



Sistem Pembiayaan KPR Sejahtera Fasilitas Liquiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP) Dengan Akad Murabahah Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR)

Siti Nurbaeti¹

^{1,2} Universitas Muhammadiyah Sukabumi, Jawa Barat, Indonesia

E-mail: sitinurbaeti704@gmail.com¹

ARTICLE INFO

Article history:

Received 01 Februari 2023

Received in Revised 10 Maret 2023

Accepted 10 Mei 2023

Keyword"s : Financing Liquidity Facility, Low-Income Communities , Murabahah

ABSTRACT

The study aims to determine the suitability of the Prosperous KPR Financing System Housing Financing Liquidity Facility (FLPP) for Low-Income Communities (MBR) with a Murabahah Agreement at PT. Bank Syariah Indonesia kcp abdullah bin Nuh Abn 1 Cianjur with DSN-MUI/IV/2000 Fatwa. Data collection techniques using Participatory Observation interviews, documentary studies, triangulation, secondary data and primary data. The result of this study indicate that PT. Bank Syariah Indonesia KCP Abdullah bin nuh cianjur does not fully reflect the fatwa form the national sharia council No:04/SN-MUI IV/2000 concernig murabaha. The violation occurred in term of ownership of goods (milkiyah) in the third point, namely the bank should buy goods needed by the costumer on behalf of thebank itself, but in practice the bank bus onbehalf pn the costumer and back completes the murabahah contract first to the new customer to enter ito a wakalah contract.

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui kesesuaian sistem pembiayaan KPR Sejahtera Fasilitas Liquiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP) Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) dengan Akad Murabahah di PT. Bank Syariah Indonesia kcp abdullah bin Nuh Abn 1 Cianjur dengan Fatwa DSN- MUI/IV/2000. jenis penelitian ini adalah kualitatif deskriptif dengan Teknik Pengumpulan data menggunakan metode Observasi Partisipatif wawancara, studi dokumentas, triangulasi, data sekunder dan data primer. Hasil penelitian ini menunjukan bahwa PT. Bank Syariah Indonesia KCP Abdullah bin Nuh Cianjur tidak sepenuhnya mencerminkan fatwa dari Dewan Syariah Nasional NO: 04 / DSN-MUI / IV / 2000 tentang *Murabahah*. Pelanggaran terjadi dalam syarat kepemilikan barang (*milkiyah*) dalam point ketiga yaitu Bank seharusnya membeli barang yang diperlukan oleh nasabah atas nama bank sendiri namun praktiknya bank membeli atas nama nasabah serta perbankan menyelesaikan akad murabahah terlebih dahulu kepada nasabah baru melakukan akad *wakalah*.

Expensive: Jurnal Akuntansi dan Keuangan

Website: <https://scholar.umm metro.ac.id/index.php/expensive>



This is an open access article distributed under the terms of the [Creative Commons Attribution 4.0 International License](https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/), which permits unrestricted use, distribution, and reproduction in any medium, provided the original work is properly cited.

* Corresponding author. Telp.: +6281-0000-0000; fax: +0-000-000-0000.

E-mail address: sitinurbaeti704@gmail.com

Peer review under responsibility of Expensive: Journal of Accounting and Finance 2829 – 4907

PENDAHULUAN

Bank Syariah yaitu Lembaga keuangan yang fungsi utamanya menyediakan pembiayaan, jasa dan produk lainnya. dalam transaksi pembayaran dan pembayaran sebagian dan dalam peredaran uang yang penyelenggaraannya disesuaikan dengan prinsip-prinsip hukum Islam. (Marlina& Ibrahim, 2019). Pembiayaan adalah kegiatan bank syariah dengan meminjamkan dana kepada nasabah yang membutuhkan dana. Pembiayaan sangat bermanfaat bagi bank syariah, nasabah dan pemerintah. Pembiayaan itu menawarkan hasil dan keuntungan (margin) tertinggi di antara divisi dana bank syariah lainnya. (Marlina & Ibrahim, 2019)

Salah satu Pembiayaan pada Bank Syariah *adalah Murabahah*, yaitu akad jual beli barang dengan menyatakan harga beli, harga jual ditambah margin atau keuntungan kemudian disepakati oleh kedua belah pihak, dan dalam suatu aktivitas berjualan, penjual atau pihak pertama harus memberitahukan harga perolehan atau harga beli barang tersebut kepada pihak kedua atau pembeli (Kurniawan & Inayah, 2013)

Fatwa DSN-MUI NOMOR 04/DSN- MUI/IV/2000 No. 111/DSN-MUI/IX/2017 Akad Jual Beli Murabahah Akad bai' al-murabahah adalah akad jual beli suatu barang dengan menegaskan harga belinya kepada pembeli dan pembeli membayarnya dengan harga yang lebih sebagai laba. Sistem dalam pembiayaan Adalah bagian yang sangat penting dalam keberhasilan usaha dan tercapainya tujuan bank sehingga harus dilakukan dengan baik dan benar melalui proses analisis. Sistem dalam pembiayaan bertujuan untuk meminimalisir terjadinya. (Chrisna et al., 2020). Salah satu Produk Pembiayaan Murabahah di lembaga keuangan khususnya Bank Syariah yaitu Pembiayaan KPR Sejahtera FLPP. Produk Kredit kepemilikan rumah atau biasa di kenal KPR merupakan produk yang dikeluarkan oleh komunitas perbankan untuk membantu masyarakat khususnya Masyarakat berpenghasilan Rendah (MBR) untuk memenuhi kebutuhan rumah (Sholikah & Astuti, 2020).

Program BSI KPR Sejahtera Fasilitas Liquiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP) adalah Dukungan fasilitas liquiditas pembiayaan perumahan dari pemerintah kepada masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) yang pelaksanaannya diselenggarakan oleh Badan layanan Umum Pusat Pembiayaan Perumahan Kementrian Perumahan Rakyat melalui Lembaga perbankan yang tujuan dan sasarannya untuk menurunkan dan meringankan tingkat margin atau keuntungan pembiayaan kepemilikan rumah untuk masyarakat berpenghasilan rendah (MBR). Rumah sudah menjadi kebutuhan khususnya bagi masyarakat baru berumah tangga maupun untuk berinvestasi, Namun Masyarakat kesulitan untuk membeli rumah karena Untuk kota Cianjur Gaji atau penghasilan upah minimum kota/provinsi di tahun 2023 adalah sebesar Rp. 2,893,229 upah Minimum Kabupaten/Kota di Jawa Barat telah ditetapkan oleh Gubernur Jawa Barat melalui Surat Keputusan Gubernur Jawa Barat Nomor: 561.7/Kep.776-Kesra/2022 tentang Upah Minimum Kabupaten/Kota di Daerah Provinsi Jawa Barat Tahun 2023. Sementara dengan penghasilan UMP kota Cianjur tersebut, masyarakat tidak dapat memperoleh pembiayaan KPR Non subsidi atau Griya/ Reguler (Gubernur Jawa Barat Nomor 561.7/Kep.776- Kesra/2022 Tentang Upah Minimum Kabupaten/Kota Di

Daerah Provinsi Jawa Barat & Tahun 2023).

Dengan demikian pemerintah telah mengeluarkan kebijakan untuk masyarakat yang belum atau yang tidak memiliki rumah yaitu dengan program rumah subsidi atau lebih di kenal yaitu KPR Sejahtera FLPP. Pemerintah menyalurkan FLPP perumahan ini melalui lembaga keuangan (perbankan) salah satunya melalui lembaga keuangan syariah yang dimana Harga Jual Ringan, Tanpa bunga sehingga besar angsuran tetap hingga masa kredit berakhir dan sesuai dengan prinsip syariah. KPR Sejahtera Fasilitas Liquiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP) ini lebih banyak di ajukan kepada Bank Syariah Indonesia dan disanggupi oleh sebagian nasabah dibandingkan dengan pembiayaan perumahan Non Subsidi atau Griya Reguler, Dapat dilihat dari pencairan KPR Sejahtera Fasilitas Liquiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP) di Bank Syariah Indonesia.

**Tabel 1 Jumlah Pencairan KPR Sejahtera Fasilitas Liquiditas
Pembiayaan Perumahan (FLPP) dan Griya Reguler Selama Periode 2020-2022**

No	Jenis Kredit Kepemilikan Rakyat (KPR)	Total Nasabah
1.	KPR Sejahtera Fasilitas Liquiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP)	720 Nasabah
2	Non FLPP Griya Reguler	216 Nasabah

Sumber: PT. Bank Kcp Abdullah Bin Nuh Abn 1 Cianjur

Tabel 1. di atas merupakan jumlah penciaran yang dilakukan Bank Syariah Indonesia Kcp bdullah Bin Nuh Abn 1 Cianjur selama periode 2020-2022. dapat dilihat perbandingan Pengajuan dan kesanggupan nasabah yaitu dengan Mengajukan dan mengangsur pembiayaan KPR Sejahtera Fasilitas Liquiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP) yaitu sebesar 720 Nasabah di banding dengan pembiayaan KPR Non subsidsi atau Griya/ Reguler yang hanya sebesar 216 Nasabah. Hal ini di sebabkan karena dengan penghasilan UMP kota Cianjur adalah sebesar Rp. 2,893,229 yang dimana gaji tersebut hanya bisa mengajukan dan mengangsur pembiayaan KPR Sejahtera Fasilitas Liquiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP), dengan begitu masyarakat tidak dapat memperoleh pembiayaan KPR Non subsidsi atau Griya/ Reguler.

Produk KPR Bank syariah dan konvensional jelas berbeda. Perbedaan tersebut dilihat pada prinsip yang digunakan Bank syariah dan Bank konvensional. Dalam perbankan syariah menggunakan sistem bagi hasil, atau menggunakan sistem murabahah yang disebut margin atau keuntungan. sedangkan Bank Konvensional yang menggunakan sistem suku bunga. (Hiya, Siregar, 2022). Namun nyatanya, saat ini banyak terjadi di bank syariah ketidaksesuaian Akad murabahah bil wakalah pada Sistem Pembiayaan KPR Sejahtera FLPP dan tidak sesuai dengan Fatwa /DSN- MUI/IV/2000 yang Tentang Murabahah pada Ketentuan Umum Murabahah dalam Bank Syariah point kesembilan menyatakan: “bahwa jika bank akan mewakili kepada nasabah untuk membeli barang dari pihak ketiga, akad jual beli murābahah harus dilakukan setelah barang, secara prinsip, menjadi milik bank. dan Agar prakteknya sesuai dengan prinsip syariah maka bank harus menyelesaikan akad wakalah terlebih dahulu agar syarat kepemilikan terpenuhi,

kemudian dilangsungkan akad murabahah. (Umardani, 2019)

Penelitian terdahulu yang dilakukan (Chrisna et al., 2020) Sistem Dan Prosedur Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) Dengan Akad Pembiayaan Murabahah Pada memiliki tahapan yaitu analisis persetujuan permohonan, pencairan permohonan, dan monitoring dalam pelunasan pembiayaan KPR. Sedangkan Menurut (Alanshari & Marlius, 2018) Mekanisme KPR mulai dari mengajukan permohonan kredit, verifikasi, wawancara, analisa, persetujuan, akad, dan realisasi bagi masyarakat cukup jelas dan memudahkan dalam mendapatkan kredit pemilikan rumahnya dengan syarat dan ketentuan yang mudah di pahami.

Penelitian yang dilakukan (Umardani, 2019) Pembiayaan KPR iB Dengan Akad Murabahah Pada Unit Usaha Syariah (Bank Pembangunan Daerah Pelaksanaan KPR murabahah belum melaksanakan sesuai dengan Fatwa dari Dewan Syariah Nasional NO: 04 / DSN-MUI / IV/ 2000 yaitu tentang Murabahah. Berdasarkan *gap research* dan fenomena di atas, dinilai adanya ketidak konsistenan analisis dan hasil penelitian antara peneliti satu dengan peneliti yang lain. Sehingga peneliti tertarik untuk mengkaji ulang topik tersebut. Objek pada penelitian ini adalah PT. Bank Syariah Indonesia Kcp Abdullah Bin Nuh Abn 1 Cianjur.

