

Penerapan Sistem Profit Pada Pembiayaan KPR Subsidi Di BTN Syariah Kota Semarang

Fira Adelia Nur Chalizah, Ana Silviana
Program Studi Magister Kenotariatan
Fakultas Hukum, Universitas Diponegoro
firaadelia89@gmail.com

Abstract

Decree of the Minister of Public Works and Public Housing No. 242/KPTS/M/2020 sets the interest rate/margin in KPR subsidized financing at 5%, BTN Syariah as the implementing bank also complies with this. The problem that arises is how to use the interest system for subsidized mortgage financing at the BTN Syariah Semarang City and whether the subsidized mortgage financing is in accordance with Islamic law. This study aims to provide an explanation of the interest system in Islamic banks in mortgage financing. This study uses a Social Legal approach with a descriptive analytical research specification. The results obtained from this study are that BTN Syariah does not use an interest system in its financing, the profits obtained are only based on margins and subsidized mortgages at BTN Syariah have been based on the DSN MUI fatwa and are declared permissible to be implemented.

Keywords: *financing; KPR subsidy; BTN syariah*

Abstrak

Keputusan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat No. 242/KPTS/M/2020 menetapkan suku bunga/margin dalam pembiayaan KPR Subsidi sebesar 5%, BTN Syariah sebagai bank pelaksana juga mematuhi hal tersebut. Permasalahan yang timbul adalah bagaimana penggunaan sistem bunga pada pembiayaan KPR Subsidi di BTN Syariah Kantor Cabang Kota Semarang dan apakah pembiayaan KPR Subsidi sudah sesuai dengan syariat Islam. Penelitian ini bertujuan memberikan penjelasan mengenai sistem bunga pada bank syariah dalam pembiayaan KPR. Penelitian ini menggunakan metode pendekatan *Social Legal* dengan spesifikasi penelitian bersifat deskriptif analitis. Hasil yang diperoleh dari penelitian ini adalah BTN Syariah tidak menggunakan sistem bunga pada pembiayaannya, keuntungan yang diperoleh hanya berdasarkan margin dan KPR subsidi pada BTN Syariah telah berdasarkan fatwa DSN MUI dan dinyatakan diperbolehkan untuk dilaksanakan.

Kata kunci: *pembiayaan; KPR subsidi; BTN syariah*

A. PENDAHULUAN

Indonesia dalam mewujudkan pembangunan nasional demi meningkatkan kesejahteraan rakyat banyak dengan melakukan stabilitas nasional, pertumbuhan ekonomi dan pemerataan ekonomi sesuai dengan Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan tidak dapat terlepas dari peran sektor perbankan. Perbankan yang dimaksud disini ialah perbankan syariah. Perbankan syariah adalah suatu lembaga keuangan yang didasarkan pada Syariah Islam berdasarkan Al-Quran dan Hadits dengan fokus usaha pada bidang penyebaran uang, jasa-jasa pembayaran serta pemberian kredit. Pada dasarnya kegiatan yang dilakukan oleh bank syariah adalah pemerataan jasa bidang perbankan bagi

masyarakat yang membutuhkan dan menginginkan produk-produk perbankan yang berdasarkan prinsip syariah bukan sistem bunga. Perbankan syariah dalam aplikasi pelaksanaannya menggunakan sistem bagi hasil dan tidak berdasarkan pada bunga. Sistem bagi hasil tersebut dijadikan sebagai penentuan penghasilan yang diperoleh dari jasa pembiayaan berdasarkan pada pemberian dan/atau yang diberikan masyarakat sebagai dana yang disimpan pada bank syariah.

Pembiayaan yang diberikan Perbankan Syariah memiliki beberapa fungsi untuk masyarakat penerima, diantaranya adalah meningkatkan efektivitas uang dikarenakan uang yang ditabung oleh para penyimpan uang/nasabah yang mengendap di bank tidak diam. Uang tersebut berikan kepada usaha-usaha yang lebih menguntungkan untuk tetapi disalurkan pada usaha-usaha yang bermanfaat untuk mengembangkan produktivitas secara menyeluruh; mengoptimalkan kegunaan barang; meningkatkan sirkulasi uang; menumbuhkan antusias dalam berusaha; sebagai faktor penyeimbang ekonomi; sebagai penyaluran untuk meningkatkan pendapatan negara; serta sebagai alat hubungan ekonomi internasional (Muhammad, 2004a).

“Kebutuhan pembiayaan modal kerja dapat dipenuhi dengan cara bagi hasil (*mudharabah* dan *musyarakah*) serta jual-beli (*murabahah* dan *salam*). Sementara itu, pembiayaan investasi dapat dipenuhi dengan cara bagi hasil (*mudharabah* dan *musyarakah*), jual-beli (*murabahah*, *istishna*), serta sewa (*ijarah* atau *ijarah muntahiya bittamlik*). Adapun pembiayaan konsumsi aneka barang dapat dipenuhi dengan cara bagi hasil (*musyarakah mutanaqisah*), jual beli (*murabahah*) serta sewa (*ijarah muntahiya bittamlik*)” (Ascarya, 2008).

Produk pembiayaan perbankan semakin banyak dibutuhkan salah satunya adalah pembiayaan perumahan dan properti yaitu produk Kredit Pemilikan Rumah (KPR). KPR merupakan pembiayaan yang diberikan oleh bank dalam pembelian rumah guna membantu kebutuhan masyarakat yang akan ditinggalinya sendiri dengan perjanjian pengembalian dana tersebut dilakukan dalam jangka waktu tertentu berdasarkan kesepakatan antara bank dengan nasabah. Manusia membutuhkan rumah sebagai kebutuhan primer untuk tempat berteduh bagi keluarga yang layak dan nyaman. Bank syariah memberikan pembiayaan perumahan dan properti dalam bentuk KPR Syariah.

KPR Syariah sendiri tidak luput dari peran serta BTN Syariah sebagai salah satu Bank Syariah yang dapat dipercaya dalam pembiayaan pembelian tempat tinggal dan jenis hunian lainnya. Proses KPR Syariah yang diberikan oleh BTN Syariah relatif mudah sehingga menjadi bank pemimpin dalam pembiayaan kepemilikan rumah berbasis syariah (Wardana, 2021). BTN Syariah merupakan perbankan syariah yang menyediakan berbagai macam fasilitas pembiayaan rumah yang didasarkan pada kebutuhan dan keadaan nasabahnya.

Program pembiayaan KPR ini guna memberikan pembiayaan perumahan untuk memenuhi kebutuhan para nasabah didasarkan pada keuangan dan kondisi masing-masing nasabah. Berdasarkan program KPR diatas dapat diketahui bahwa KPR terbagi dalam dua jenis, yaitu KPR nonsubsidi dan KPR subsidi. Definisi KPR subsidi adalah kredit pemilikan rumah yang diadakan pemerintah bersama Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat untuk memenuhi keinginan masyarakat dengan penghasilan yang rendah dalam pembelian rumah. Sementara itu, KPR non subsidi adalah kredit pemilikan rumah yang diperuntukkan bagi seluruh masyarakat dan dijalankan berdasarkan ketentuan dari pihak perbankan tanpa campur tangan pemerintah.

KPR subsidi menurut Keputusan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat No. 242/KPTS/M/2020 Tentang Batasan Penghasilan Kelompok Sasaran Kredit/Pembiayaan Pemilikan Rumah Bersubsidi, Besaran Suku Bunga/Margin Pembiayaan Bersubsidi, Lama Masa Subsidi dan Jangka Waktu Kredit/Pembiayaan Pemilikan Rumah, Batasan Harga Jual Rumah Umum Tapak dan Satuan Rumah Susun Umum serta Besaran Subsidi Bantuan Uang Muka Perumahan pada huruf A ditetapkan mengenai suku bunga/margin pembiayaan subsidi rumah tapak yaitu sebesar 5%. BTN Syariah selaku salah satu perbankan yang memberikan pembiayaan KPR subsidi tentunya juga memberlakukan margin sebesar 5% dengan jangka waktu pinjaman maksimal selama 20 tahun. Hal ini menjadi menarik dikarenakan Bank BTN Syariah merupakan bank syariah yang harus sesuai dengan Syariat Islam termasuk dalam penggunaan bunga/margin.

Teori yang digunakan untuk menganalisis penelitian ini adalah teori kredo dan teori bagi hasil (*Profit and Loss Sharing*). Teori kredo atau teori syahadat adalah teori yang mewajibkan setiap orang yang telah berikrar atau mengikrarkan dua kalimat syahadat untuk melaksanakan hukum Islam sebagai konsekuensi logis dari pengucapan kredonva. Teori ini menurut Prof. Juhaya S. Praja dirumuskan dari beberapa ayat al-Qur'an, yakni:

“al-Qur'an surat ke-1 ayat 5; surat ke-2 ayat 179; surat ke-3 ayat 7; surat ke-4 ayat 13, 14, 49, 59, 63, 69, dan 105; surat ke-5 ayat 44, 45, 47, 48, 49, 50, dan 51; surat ke-24 ayat 51 dan 52.4. Teori Kredo ini merupakan kelanjutan dari prinsip Tauhid dalam filsafat hukum Islam. Orang yang telah mengakui bahwa tiada Tuhan selain Allah dan bahwasanya Muhammad Saw adalah utusan Allah, maka ia harus taat dan patuh terhadap apa yang telah diperintahkan Allah Swt. Segala hal yang dicontohkan Rasul-Nya yang terdapat dalam al-Qur'an dan Sunnahnya” (Praja, 1995).

Sistem bunga yang dianggap tidak mencerminkan (*injustice/dzalim*) karena dianggap mendiskriminasi untung maupun pembagian resiko dalam kegiatan ekonomi, sehingga muncullah teori

bagi hasil. Dalam teori bagi hasil berarti timbulnya suatu keuntungan dan/atau kerugian dari kegiatan ekonomi ditanggung renteng bagi para pelaku ekonominya (Yahya & Agunggunarto, 2011).

Dari latar belakang di atas dapat disimpulkan bahwa diperlukannya penelitian mengenai penggunaan sistem bunga untuk pembiayaan KPR Subsidi di BTN Syariah. Permasalahan yang akan dibahas dalam penelitian ini adalah 1) Bagaimana penggunaan sistem profit pada pembiayaan KPR Subsidi di BTN Syariah Kantor Cabang Kota Semarang? 2) Apakah pembiayaan KPR Subsidi sudah sesuai dengan syariat Islam?

Penelitian mengenai Penggunaan Sistem Bunga Pada Pembiayaan KPR Subsidi di BTN Syariah yang peneliti lakukan memiliki pokok pembahasan yang berbeda dengan penelitian sebelumnya. Beberapa penelitian sebelumnya berjudul “Tinjauan Hukum Islam Terhadap Sistem Transaksi Kredit Pemilikan Rumah (KPR) di Bank Tabungan Negara Syariah (BTN Syariah) Semarang” oleh Arif Rochman, Dharu Triasih, Agus Saiful Abib pada tahun 2017. Penelitian ini berfokus pada sistem transaksi KPR yang dilakukan oleh BTN Syariah Semarang dan tinjauan hukum Islam terhadap sistem transaksi KPR tersebut (Rochman, Triasih, & Abib, 2017).

Penelitian oleh Al Ma’is dengan judul “Prosedur Pengajuan Pembiayaan KPR Subsidi di PT. Bank Tabungan Negara Tbk. Kantor Cabang Semarang Syariah” pada tahun 2019. Penelitian ini berfokus pada prosedur pengajuan pembiayaan KPR Subsidi di PT. Bank Tabungan Negara Syariah Tbk. kantor cabang Semarang (Ma’is, 2019).

Penelitian selanjutnya dilakukan oleh Putri Pithaloka Kennedy, Juliana Juliana dan Suci Aprilliani Utami pada tahun 2020 dengan judul “Efektivitas Penyaluran Pembiayaan KPR Syariah Bersubsidi Pada PT BANK BTN Syariah Cirebon. Penelitian ini berfokus pada pola penyaluran pembiayaan KPR Syariah bersubsidi PT. Bank BTN Syariah Cirebon dan tingkat efektivitas pembiayaan KPR Syariah bersubsidi PT. Bank BTN Syariah Cirebon (Kennedy, Juliana, & Utami, 2020).

Unsur kebaruan dari artikel jurnal ini adalah mengenai penggunaan bunga atau marjin pada pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Subsidi di bank BTN Syariah sebagai bank yang didasarkan syariat Islam dan apakah dengan diberlakukan bunga atau marjin pada pembiayaan tersebut sesuai dengan syariat Islam yang berdasarkan pada Al Quran dan Hadits.

B. METODE PENELITIAN

Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah *Socio Legal*. Penelitian ini menggunakan spesifikasi yang bersifat deskriptif analitis. Penelitian ini menggunakan data primer dan data sekunder, data primer didapatkan melalui penelitian lapangan secara langsung dengan menggunakan metode wawancara pada BTN Syariah Kantor Cabang Semarang. Sedangkan, data sekunder didapatkan dalam studi kepustakaan serta peraturan perundang-undangan yang terkait. Analisis data yang digunakan dalam penelitian ini merupakan analisis data kualitatif.

C. HASIL DAN PEMBAHASAN

1. Penggunaan Sistem Profit Pada Pembiayaan KPR Subsidi di BTN Syariah Kantor Cabang Kota Semarang

Agama Islam melarang umatnya untuk riba atau semacamnya, riba sendiri terdapat pada pinjaman maupun jual beli. Pinjaman dapat menghasilkan riba apabila dalam meminjam suatu benda kemudian pengembaliannya dilakukan penambahan biaya dari yang diperjanjikan sebelumnya, sedangkan jual beli dapat menghasilkan riba apabila dalam membeli suatu benda yang sama dengan pembayaran jenis yang sama tetapi terdapat tambahan, baik karena waktu (*nasi'ah*) ataupun kualitas (*fadl*).

Islam melarang riba dengan beberapa tahapan sesuai dengan persiapan masyarakat dari masa ke masa. Tahap Pertama, penolakan terhadap prinsip bahwa riba seolah-olah menolong seseorang yang membutuhkan bantuan sebagai perilaku yang dapat mendekatkan diri pada Allah SWT:

“QS. Ar-Rum : 39

Dan sesuatu riba (tambahan) yang kamu berikan agar dia bertambah pada harta manusia, maka riba itu tidak menambah pada sisi Allah. Dan apa yang kamu berikan berupa zakat yang kamu maksudkan untuk mencapai keridhaan Allah, maka (yang berbuat demikian) itulah orang-orang yang melipat gandakan (pahalanya).”

Tahap Kedua, riba dianggap sebagai perilaku yang buruk. Allah SWT menjamin akan menyiksa orang-orang Yahudi yang memakan riba:

“QS. An-Nisaa: 160-161

Maka disebabkan kezaliman orang-orang Yahudi, kami haramkan atas (memakan makanan) yang baik-baik (yang dahulunya) dihalalkan bagi mereka, dan karena mereka banyak menghalangi (manusia) dari jalan Allah, dan disebabkan mereka memakan riba, padahal sesungguhnya mereka telah dilarang daripadanya, dan karena mereka memakan harta benda orang dengan jalan yang batil. Kami telah menyediakan untuk orang-orang yang kafir di antara mereka itu siksa yang pedih.”

Tahap Ketiga, riba adalah haram karena melipatgandakan sesuatu sebagai tambahan. Ahli tafsir menyatakan bahwa pada prakteknya sistem bunga pada masa itu diambil dengan jumlah yang tinggi (Andrianto & Firmansyah, 2019). Allah SWT berfirman QS. Ali Imran: 130 “Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu memakan riba dengan berlipat ganda dan bertakwalah kamu kepada Allah supaya kamu mendapat keberuntungan”.

Larangan riba ini juga berlaku bagi sistem perbankan, oleh karenanya dimulai dari tahun 1992 hingga saat ini terdapat perbankan syariah guna memenuhi kebutuhan masyarakat tanpa sistem riba.

Semenjak tahun 1992 sistem Perbankan Syariah telah dikenal, seiring dengan disahkannya Undang-undang No. 7 tahun 1992 tentang Perbankan, namun istilah perbankan syariah masih dikenal sebagai bank bagi hasil dan belum dinyatakan secara terang-terangan. Kemudian sebagai dasar operasional perbankan syariah diatur dalam Peraturan Pemerintah No. 72 tahun 1992 tentang Bank Berdasarkan Prinsip Bagi Hasil. Pada tahun 1998, Undang-undang No. 7 tahun 1992 diganti dengan Undang-undang No. 10 tahun 1998 tentang Layanan Perbankan, hal ini memberikan efek positif bagi perbankan syariah dengan memiliki dasar hukum yang cukup efisien dan memberi kesempatan bagi bank konvensional membentuk Unit Usaha Syariah (UUS) sebagai kegiatan usaha berdasarkan prinsip Syariah (Iska, 2012).

Pada tahun 1999, lahir Undang-Undang No. 23 tahun 1999 tentang Bank Indonesia. Diberlakukannya undang-undang tersebut menentukan bahwa Bank Indonesia dalam melakukan kebijakan persediaan uang berdasarkan prinsip-prinsip syariah. Adanya Undang-undang No. 10 Tahun 1998 dan Undang-Undang No. 23 Tahun 1999 memberikan amanah kepada Bank Indonesia untuk mempersiapkan fasilitas penunjang dan ketentuan-ketentuan yang dapat menunjang operasionalisasi bank syariah dalam pengembangan bank syariah serta menjadi dasar hukum yang lebih kuat. Kemudian dengan adanya kedua peraturan tersebut, menjadikan keduanya sebagai landasan hukum bagi operasional sistem dual banking di Indonesia, artinya terdapat dua sistem perbankan yaitu perbankan konvensional dan perbankan syariah yang menyuguhkan layanan jasa dibidang perbankan bagi masyarakat secara berdampingan.

Bank syariah mendasarkan kegiatannya atas prinsip syariah yang diperuntukkan bagi masyarakat yang menginginkan pembayaran dengan imbalan yang tidak didasarkan pada sistem bunga. Aplikasi pelaksanaan bank syariah menggunakan sistem bagi hasil yang didasarkan pada prinsip syariah sebagai penentu dalam pendapatan penghasilan yang diperoleh dari jasa pembiayaan berdasarkan pada pemberian dan/atau yang diberikan masyarakat sebagai dana yang disimpan pada

bank syariah. Pada bagi hasil, ada usaha sektor riil yang dibiayai dengan pembagian laba yang naik-turun. Demikian juga pada jual-beli, didasari oleh sektor riil dengan diperbolehkannya penambahan dalam dana.

Perbankan syariah memberikan jenis pembiayaan yang terdiri dari tiga jenis, yaitu pembiayaan modal kerja; pembiayaan investasi; serta pembiayaan konsumsi aneka barang, perumahan, dan properti.

“Kebutuhan pembiayaan modal kerja dapat dipenuhi dengan cara bagi hasil (*mudharabah* dan *musyarakah*) serta jual-beli (*murabahah* dan *salam*). Sementara itu, pembiayaan investasi dapat dipenuhi dengan cara bagi hasil (*mudharabah* dan *musyarakah*), jual-beli (*murabahah*, *istishna*), serta sewa (*ijarah* atau *ijarah muntahiya bittamlik*). Adapun pembiayaan konsumsi aneka barang dapat dipenuhi dengan cara bagi hasil (*musyarakah mutanaqisah*), jual beli (*murabahah*) serta sewa (*ijarah muntahiya bittamlik*)” (Ascarya, 2008).

Seiring dengan pertumbuhan masyarakat yang kian bertambah, kebutuhan yang paling dibutuhkan adalah rumah yang layak bagi masyarakat. Sektor bank memberikan berbagai pembiayaan perumahan termasuk juga perbankan syariah yang disebut KPR Syariah.

“Dalam kurun waktu 2014-2018, perbankan syariah mampu mencatat *Compounded Annual Growth Rate* (CAGR) sebesar 15 persen. Angka ini lebih tinggi dari industri perbankan nasional yang mencatat CAGR sebesar 10 persen. Tren positif KPR Syariah ini juga tercermin dari Rumah.com *Property Affordability Sentiment Index* H2 2019 yang menunjukkan 48 persen responden menyukai jenis pembiayaan berbasis KPR Syariah. Angka ini stabil dibandingkan dengan semester sebelumnya yang juga berada pada posisi 48 persen. Pembiayaan dengan KPR Syariah juga cenderung lebih diminati oleh kalangan muda, dimana 56 persen responden berusia 22-29 tahun dan 50 persen responden berusia 30-39 tahun menyukai KPR Syariah dibandingkan KPR Konvensional. Perbedaan paling signifikan antara Kredit Pemilikan Rumah dan Apartemen (KPR/KPA) KPR/KPA yang ditawarkan bank konvensional dengan KPR Syariah terletak pada proses transaksi, pada KPR konvensional yang dilakukan transaksi uang, sedang KPR Syariah melakukan transaksi barang” (Muhtarom, 2021).

Akad yang digunakan dalam pelaksanaan KPR Syariah terdiri dari dua jenis akad yaitu *murabahah* dan *musyarakah*, dalam jual beli syariah kedua akad ini sering digunakan. Kredit Pemilikan Rumah yang sering digunakan adalah KPR dengan akad Syariah atau yang dikenal sebagai KPR Syariah. KPR Syariah banyak diminati karena memiliki berbagai kelebihan yaitu nasabah peminjam kredit lebih nyaman sebab pembiayaan yang digunakan dalam KPR Syariah melakukan penyaluran dana dengan pembiayaan *murabahah*, tanpa dipengaruhi suku bunga. Dari banyaknya akad yang dapat digunakan dalam pembiayaan KPR Syariah, namun kebanyakan pihak bank menyediakan pembiayaan KPR Syariah yang menggunakan akad *murabahah* dan *musyarakah*.

BTN Syariah merupakan perbankan syariah yang menyediakan berbagai macam fasilitas pembiayaan rumah yang didasarkan pada kebutuhan dan keadaan nasabahnya. Fasilitas pembiayaan perumahan tersebut terdiri dari Kredit Pemilikan Rumah BTN Platinum iB, Kredit Pemilikan Rumah BTN Indent iB, Kredit Pemilikan Rumah BTN Sejahtera iB.

Dari ketiga pembiayaan perumahan yang saat ini sangat dibutuhkan adalah KPR Sejahtera atau KPR Subsidi dikarenakan KPR Sejahtera diadakan untuk masyarakat berpenghasilan rendah dengan Batasan harga jual rumah dan tingkat suku bunga/margin yang telah ditetapkan pemerintah.

Pada BTN Syariah pembiayaan pemilikan rumah yang diperuntukkan bagi nasabah berpenghasilan rendah dikenal sebagai KPR BTN Sejahtera iB, akad yang digunakan dalam pembiayaan ini adalah Akad Murabahah atau jual beli.

KPR Subsidi sendiri diatur dalam Keputusan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat No. 242/KPTS/M/2020 Tentang Batasan Penghasilan Kelompok Sasaran Kredit/Pembiayaan Pemilikan Rumah Bersubsidi, Besaran Suku Bunga/Margin Pembiayaan Bersubsidi, Lama Masa Subsidi dan Jangka Waktu Kredit/Pembiayaan Pemilikan Rumah, Batasan Harga Jual Rumah Umum Tapak dan Satuan Rumah Susun Umum serta Besaran Subsidi Bantuan Uang Muka Perumahan. Di dalamnya mengatur mengenai beberapa jenis KPR Subsidi seperti KPR Sejahtera dan KPR Subsidi Selisih Bunga yang dikenal dengan sebutan SSB/KPR Subsidi Selisih Margin yang dikenal dengan sebutan SSM. KPR Sejahtera bagi rumah tapak diatur mengenai batas penghasilan maksimal bagi pemohon KPR Subsidi sebesar Rp 8.000.000,00, suku bunga/margin pembiayaan sebesar 5%, jangka waktu KPR maksimal selama 20 tahun dan batasan harga jual maksimal rumah tapak untuk di wilayah Pulau Jawa sebesar Rp. 150.500.000,00.

Bank konvensional melakukan sistem perhitungan angsuran menggunakan metode *annuity*. Sedangkan pada bank syariah menggunakan metode keuntungan margin untuk bank syariah, hal ini telah diperjanjikan oleh pihak nasabah dengan pihak bank pada awal akad. Pengertian margin adalah keuntungan yang didapatkan bank syariah dari penjualan produk perbankan kepada nasabah, perhitungannya dilakukan terhadap hutang awal. Hal ini menyebabkan angsuran yang dibayarkan oleh nasabah dari awal hingga akhir masa angsuran jumlahnya tetap.

2. Kesesuaian Syariat Islam dengan Pembiayaan KPR Subsidi di BTN Syariah Kantor Cabang Kota Semarang

Di Indonesia Perbankan Syariah mendapatkan keuntungan yang maksimal dengan melakukan pelayanan-pelayanan. Pelayanan berupa Perbankan Syariah sebagai penghimpun dana (*funding*), penyalur dana (*lending*) dan melayani di bidang bank lainnya (*service*) secara profesional dan berkesinambungan (Kasmir, 2004). Menghasilkan laba yang dimaksudkan di sini bukan berdasarkan pada bunga tetapi perbankan syariah menjalankan kegiatan bank yang termasuk pelayanan-pelayan tersebut dilakukan dengan berdasarkan syariat Islam dengan prinsip *partnership* dan prinsip bagi hasil (*profit and loss sharing*).

Produk KPR pada perbankan syariah memberikan pembiayaan yang berbeda dengan perbankan konvensional karena adanya perbedaan prinsip yang dianut perbankan syariah dan perbankan konvensional. Prinsip yang dianut oleh perbankan syariah adalah sistem bagi hasil dan perdagangan, sedangkan perbankan konvensional menganut prinsip pembiayaan berbasis bunga. KPR Syariah memiliki karakteristik sendiri yaitu tidak menggunakan sistem kredit seperti yang digunakan pada perbankan konvensional (Heykal, 2014). Pembiayaan KPR Subsidi dalam perbankan syariah merupakan pembiayaan KPR Syariah, maka prinsip-prinsip yang ada pada KPR Syariah dianut pula pada pembiayaan KPR Subsidi tanpa mengurangi ketentuan-ketentuan dalam pembiayaan KPR Subsidi sesuai peraturan yang berlaku.

Pembiayaan-pembiayaan pada perbankan syariah baik murabahah maupun musyarakah harus memenuhi ketentuan pada Fatwa DSN MUI. Pada BTN Syariah Cabang Semarang pembiayaan murabahah merupakan pembiayaan yang halal dan tidak riba. Kegiatan yang dilakukan BTN Syariah Cabang Semarang adalah membeli suatu barang dengan menginformasikan terlebih dahulu mengenai harga serta margin atau profit yang didapatkan BTN Syariah, bukan dengan melakukan pembelian barang terlebih dahulu. BTN Syariah Cabang Semarang memiliki beberapa ketentuan yaitu jika nasabah membatalkan pembelian suatu barang secara tiba-tiba maka nasabah tersebut harus mengembalikan biaya administrasi yang sudah dibayarkan oleh pihak bank. Sejak akad kredit hingga masa angsuran pembiayaan KPR Syariah oleh BTN Syariah Cabang Semarang dilakukan, maka sertifikat rumah akan disimpan pihak bank sebagai jaminan, jika nasabah dengan sengaja menunda pembayaran angsuran. Jika nasabah yang dianggap mampu membayar namun menunda pembayaran dengan sengaja, maka akan diselesaikan secara musyawarah tetapi jika tidak bisa diselesaikan secara musyawarah, maka akan diselesaikan secara litigasi. Jika nasabah dalam masa

mengangsur dinyatakan tidak mampu atau bangkrut, maka dengan kesepakatan bersama dilakukan lelang.

Pembiayaan pada perbankan syariah terdapat 3 (tiga) jenis berupa pembiayaan jual beli yang dilakukan dengan akad *murabahah*, salam dan *istishna*; pembiayaan sewa menyewa yang dilakukan dengan akad *ijarah* dan *ijarah muntahiya bi al-tamlik*; pembiayaan bagi hasil yang dilakukan dengan akad musyarakah dan mudharabah.

Pembiayaan bank syariah yang sering dilakukan adalah pembiayaan *murabahah* yaitu dengan cara *mudharib* menyepakati profit berupa marjin dalam jumlah tertentu. Akad *murabahah* adalah akad jual beli yang telah ditentukan harga pembelian awal dan profit sebesar presentasi tertentu atas persetujuan penjual dan pembeli (Kasmir, 2004). Dalam pembiayaan *murabahah*, pihak penjual adalah bank syariah dan pihak pembeli adalah nasabah (Karim, 2007). Pembiayaan *murabahah* sesuai dengan Firman Allah SWT yang dinyatakan sebagai berikut:

Al-quran surat al-Nisa (4): 29:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ
تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ

رَحِيمًا ﴿٢٩﴾

Artinya: Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan suka sama-suka diantara kamu. dan janganlah kamu membunuh dirimu Sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu.”

“Al-quran surat al-Baqarah (2): 275

الَّذِينَ يَأْكُلُونَ الرِّبَا لَا يَقُومُونَ إِلَّا كَمَا يَقُومُ الَّذِي يَتَخَبَّطُهُ الشَّيْطَانُ
مِنَ الْمَسِّ ذَلِكَ بِأَنَّهُمْ قَالُوا إِنَّمَا الْبَيْعُ مِثْلُ الرِّبَا وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ
وَحَرَّمَ الرِّبَا فَمَنْ جَاءَهُ مَوْعِظَةٌ مِّن رَّبِّهِ فَانْتَهَى فَلَهُ مَا سَلَفَ وَأَمْرُهُ

إِلَى اللَّهِ وَمَنْ عَادَ فَأُولَٰئِكَ أَصْحَابُ النَّارِ هُمْ فِيهَا خَالِدُونَ ﴿٢٧٥﴾

Artinya: 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 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.”

Pembiayaan *murabahah* dilakukan dengan cara bank melakukan pembelian produk berdasarkan permintaan dari nasabah dengan menetapkan keuntungan berupa margin yang telah disepakati oleh pihak bank dan nasabah, kemudian nasabah mengembalikan dana tersebut dengan cara mengangsur. Hal ini dijelaskan secara rinci dan jelas dalam akad kredit bank dengan nasabah. Dalam KPR Subsidi Syariah besarnya margin selama masa angsuran tidak berubah (*fixed*) guna meniadakan kerugian yang akan diderita kedua pihak. Keuntungan yang didapat oleh bank syariah ditentukan dengan perhitungan harian dan bulanan, jika dilakukan dengan perhitungan harian maka keuntungan ditetapkan dengan jumlah hari dalam setahun yaitu 360 hari, sedangkan perhitungan bulanan yaitu dengan penetapan jumlah bulan atau 12 bulan dalam setahun

Margin pada pembiayaan KPR Subsidi Syariah dinilai dalam bentuk rupiah tetapi dapat juga diketahui langsung presentase keuntungan dibanding harga perolehan awal. Keuntungan dalam pembiayaan *murabahah* dibenarkan karena pembiayaan ini dilakukan dengan jual beli terhadap suatu barang, sehingga dapat dikatakan pembiayaan ini merupakan suatu bisnis sektor riil yang mengandung suatu profit.

KPR Subsidi Syariah oleh perbankan syariah dalam menentukan harga, keuntungan serta angsurannya harus memenuhi syarat-syarat dalam himpunan fatwa-fatwa dewan syariah nasional yaitu nasabah telah mengetahui dan menyepakati keuntungan yang diperoleh bank, harga jual adalah harga perolehan awal ditambah dengan keuntungan, harga jual tetap selama masa angsuran, nasabah dan bank bersama-sama menyepakati sistem pembayaran dan jangka waktu pembiayaan.

D. SIMPULAN

Sistem keuntungan yang digunakan pada pembiayaan KPR Subsidi di BTN Syariah Kantor Cabang Kota Semarang menggunakan metode margin yang telah disepakati oleh pihak bank dan nasabah pada awal akad kredit, berbeda dengan bank konvensional yang menggunakan sistem penghitungan angsuran dengan sistem *annuity*. Pengertian margin adalah keuntungan bank yang

ditentukan pada hutang awal dan diperoleh sebagai hasil penjualan suatu barang kepada nasabah, margin tidak berubah dari awal masa angsuran hingga masa angsuran berakhir.

Kesesuaian Syariat Islam dalam pembiayaan KPR Subsidi harus berdasarkan Fatwa DSN MUI. Dalam pembiayaan KPR Subsidi Syariah pada BTN Syariah Cabang Semarang dilakukan dengan menggunakan akad murabahah dengan cara jual beli terhadap suatu barang yang halal dan tidak riba. Margin pada pembiayaan KPR Subsidi Syariah dinilai dalam bentuk rupiah tetapi dapat juga diketahui langsung presentase keuntungan dibanding harga perolehan awal. Keuntungan dalam pembiayaan murabahah dibenarkan karena pembiayaan ini dilakukan dengan jual beli terhadap suatu barang sehingga dapat dikatakan pembiayaan ini merupakan suatu bisnis sektor riil yang mengandung suatu profit.

KPR Subsidi Syariah oleh perbankan syariah dalam menentukan harga, keuntungan serta angsurannya harus memenuhi syarat-syarat dalam Himpunan Fatwa-Fatwa Dewan Syariah Nasional yaitu nasabah telah mengetahui dan menyepakati keuntungan yang diperoleh bank, harga jual adalah harga perolehan awal ditambah dengan keuntungan, harga jual tetap selama masa angsuran, nasabah dan bank bersama-sama menyepakati sistem pembayaran dan jangka waktu pembiayaan.

DAFTAR PUSTAKA

- Andrianto., & Firmansyah, Muhammad Anang. (2019). *Manajemen Bank Syariah (Implementasi Teori dan Praktek)*. Surabaya: Penerbit Qiara Media.
- Ascarya. (2008). *Akad dan Produk Bank Syariah*. Jakarta: Raja Grafindo Persada.
- Heykal, M. (2014). Analisis Tingkat Pemahaman KPR Syariah pada Bank Syariah di Indonesia: Studi Pendahuluan. *Binus Business Review*, Vol.5,(No.2), p.519-526.
- