bumi dan bangunan. Setelah itu notaris melakukan clearance terhadap sertifikat yang diberikan dengan cara langsung membawa sertifikat ke Badan Pertanahan Nasional (BPN) disini akan dicek keaslian sertifikat berdasarkan peta pendaftaran, surat ukur, daftar tanah, dan buku tanah. Pengecekan ini tidak membutuhkan waktu lama, dan jika menurut BPN sertifikat ini terjamin keasliannya BPN akan memberikan cap tetapi jika dirasa BPN menemukan kejanggalan dalam sertifikat maka akan mengajukan *floating* yaitu upaya pengajuan yang dilakukan oleh BPN kepada notaris yang bertujuan untuk memeriksa kembali kebenaran dari sertifikat tersebut dengan menggunakan Global Positioning System (GPS) yang masuk dalam peta pendaftaran. Jika pada saat *floating* lokasi yang dilihat besar kepemilikannya sesuai dengan sertifikat maka berkas data dinyatakan valid, namun sebaliknya jika tidak benar maka bersifat fiktif. Proses *floating* ini sangat memudahkan bagi notaris untuk melakukan clearance sertifikat. Pada saat melakukan *floating* biasanya notaris, pengembang, akan hadir BPN. Dalam pengecekan sertifikat juga harus mengisi formulis pengecekan sertifikat yang sudah tersedia

di BPN. Setelah itu nasabah harus membayar pajak pembeli terlebih dahulu dan penjual atau developer membayar pajak penjual terlebih dahulu setelah itu notaris akan melakukan validasi. Setelah proses validasi dan clearance selesai selanjutnya dapat dilakukan Akad.

n. Akad

Selanjutnya adalah proses akad dalam proses ini pihak-pihak yang terkait dengan akad adalah pihak bank yaitu diwakilkan dengan *financing service*, pihak nasabah pemohon pembiayaan, pihak developer atau pengembang perumahan subsidi, Notaris dan dua saksi pria atau 1 pria 2 perempuan sesuai dengan tercantum di Al-Quran.

Pada saat berlangsungnya akad hal-hal yang perlu dipersiapkan oleh nasabah adalah membawa KTP asli, KK asli, Akta Nikah asli, NPWP asli, buku rekening dan menyetorkan biaya prarealisasi pembiayaan. Pihak bank yang mewakili akad juga harus mempersiapkan beberapa hal yaitu surat order dari Notaris, SP3 yang sudah ditandatangani sebelumnya, surat pernyataan dan kuasa, jadwal angsuran, formulir subsidi yang telah diisi oleh nasabah, resume akad, formulir *assessment* dan biaya-biaya sebelum akad. Akad yang digunakan untuk pembiayaan produk KPR BSI terdiri dari dua akad yaitu:

1) Akad *Wakalah*

Pada akad ini bank bertindak sebagai *muwakkil* (pemberi kuasa), dan nasabah bertindak sebagai wakil (penerima kuasa). Dalam akad *wakalah* ini secara prinsip pihak bank membelikan rumah dari *developer* atau pengembang sesuai dengan keinginan dari nasabah selanjutnya, bank dengan menggunakan akad ini memberikan kuasa kepada nasabah untuk menerima dan membeli rumah dari *developer*, setelah itu nasabah memberikan rumah beserta dokumen-dokumen yang terkait kepada pihak bank dan bank menerima rumah beserta dokumen terkait yang berhubungan dengan nasabah. Berdasarkan hal-hal tersebut bank dan nasabah sepakat untuk mengikatkan diri masing-masing sesuai dengan ketentuan dan syarat berdasarkan definisi *wakalah* adalah pemberian hak kuasa oleh bank kepada nasabah untuk menerima dan membeli rumah dari pengembang, didalam akad juga tertera objek *wakalah* yaitu terdapat harga beli rumah, letak rumah, bukti kepemilikan rumah, luas bangunan dan tanah, mana developer atau pengembang. Selain itu tertera ketentuan bagi bank dan nasabah, untuk bank memberikan hak pada nasabah

untuk menandatangani akta jual beli atas nama nasabah dan *developer*, setelah itu bank akan melakukan pembiayaan pada *developer*, setelah nasabah menandatangani akad pembiayaan KPR BSI. Ketentuan bagi nasabah adalah nasabah akan menjamin bahwa nasabah akan melaksanakan kuasa yang diamanatkan oleh berapa jumlah

2) Akad *Murabahah*

Akad *murabahah* penerapan antara bank dan nasabah dengan menggunakan prinsip jual beli rumah, dimana pihak bank membelikan rumah subsidi tapak yang diinginkan oleh nasabah, dan secara prinsip menjualnya kembali kepada nasabah sebesar harga beli ditambah dengan margin keuntungan yang disepakati oleh nasabah dan pihak bank. Pelaksanaan prinsip *murabahah* yang tertera didalam akad ini adalah pihak nasabah ingin membeli rumah tapak yang diinginkan oleh nasabah meminta pihak bank untuk memberikan fasilitas pembiayaan *murabahah* untuk membeli rumah tersebut, pihak bank bersedia untuk menjual dan menyediakan pembiayaan bagi nasabah yang ingin membeli rumah tapak subsidi setelah itu nasabah baru membeli rumah tersebut sesuai dengan harga jual yang diberikan oleh bank dan harga tersebut tidak bisa berubah sesuai dengan jangka waktu akad tersebut. Selanjutnya adalah syarat dan realisasi KPR subsidi selisih margin yang tertera pada akad *murabahah*, yaitu:

- a) Pihak bank akan memberikan realisasi pembiayaan KPR kepada nasabah jika nasabah memenuhi persyaratan yang diberikan yaitu menyerahkan seluruh dokumen yang disyaratkan, dokumen kepemilikan jaminan dan tercantum didalam surat SP3 yang sudah diberikan oleh bank. Nasabah juga mewajibkan untuk memelihara serta membuka rekening giro dan tabungan selama mempunyai pembiayaan di bank BRI Syariah dan harus menandatangani akad ini dengan menyetorkan uang muka sekaligus biaya-biaya, yang disyaratkan oleh pihak bank didalam SP3.
- b) Realisasi pencairan KPR BSI dilakukan pihak bank kepada pihak pengembang.
- c) Setelah ditanda tangani akad ini telah diterima pula rumah subsidi tapak yang diinginkan oleh nasabah maka resiko atas rumah, prasarana dan sarana dokumen bukti kepemilikan seluruhnya menjadi tanggungjawab nasabah dan membebaskan pihak bank

dari segala ganti rugi atas resiko tersebut dan apabila bank sudah mencairkan pembiayaan kepada pihak developer maka pihak nasabah tidak boleh membatalkan akad ini secara sepihak.

o. Pencairan

Setelah melakukan akad dana akan cair langsung kepada developer karena pada prinsipnya. Dalam pembiayaan syariah KPR BSI hanya menggunakan dua akad yaitu akad *murabahah* dan akad *wakalah* karena menggunakan prinsip jual beli dan tidak mengenal bunga jadi pada saat mengajukan permohonan KPR subsidi dibank syariah, bank syariah akan membelikan rumah yang nasabah inginkan terlebih dahulu, setelah itu bank akan menjual rumah yang sudah dibeli developer kepada nasabah dengan menambahkan margin keuntungan yang akan diperoleh oleh bank dan hal itu harus diketahui nasabah pada saat akad berlangsung setelah itu nasabah mulai mengangsur rumah tersebut pada bank syariah penyalur.

p. Setelah dana cair maka nasabah hanya harus membayar angsuran yang sudah disepakati pada BSI sampai lunas setelah itu nasabah mendapatkan IMB dan surat lainnya yang berkaitan dengan rumah subsidi.²⁴

IV. KESIMPULAN

Dapat disimpulkan dari pembahasan di atas bahwa mekanisme penggunaan akad murabahah dalam pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) BSI Griya Hasanah di BSI KC Purwakarta yaitu Pertama nasabah mengajukan Pembiayaan BSI Griya Hasanah, Pengumpulan data nasabah, BI Checking, Wawancara, Verifikasi dan Investigasi, Taksasi Jaminan, ACC/tidak, Akad, Realisasi Pembiayaan (Pencairan).

Mekanisme penggunaan akad murabahah dalam pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Sejahtera di BSI KC Purwakarta yaitu Nasabah pengajuan KPR, AO menerima berkas, AO melengkapi berkas, Berkas di peroses dalam *SLIK/BI Checking*, wawancara, Berkas di input dalam sistem *apple*, Validasai data pembiayaan, analisis pembiayaan oleh AO, AO mengirim *appraisal*, AO menilai agunan, AO menganalisa kembali, AO membuat surat persetujuan pemberian pembiayaan (SP3), AO order akad ke notaris untuk cleararance dan validasi, Akad, Pencairan, Nasabah mengangsur sampai lunas.

²⁴ Wawancara dengan Fajri Ruchiat (Accounting Officer), Purwakarta, 18 Januari 2020.

DAFTAR PUSTAKA

- Al-butary, Burhanuddin. "Konsep Murabahah Dalam Diktum Filsafat Ekonomi Islam." *HUMAN FALAH: Jurnal Ekonomi dan Bisnis Islam* 8, no. 1 (2021): 1–60.
- Andriani, Fitria. "Implementasi Akad Murabahah Dan Musyarakah Mutanaqishah Dalam Pembiayaan Pemilikan Rumah Pada Perbankan Syariah (Studi Kasus Pada Bank Muamalat Indonesia)." *Al-Zarqa* 11, no. 1 (2019): 95–127.
- Basyariah, Nuhbatul. "Analisis Implementasi Pembiayaan Musyarakah Mutanaqishah Pada Perbankan Syariah Di Indonesia." *Muqtasid: Jurnal Ekonomi dan Perbankan Syariah* 9, no. 2 (2018): 120.
- Cordova. *Al-Qur'an Dan Terjemahnya*. Bandung: CV. Syamil Al-Quran, 2012.
- Gunawan, Arie Indra, and Fitry Cahyanti. "Pengaruh Pembiayaan KPR Syariah Terhadap Proses Keputusan Pembelian Rumah Di Kota Cirebon (Survey Terhadap Pembelian Rumah Secara KPR Di BNI Syariah Kota Cirebon)." *Edunomic* 2, no. 2 (2014): 96–103.
- Haryoso, Lukman. "Penerapan Prinsip Pembiayaan Syariah (Murabahah) Pada Bmt Bina Usaha Di Kabupaten Semarang." *Law and Justice* 2, no. 1 (2017): 79–89.
- Heriyati Chrisna, Agita Karin, Hasrul Azwar. "Analisis Sistem Dan Prosedur Kredit Kepemilikan Rumah (Kpr) Dengan Akad Pembiayaan Murabahah Pada Pt. Bank Bri Syariah Cabang Medan." *jurnal Akuntansi Bisnis & publik* 11, no. 1 (2020): 1.
- Heykal, Mohamad. "Analisis Tingkat Pemahaman KPR Syariah Pada Bank Syariah Di Indonesia: Studi Pendahuluan." *Binus Business Review* 5, no. 2 (2014): 519–526.
- Imama, Lely Shofa. "Konsep Dan Implementasi Murabahah Pada Produk Pembiayaan Bank Syariah." *IQTISHADIA: Jurnal Ekonomi & Perbankan Syariah* 1, no. 2 (2015): 221–247.
- Kennedy, Putri Pithaloka, Juliana Juliana, and Suci Aprilliani Utami. "Efektivitas Penyaluran Pembiayaan Kpr Syariah Bersubsidi Pada Pt Bank Btn Syariah Cirebon." *Ekspansi: Jurnal Ekonomi, Keuangan, Perbankan dan Akuntansi* 12, no. 2 (2020): 209–223.
- Maruta, Heru. "Akad Mudharabah, Musyarakah, Dan Murabahah Serta Aplikasinya Dalam Masyarakat | IQTISHADUNA: Jurnal Ilmiah Ekonomi Kita." Last modified 2016. Accessed June 28, 2020. <http://ejournal.stiesyariahbengkalis.ac.id/index.php/iqtishaduna/article/view/81>.
- Melina, Ficha. "Pembiayaan Murabahah Di Baitul Maal Wat Tamwil (Bmt)." *Jurnal Tabarru': Islamic Banking and Finance* 3, no. 2 (2020): 269–280.
- Nasir, Shindy Marcela, and Siswadi Sululing. "Penerapan Akuntansi Murabahah

- Terhadap Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah Pada Bank Syariah Mandiri Cabang Luwuk." *Jurnal Akuntansi XIX*, no. 1 (2015): 109–128.
- Nurjaman, Muhamad Izaz, Iwan Setiawan, and Herdiana Nana. "Penerapan Akad Wakalah Bi Al-Ujrah Dan Hiwalah Bi Al-Ujrah Dalam Pengembangan Produk Di Perbankan Syariah." *Jurnal Ekonomi Islam* 13, no. 1 (2022): 165–182.
- Ramis, Irfan Ibnu. "Kontribusi Akad Istishna' Berbasis Ta'awun Dalam Memenuhi Kebutuhan Perumahan Masyarakat Pada PT. Edy Mitra Karya Makassar." *Jurnal Ekonomi dan Bisnis Islam* 5, no. 01 (2021): 55–86.
- Ridwan, Mohammad, Frida Eka Rahmatunnisa, Salmah, Salsabilla Azzahra, Tia Listiani, and Tiyas Agustine. "Analisis Transaksi Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Dalam Tinjauan Hukum Islam Di Bank Tabungan Negara Syariah Cirebon." *Ecopreneur : Jurnal Program Studi Ekonomi Syariah* 2, no. 2 (2021): 152.
- Sapi'i, and Agus Setiawan. "Pemilihan Pembiayaan KPR (Kredit Pemilikan Rumah) Dengan Akad Murabahah (Studi Kasus Di Bank Muamalat Tbk Cabang Pembantu Samarinda Seberang)." *Al-Tijary Jurnal Ekonomi dan Bisnis Islam* 2, no. 1 (2016): 17–24.
- Satria, Muhammad Rizal, and Tia Setiani. "Analisis Perbandingan Pemberian Kredit Pemilikan Rumah (Kpr) Pada Bank Konvensional Dengan Pembiayaan Murabahah (Kpr) Pada Bank Syariah (Studi Kasus Pada Bank BJB Dengan Bank BJB Syariah)." *Amwaluna: Jurnal Ekonomi dan Keuangan Syariah* 2, no. 1 (2018): 107–117.
- Yanto, Rachmat Tri Yuli, and Adesotya Linta Prili Prabowo. "Pengaruh Personal Selling Terhadap Pencapaian Penjualan Pada Produk Pembiayaan Kpr Bersubsidi Di Bank Btn Syariah Bandung." *Jurnal Bisnis Dan Pemasaran* 10, no. 1 (2020): 2–12.
- Al-Hadi Al-Quran Terjemahan Per Kata Latin Dan Kode Tajwid*. Jakarta, 2013.