Sistem pemberian pembiayaan kepemilikan rumah (KPR) dengan Akad murabahah bagi masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) di Bank Kcp Abdullah Bin Nuh Abn 1 Cianjur sangat. Dengan demikian pemerintah telah mengeluarkan kebijakan untuk masyarakat yang belum atau yang tidak memiliki rumah yaitu dengan program rumah subsidi atau lebih di kenal yaitu KPR Sejahtera FLPP. Pemerintah menyalurkan FLPP perumahan ini melalui lembaga keuangan (perbankan) salah satunya melalui lembaga keuangan syariah yang dimana Harga Jual Ringan, Tanpa bunga sehingga besar angsuran tetap hingga masa kredit berakhir dan sesuai dengan prinsip syariah. KPR Sejahtera Fasilitas Liquiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP) ini lebihbanyak di ajukan kepada Bank Syariah Indonesia dan disanggupi oleh sebagian nasabah dibandingkan dengan pembiayaan perumahan Non Subsidi atau Griya Reguler, Dapat dilihat dari pencairan KPR Sejahtera Fasilitas Liquiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP) di Bank Syariah Indonesia Kcp Abdullah Bin NuhAbn 1 Cianjur. menarik untuk di bahas mengingat perlunya pembiayaan KPR Sejahtera Fasilitas Liquiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP) dengan Akad Murabahah yangsesuai syariah dengan Fatwa DSN- MUI NOMOR 04/DSN-MUI/IV/2000.

Berdasarkan Latar belakang dan penelitian terdahulu di atas maka penulis tertarik untuk membahas dan meneliti dengan judul “Sistem Pembiayaan KPR Sejahtera Fasilitas Liquiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP) Dengan Akad Murabahah Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) (Studi Kasus PT. Bank Syariah Indonesia Kcp Abdullah Bin Nuh Abn 1 Cianjur”. Dan merumuskan Rumusan Masalah pada penelitian ini adalah” Bagaimana kesesuaian Sistem Pembiayaan KPR Sejahtera Fasilitas Liquiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP) dengan Akad Murabahah Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) di PT. Bank Syariah Indonesia kcp abdullah bin Nuh Abn 1 Cianjur dengan Fatwa DSN-MUI

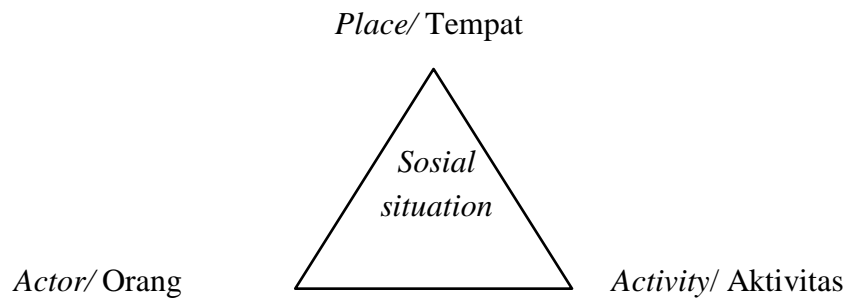
NOMOR 04/DSN-MUI/IV/2000?”

Dengan tujuan Untuk mengetahui kesesuaian Sistem Pembiayaan KPR Sejahtera Fasilitas Liquiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP) Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) dengan Akad Murabahah di PT. Bank Syariah Indonesia kcp abdullah bin Nuh Abn 1 Cianjur dengan Fatwa DSN-MUI NOMOR 04/DSN- MUI/IV/2000. Agar penelitian ini sesuai tujuan utama, penelitian ini dilakukan dan agar menghindari meluasnya pembahasan maka dari itu penulis membatasi pembahasan dalam penelitian ini adalah produk KPR Sejahtera Fasilitas Liquiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP) dengan Akad Murabahah Bagi Masyarakat Berpenghasilan rendah (MBR) sesuai dengan Fatwa DSN-MUI NOMOR 04/DSN-MUI/IV/2000 PT. Bank Syariah Indonesia kcp abdullah bin Nuh Abn 1 Cianjur Pada PT.Bank Syariah Indonesia.

METODE PENELITIAN

Peneliti menggunakan metode kualitatif karena berdasarkan pengamatan atau observasi awal yang peneliti lakukan, ternyata masalah yang dihadapi lebih sesuai dengan menggunakan metode kualitatif. Metode Penelitian kualitatif dinamakan metode baru, karena populasinya belum lama, dinamakan metode *post Positivistic* karena berlandaskan pada filsafat post positivisme. (Sugiyono, 2022:7) Metode penelitian kualitatif sering disebut metode penelitian *naturalistic* karena penelitiannya dilakukan pada kondisi yang alamiah (*Nattural Setting*) di sebut juga sebagai metode *Atnografhi*, karena pada antropologi budaya, disebut sebagai metode kualitatif, karena data yang terkumpul dan analisisnya lebih bersifat kualitatif. (Sugiyono, 2022:8).

Peneliti menggunakan penelitian deskriptif untuk menganalisa Sistem Pembiayaan KPR Sejahtera Fasilitas Liquiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP) dengan akad murabahah bagi masyarakat berpenghasilan rendah di Bank Syariah indonesia KCP Abdullah Bin Nuh Abn 1 Cianjur. Penelitian deskriptif merupakan penelitian yang bertujuan untuk memberikan deskripsi situasi atau kejadian (Triana, 2020). Penelitian kualitatif tidak menggunakan istilah Populasi, tetapi menurut *Spradley* menamakan dengan “*social situation*” yang terdiri dari tiga elemen yaitu tempat (*place*), pelaku (*actors*), dan aktivitas (*activity*) dimana ketiga elemen ini saling berkaitan dalam sebuah penelitian kualitatif (Sugiyono, 2022:215)



Gambar 1
Situasi Sosial (Sosial Situation)

Tempat (*place*) : Bank Syariah Indonesia Kcp Abdullah Bin Nuh abn 1 Cianjur Pelaku
(*actors*) : CBRM (Consumer Bank Retail Manager) Bidang Marketing Aktivitas
(*activity*) : Sistem Pembiayaan KPR Sejahtera FLPP dengan Akad Murabahah
Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR)

Penelitian ini menggunakan teknik *purposive sampling*. Karena peneliti merasa sampel yang diambil paling mengetahui tentang masalah yang akan diteliti oleh peneliti. *puposive sampling* adalah teknik pengambilan sampel sumber data dengan pertimbangan tertentu. pertimbangan tertentu ini contohnya orang tersebut yang di anggap paling tahu tentang apa yang kita harapkan atau sebagai penguasa sehingga akan memudahkan peneliti untuk menjelajahi objek situasi sosial tertentu.(Sugiyono, 2022:218)

A. Teknik Pengumpulan Data

Dalam penelitian, pengumpulan data dilakukan pada *natural setting* (kondisi alamiah), sumber data primer dan teknik pengumpulan data lebih banyak pada observasi berperan serta (*participan observation*), wawancara mendalam (*in depth interview*) studi dokumentasi dan triangulasi. (Sugiyono, 2022:225) dan data sekunder yang berasal dari Bank Syariah Indonesia KCP Abdullah Bin Nuh abn 1 Cianjur.

1. Observasi Partisipatif (*Participant observation*)

Dalam observasi ini, peneliti terlibat dengan kegiatan sehari-hari orang yang sedang diamati atau yang digunakan sebagai sumber data penelitian, sambil melakukan pengamatan, peneliti ikut melakukan apa yang di kerjakan oleh sumber data, dan ikut merasakan suka dukanya. Dengan observasi partisipant ini, maka data yang diperoleh akan lebih lengkap, tajam, dan sampai mengetahui pada tingkat makna dari setiap perilaku yang nampak. (Sugiyono, 2022:227)

2. Wawancara/*interview*

Esterberg (2002) mendefinisikan interview sebagai *berikut “a meeting of two persons to exchabge onformation and idea through question and responses, resulting in communication and joint construction of meaning about a particular topic”* Wawancara merupakan pertemuan dua orang untuk bertukar informasi dan ide melalui tanya jawab, sehingga dapat dikonstruksikan makna dalam suatu topik tertentu. Metode wawancara bertujuan untuk memperoleh data tentang Sistem pembiayaan KPR sejahtera FLPP

dengan akad murabahah bagi masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) (Sugiyono, 2022:231)

3. Studi Dokumentasi

(Sugiyono, 2022:240) dokumen adalah catatan peristiwa yang sudah berlalu. Dokumen bisa berbentuk tulisan, gambar, atau karya-karya monumental dari seseorang. Dokumen yang berbentuk tulisan contohnya catatan harian, peraturan, kebijakan. Dokumen yang berbentuk gambar, misalnya foto, gambar hidup, sketsa dan lain- lain. Dokumen yang berbentuk karya misalnya karya seni, yang dapat berupa gambar, patung, film, dan lain-lain.

4. Triangulasi

Menurut Sugiyono (2017:241) dalam teknik pengumpulan data, triangulasi diartikan sebagai teknik pengumpulan data yang bersifat menggabungkan dari berbagai teknik pengumpulan data dan sumber data yang telah ada. Bila peneliti melakukan pengumpulan data dengan triangulasi, maka sebenarnya peneliti mengumpulkan data sekaligus menguji kredibilitas data, yaitu mengecek kredibilitas data dengan berbagai teknik pengumpulan data dengan berbagai teknik pengumpulan data dan berbagai sumber data.

B. Teknik Analisis Data

Tenik analisis data adalah proses mencari dan menyusun secara sistematis data yang diperoleh dari hasil wawancara, catatan lapangan, dan dokumentasi, dengan cara mengorganisasikan data kedalam kategori, menjabarkan ke dalam unit-unit, melakukan sintesa, menyusun kedalam, memilih nama yang penting yang akan dipelajari, dan membuat kesimpulan sehingga dipahami oleh diri sendiri maupun orang lain. (Sugiyono,2022:244)

1. Reduksi Data (*Data Reduction*)

(Sugiyono, 2022:249) Reduksi data merupakan proses berpikir yang sensitif sehingga memerlukan kecerdasan, keluasan dan kedalaman wawasan yang tinggi. Bagi peneliti yang baru, dalam melakukan reduksi data dapat dapat mendiskusikannya dengan temuan atau orang lain yang dipandang ahli. Melalui diskusi itu, maka wawasan peneliti akan berkembang, sehingga dapat mereduksi data-data yang memiliki nilai temuan dan pengembangan teori yang signifikan.

2 Penyajian Data (*Data Display*)

Dalam penelitian kualitatif penyajian data bisa dalam bentuk tabel, grafik, phi chard, pictogram dan sejenisnya, bagan, hubungan antar kategori, flowcart dan sejenisnya. Melalui penyajian data tersebut, maka data terorganisasikan, tersusun dalam pola hubungan, sehingga akan semakin mudah dipahami. Sugiyono, 2022:249)

Miles dan Huberman (1984) "*the most frequent from display data for qualitative research data in the past has been narrative text*". Yang paling sering digunakan untuk menyajikan data dalam penelitian kualitatif adalah dengan teks yang bersifat naratif, (Sugiyono, 2022:243)

3 Penarikan Kesimpulan dan Verifikasi (*Conclusion Drawing*)

kesimpulan awal yang dikemukakan masih bersifat sementara, dan akan berubah bila ditemukan bukti-bukti yang kuat yang mendukung pada tahap pengumpulan data berikutnya. Tetapi apabila kesimpulan yang dikemukakan di awal didukung oleh bukti bukti yang valid dan konsisten saat peneliti kembali ke lapangan mengumpulkan data dan kesimpulan yang kredibel. (Sugiyono, 2022:25).

HASIL DAN PEMBAHASAN

Fitur KPR Sejahtera FLPP

Menggunakan prinsip jual beli (*Murabahah*) Akad Murabahah yaitu dengan memberitahu Harga beli atau harga perolehan dan biaya biaya lainnya selama akad berlangsung, Margin pembiayaan yang diberikan kepada nasabah setara 5% pertahun mengikuti kebijakan yang ditetapkan Pemerintah dan menggunakan dengan metode Fix anuitas (Angsuran Tetap) dengan Jangka Waktu Maksimal 15 Tahun, angsuran Pebulan sesuai kemampuan mengangsur dengan RPC (*Repayment Capacity*) 35% dari Gaji Pembayaran angsuran nasabah dilakukan setiap bulan sesuai dengan dengan mendebet rekening nasabah di BSI.

Biaya-Biaya KPR Sejahtera FLPP

Biaya administrasi adalah sebesar Rp. 500.000 dan Biaya Layanan Bank sebesar 0,5% dari pembiayaan nasabah (*plafond*) dibebankan kepada Nasabah, serta Biaya Materai sesuai ketentuan yang berlaku untuk dokumen yang memerlukan meterai yang dibebankan kepada nasabah. dan Biaya Notaris meliputi Pengikatan sempurna atau Akta Pembebanan Hak Tanggun (APHT) adalah sebesar Rp. 2.000.000, serta Pengikatan Tidak Sempurna atau Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) Rp. 750.000, Akta Pembebanan Hak Tanggun (APHT) dan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) ini Meliputi akta jual beli (AJB/PPJB), pengikatan agunan, pengurusan balik nama dan lain-lain sehubungan dengan jasa notaris yang dibebankan kepada nasabah dan dibayarkan dimuka.

Syarat- Syarat dalam mengajukan KPR Sejahtera FLPP

1. Kriteria Pemohon

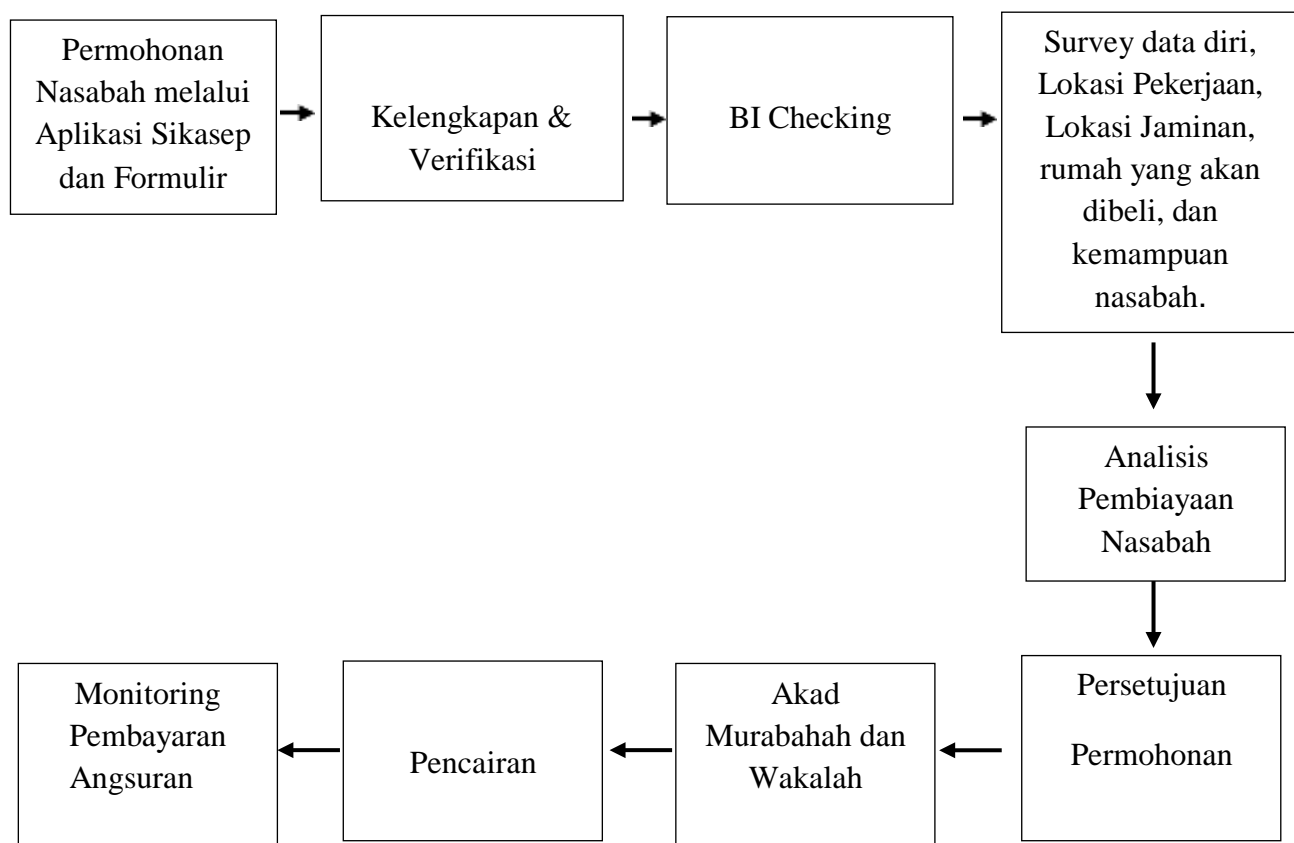
Tabel 2. Kriteria Pemohon

No.	Kriteria <i>End-User</i>	Keterangan
	<i>Target market</i> pembiayaan adalah Segmen Golongan Berpenghasilan Tetap (<i>Golbertap</i>)	<ul style="list-style-type: none"> • PNS/CPNS, Pegawai BUMN/BUMD, TNI/POLRI • dan/atau Perusahaan yang memiliki reputasi baik. • Lama bekerja minimal 2 (dua) tahun. • Belum pernah memiliki rumah/hunian baik yang perolehannya berasal dari pembiayaan perumahan bersubsidi atau tidak bersubsidi yang dibuktikan dengan surat keterangan dari RT/RW setempat/instansi bekerja. • Belum pernah menerima subsidi perumahan. • Memiliki Nomor Wajib Pajak Pribadi (NPWP)
	Pemohon wajib terdaftar di SIKASEP	(Sistem informasi kpr subsidi perumahan) PPDPP; dan SIKUMBANG (sistem informasi kumpulan pengembang) terkait detail kesediaan unit rumah dari pengembang.
	Cakap hukum (usia minimal 21 tahun atau sudah menikah)	Nasabah wajib menyampaikan <i>copy e-KTP</i> dan Kartu Keluarga
	Usia saat jatuh tempo pembiayaan maksimal 55 tahun dan tidak melampaui batas umur pensiun	Nasabah wajib menyampaikan: <i>Copy e- KTP</i> dan KK Enduser dan Surat Keterangan umur Pensiun
	Penghasilan (Gaji/Upah Pokok) masuk ke dalam kategori Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR)	<ul style="list-style-type: none"> • Maksimum Rp. 8.000.000 dari Penghasilan Bersih Gaji, Upah dan/atau hasil usaha sendiri untuk berstatus tidak kawin; • Maksimum Rp. 8.000.000 dari Penghasilan Bersih Gaji, Upah dan/atau hasil usaha gabungan keluarga untuk berstatus suami isteri atau maksimal pendapatan mengikuti ketentuan pemerintah.
		<ul style="list-style-type: none"> • Melampirkan fotokopi SPT tahunan Pph orang pribadi atau surat pernyataan bahwa penghasilan pokok yang bersangkutan tidak melebihi batas • penghasilan pokok yang disyaratkan.
	Hasil SLIK OJK pada saat pengajuan menunjukkan kolektibilitas 1 (Lancar), 3 (tiga) bulan terakhir	Dalam 3 bulan terakhir dimungkinkan terdapat tunggakan, dengan syarat maksimal tunggakan 30 hari dan maksimal 1 kali. Apabila tunggakan terjadi di bulan terakhir, maka tunggakan harus sudah dilunasi
	Tidak masuk daftar hitam BI dan news letter Pusat Pelaporan Analisis Transaksi Keuangan (PPATK)	Trade checking melalui sistem BSI menunjukkan hasil negative (tidak ditemukan).

	Nasabah memiliki kemampuan membayar angsuran bulanan sesuai dengan DBR yang telah ditentukan pada Fitur Pembiayaan	Sesuai dengan dokumen pendapatan, antara lain slip/dokumen gaji dan/atau amprah gaji per bulan
	Melengkapi seluruh dokumen persyaratan yang telah ditetapkan dalam Peraturan Menteri	Sesuai dengan persyaratan dokumen yang ditetapkan oleh Peraturan Menteri dan BSI
	Dokumen persyaratan lainnya, yaitu Copy NPWP dan SPT Tahunan PPH orang pribadi	<ul style="list-style-type: none"> • Dalam hal penghasilan nasabah tidak melebihi batas penghasilan tidak kena pajak (PTKP) maka dikecualikan dari persyaratan SPT Tahunan PPH Orang Pribadi. • SPT Tahunan PPh Orang Pribadi disyaratkan bagi nasabah yang memiliki NPWP lebih dari 1 (satu) tahun, sedangkan yang memiliki NPWP kurang dari 1 (satu) tahun harus menyerahkan SPT tahunan PPh Orang Pribadi pada tahun berikutnya kepada Bank.

Sumber: PT. Bank Kcp Abdullah Bin Nuh Abn 1 Cianjur

Sistem Pembiayaan KPR Sejahtera FLPP dengan Akad Murabahah



Gambar 2.

Sistem Pembiayaan Kpr Sejahtera (FLPP) dengan Akad Murabahah

1. Permohonan KPR Sejahtera Fasilitas Liquiditas Pembiayaan perumahan (FLPP)

Pertama Nasabah mengisi data diri dan memilih perumahan serta bank yang akan di pilih untuk pembiayaan KPR Sejahtera FLPP melalui Aplikasi Sikasep atau sistem informasi KPR Subsidi Perumahan yang dikeluarkan oleh BPTAPPERA Kementrian PU. Rumah yang dipilih sudah sesuai dengan ketentuan

rumah subsidi yang berlaku dan sudah bekerjasama dengan pihak bank tersebut. Setelah lolos Uji melalui aplikasi sikasep maka Sistem Bank mengecek Aplikasi *Appel* dan mengecek kesesuaian data diri nasabah.

Setelah sesuai, pihak bank akan menghubungi nasabah untuk datang ke Bank untuk menginformasikan syarat-syarat apa saja yang harus di penuhi. Kemudian Setelah Nasabah datang ke PT Bank Syariah Indonesia Kcp Abdullah Bin Nuh Abn Cianjur untuk mengajukan permohonan pembiayaan KPR Sejahtera FLPP kepada petugas bank *Costumer Service Officer (CSO)*. Kemudian Nasabah mengisi formulir pembiayaan, dan melengkapi persyaratan- persyaratan dan di verifikasi oleh *Consumer Banking Officer* Setelah mengisi formulir kemudian dilakukan Pengecekan keaslian dokumen Nasabah oleh *Consumer Banking Officer* Apabila Dokumen yang sudah dipastikan keasliannya, kemudian dokumen distempel sesuai asli dan di paraf oleh *Costumer Service Officer (CSO) / Consumer Banking Officer* dan *Branch Manager (BM)*

Setelah syarat terpenuhi Bank kemudian melakukan *interview/* wawancara kepada calon nasabah, apakah si nasabah bisa diberikan pembiayaan atau tidak dilihat dari Penghasilan, Pekerjaan calon nasabah apakah tetap atau kontrak dan tujuan pembiayaan calon nasabah yang di inginkan kemudian dilakukan analisa kualitas calon nasabah yaitu jenis perusahaan, pendidikan terakhir pemohon, nama perusahaan, pengalaman, pekerjaan, lama bekerja, status pegawai, tingkat jabatan, hubungan dengan bank lain, serta kekayaan yang dimiliki. Kemudian Pihak Bank *Consumer Banking Officer* melakukan BI checking, terhadap data nasabah yaitu pemeriksaan mengenai status ekonomi calon nasabah apakah nasabah memiliki pembiayaan macet atau bermasalah dengan bank lain. Serta menilai jaminan yang diberikan oleh calon nasabah oleh *Apraissal* Kemudian *Consumer Banking Officer* melakukan evaluasi kelayakan calon nasabah, dengan memastikan kebenaran tentang pendapatan gaji calon nasabah, menghitung *(RPC) Repayment Capacity* calon nasabah, Dimana proses ini akan menjadi bahan penentu Bank apakah permohonan tersebut disetujui atau tidak.

2. Persetujuan Permohonan Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah

Persetujuan permohonan pembiayaan adalah persetujuan yang dilakukan setelah pemeriksaan BI Checking calon nasabah, pemeriksaan atau penilaian jaminan oleh *Apraisal*, Survey tempat bekerja calon nasabah yang meliputi Survey lokasi kerja, cek status kerja, apakah nasabah benar-benar bekerja di tempat tersebut dan menepati jabatan tersebut. Kemudian Persetujuan pembiayaan oleh Pemutus/ *Branch Manager (BM)* Setelah disetujui komite pembiayaan selanjutnya diterbitkan SP3 kemudian SP3 dikirimkan ke Nasabah untuk dipelajari dan disetujui. Kemudian PT. Bank Syariah Indonesia KCP Abdullah Bin Nuh Cianjur melakukan pembelian rumah atas nama nasabah.

3. Pencairan Permohonan dan Akad Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah

Setelah itu apabila pemohon layak untuk diberikan pembiayaan dan sesuai dengan tahapan tahapan pemberian pembiayaan serta melengkapi Syarat- Syarat untuk pengajuan pembiayaan perumahan, maka Pihak *Consumer Banking Officer*, Notaris dan pemohon melakukan akad. Dalam proses akad Pihak bank

wajib mendokumentasikan proses akad. Proses Akad pertama melakukan Akad Murabahah terlebih dahulu kemudian dilakukan Akad Wakalah, Setelah melakukan akad *murabahah* dengan memberitahu Harga beli atau harga perolehan dan biaya biaya lainnya, Setelah itu bank akan memberikan *wakalah* (perwakilan) kepada nasabah untuk mewakili pemilihan rumah, dan proses balik nama rumah.


Ketika sudah terjadi akad Murabahah bil Wakalah Bagian *Operasional* Memastikan Nasabah menyetorkan Uang Muka sesuai dengan ketentuan internal Bank/FTV. Pencairan sebesar 100% ke rekening nasabah, kemudian langsung memindahkan ke rekening pelaku pembangunan (*Developer*)

4. Monitoring Pembayaran Angsuran


Yaitu Melakukan monitoring pembayaran Angsuran dan menjaga kualitas pembiayaan (kolektibilitas lancar) BSI KPR sejahtera FLPP. Untuk memudahkan dalam membahas penelitian ini, berikut disajikan tabel 3 hasil analisis kesesuaian KPR Sejahtera dengan akad murabahah sesuai dengan Fatwa Dewan Syariah Nasional No.4/DSN-MUI/IV/2000 sebagai berikut:

Tabel 3.

Hasil Analisis Kesesuaian Sistem Pembiayaan KPR Sejahtera FLPP dengan akad murabahah berdasarkan Fatwa Dewan Syariah Nasional No.4/DSN-MUI/IV/2000.

Sistem Pembiayaan KPR Sejahtera Fasilitas Liquiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP) dengan Akad Murabahah Bagi MBR Pada PT. Bank Syariah Indonesia Kcp Abdullah Bin Nuh Abn 1 Cianjur	Deskripsi	Point Fatwa Dewan Syariah (DSN) No.4/DSN- MUI/IV/2000	Hasil Analisis Berdasarkan Fatwa Dewan Syariah Nasional (DSN) No.4/DSN-MUI/IV/2000	
			Sesuai	Tidak Sesuai
Permohonan Nasabah KPR Sejahtera FLPP	<ul style="list-style-type: none"> Calon Nasabah melakukan pengajuan permohonan melalui aplikasi sikasep atau sistem informasi 	<ul style="list-style-type: none"> Nasabah mengajukan permohonan dan janji pembelian suatu barang atau aset kepada bank adanya harga dan barang 		
	<ul style="list-style-type: none"> perumahan KPR Subsidi, kemudian nasabah datang ke PT. Bank Syariah Indonesia KCP Abdullah Bin Nuh Cianjur. Kemudian Dilakukan pengecekan keabsahan data calon nasabah Proses BI checking Analisis 	yang diperjualbelikan. Adanya pernyataan serah terima. Tidak dalam keadaan terpaksa Barang yang diperjualbelikn tidak termasuk barang haram.		

	<p>pembiayaan nasabah, kemampuan keuangan, jaminan, pekerjaan, dan hubungan baik dengan Bank lain.</p>			
Persetujuan Permohonan KPR Sejahtera FLPP	<p>Kemudian PT. Bank Syariah Indonesia KCP Abdullah Bin Nuh Cianjur melakukan pembelian rumah atas nama nasabah dan melakukan persetujuan pengajuan permohonan KPR Sejahtera FLPP dengan menerbitkan SP3.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Jika bank menerima permohonan maka bank harus membeli barang atau asset tersebut secara sah dari pembeli sehingga kepemilikan terhadap barang tersebut berpindah kepada pihak bank • Bank membeli barang yang diperlukan oleh nasabah atas nama bank sendiri. • Jenis dan jumlahnya jelas Harga barang harus dinyatakan secara transparan mengenai 		✓
		<p>harga pokok, komponen keuntungan, cara pembayaran yang jelas.</p>		✓
Pencairan dan akad KPR Sejahtera FLPP	<ul style="list-style-type: none"> • Pihak Consumer Banking Officer, Notaris dan pemohon melakukan akad. Proses Akad pertama melakukan Akad Murabahah terlebih dahulu kemudian dilakukan Akad Wakalah, Setelah melakukan akad murabahah dengan memberitahu Harga beli atau harga perolehan dan biaya biaya lainnya, • Kemudian bank akan memberikan Akad wakalah (perwakilan) kepada 	<ul style="list-style-type: none"> • Pernyataan serah terima/ijab qabul secara jelas dengan menyebutkan secara rinci pihak-pihak yang berakad • Nasabah yang memiliki kemampuan pembayaran, tidak dibenarkan menunda-nunda pembayaran hutangnya. Jika salah satu pihak tidak menunaikan kewajiban, maka penyelesaian masalah dilakukan melalui badan arbitrase syariah jika tidak mencapai kesepakatan 	✓	✓

	nasabah untuk mewakili pemilihan rumah dan proses balik nama rumah. Bank/FTV.	<p>melalui musyawarah</p> <ul style="list-style-type: none"> • jika bank akan mewakilkan kepada nasabah untuk membeli barang dari pihak ketiga, akad jual beli murābahah harus dilakukan setelah barang, secara prinsip, menjadi milik bank. dan Agar prakteknya sesuai dengan prinsip syariah maka bank harus menyelesaikan akad wakalah terlebih dahulu 		
		agar syarat kepemilikan terpenuhi, kemudian dilangsungkan akad murabahah.		
4. Monitoring Permohonan KPR Sejahtera FLPP	Yaitu Melakukan monitoring pembayaran Angsuran dan menjaga kualitas pembiayaan (kolektibilitas lancar) BSI KPR sejahtera FLPP.			

KESIMPULAN DAN SARAN

Sesuai hasil penelitian maka dapat diambil kesimpulan bahwa Pelaksanaan sistem pembiayaan KPR Sejahtera FLPP dengan Akad Murabahah bagi MBR pada PT. Bank Syariah Indonesia KCP Abdullah bin Nuh Cianjur tidak sepenuhnya mencerminkan fatwa dari Dewan Syariah Nasional NO: 04 / DSN-MUI / IV / 2000 tentang Murabahah menyatakan bahwa: "Nasabah bank membeli barang-barang yang diperlukan atas nama bank itu sendiri, dan pembelian ini harus sah dan bebas dari riba." Namun dalam praktiknya, bank membeli rumah dengan atas nama nasabah tidak atas nama bank.

Saran agar dalam pelaksanaan sistem pembiayaan lebih berhati-hati terutama yang berkaitan dengan prinsip syariah, dan lebih mempromosikan lagi produk dan pembiayaan terutama Pembiayaan KPR sejahtera FLPP agar lebih diminati banyak masyarakat.

DAFTAR PUSTAKA

Alanshari, F., & Marlius, D. (2018). Prosedur Pemberian Kredit KPR Pada PTBank Tabungan Negara (Persero) Tbk Cabang Pembantu Bukittinggi. *Akademi Keuangan Dan Perbankan Padang, 2014*,

- Ashsiddiqy, M. R., Monoarfa, H., Cakhyaneu, A., & Indonesia, U. P. (2018). *Penerapan Aqad Musyarakah Mutanaqisah (Mmq) Mengambil PembiayaanProduk Kpr Di Bank Syariah. 1*, 32–42.
- DSN MUI. (2000). Fatwa DSN MUI No. IV/DSN-MUI/IX/2000 tentang AkadJual Beli Murabahah.
- Dewan Syariah Nasional MUI*, 19. <https://dsnmui.or.id/kategori/fatwa/?s=murabahah>
- Gubernur Jawa BaratNomor 561.7/Kep.776-Kesra/2022 Tentang Upah MinimumKabupaten/Kota Di Daerah Provinsi Jawa Barat, & Tahun 2023. (2023).*Keputusan Gubernur Jabar*.
- Hiya, N., Siregar, S., & Pane, S. G. (2022). Analisis Penerapan Akuntansi Murabahah Dalam Pembiayaan KPR Syariah Ditinjau Dari PSAK No. 102Pada Bank Syariah Indonesia. *Ekonomi, Keuangan, Investasi* <http://ejurnal.seminar-id.com/index.php/ekuitas/article/view/1298>
- Marlina, A., & Ibrahim, S. (2019a). Mekanisme Penyelesaian Pembiayaan Kpr Bermasalah Dengan Lelang Pada Pt Bank Tabungan Negara Kantor CabangSyariah Bogor. *Moneter: Jurnal Keuangan Dan Perbankan*, 7(2), 30. <https://doi.org/10.32832/moneter.v7i2.2516>
- Nguyen, P. T., Ali, H., & Hudaya, A. (2019). Model Buying Decision And Repeat Purchase: Product Quality Analysis (Case Study of Bank Permata Syariah Jakarta KPR Financing Customers).
- DinastiInternational Journal of* <https://www.dinastipub.org/DIJMS/article/view/29>
- Nirmadarningsih Hiya*, Saparuddin Siregar, S. G. P. U. (2022). Analisis Penerapan Akuntansi Murabahah Dalam Pembiayaan KPR Syariah DitinjauDari 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>
- Hasibuan, M. (2011). *Dasar Dasar Perbankan*. PT.Bumi Aksara. Hery, S. (2018). *Akuntansi Syariah*. PT. Grasindo Anggota IKAPI.
- Indra, B., & Suhardjono. (2006). *Akuntansi Perbankan* (D. S. Hartati (ed.)). Empat, Salemba.
- Saragih, F. (2019). *Analisis Sumber dan Penggunaan Modal Kerja PerusahaanTelekomunikasi yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia*. 81–92.
- Sugiyono, P. D. (2022). *Metode penelitian kuantitatif, kualitatif, dan R&D* (2nd ed.). ALFABETA, CV.
- Umardani, M. K. (2019). Pembiayaan KPR-iB Dengan Akad Murabahah Pada Unit Usaha Syariah (Bank Pembangunan Daerah di Jakarta). In *ADIL: Jurnal Hukum*.scholar.archive.org.<https://scholar.archive.org/work/q2mo374sqvb55he4pcyb3vil2m/access/wayback/http://academicjournal.yarsi.ac.id/index.php/Jurnal-ADIL/article/download/1221/p>
- Pekerjaan, M., Dan, U., Rakyat, P., & Indonesia, R. (2021). *Jdih.pu.go.id*. 1–7.
- Abdulah, D. T., & Thamrin, P. D. (2014). *Bank dan Lembaga Keuangan* (3rd ed.). PT.Raja Grafindo persada, Jakarta.
- Bsi, P., Sejahtera, K. P. R., & Indonesia, B. S. (2021). *Manual produk (mp) pembiayaan bsi kpr sejahtera*

- Chrisna, H., Karin, A., & Azwar, H. (2020). Analisis Sistem Dan Prosedur Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) Dengan Akad Pembiayaan Murabahah Pada PT. Bank BRI Syariah Cabang Medan. *Jurnal Akuntansi Bisnis Dan Publik*, 11(1), 1–11. <https://journal.pancabudi.ac.id/index.php/akuntansibisnisdanpublik/article/view/966%0Ahttps://journal.pancabudi.ac.id/index.php/akuntansibisnisdanpublik/article/download/966/908> DSN-MUI. (2000). Fatwa Dewan Syariah Nasional No. 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang Murabahah. *Dsn Mui*, 1–6.
- Fadhillah, A., & Tambunan, K. (2022). Mekanisme Pembiayaan Mitraguna Berkah PNS dengan Akad Murabahah Pada Bank Syariah Indonesia Kcp Tebing Tinggi Sudirman 1. *Regress: Journal of Economics & Management*, 2(1), 46–52. <https://doi.org/10.57251/reg.v2i1.277>
- Istiqomah, M. L., Journal, R., & Istiqomah, M. L. (2021). *Penerapan Fatwa DSN MUI NO : 04 /DSN-MUI / IV / 2000 Tentang Pembiayaan Murabahah Di Lingkungan Perbankan Syariah*
- Perspektif Maqashid Syariah* Jaseer Auda Magister Hukum Islam Fakultas Syariah dan Hukum Pendahuluan Murabahah adalah salah satu skim fiqh ya. 2(3), 242–254.
- Putri, Y., & Martana, I. K. (2021). Prosedur Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Griya Pada PT. Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Mayestik Jakarta. *Jurnal Administrasi Bisnis*. <http://jurnal.bsi.ac.id/index.php/jab/article/view/382>
- Sahvitri A, B. (2018). *Analisis Pembiayaan KPR Syariah terhadap nasabah berpenghasilan rendah (Studi Pada Bank BRI Syariah Kantor Cabang Bandar Lampung Kedaton) oleh Anugerah Sahvitri H Fakultas Ekonomi Dan Bisnis Islam Universitas Islam Negeri Raden Intan Lampung 2018 M/ 1439 H. Skripsi*
- Satria, M. R. (2018). Analisis Perbandingan Pemberian Kredit Pemilikan Rumah (Kpr) Pada Bank Konvensional Dengan Pembiayaan Murabahah (Kpr) Pada Bank Syariah. *Amwaluna: Jurnal Ekonomi Dan Keuangan Syariah*, 2(1), 105–118. <https://doi.org/10.29313/amwaluna.v2i1.2880>
- Toto, B., & Nuritomo. (2014). *Bank Dan Lembaga Keuangan Lain* (3rd ed.). PT.Raja Grafindo persada, Jakarta.
- Triana, A. (2020). *Pembiayaan Mitra Guna (Studi Kasus Bank Syariah Mandiri KC Bandar Lampung) Oleh : ARIS TRIANA Jurusan S1-Perbankan Syariah Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Institut Agama Islam Negeri (Iain) Metro Tahun 1442 H / 2020 M. Skripsi.*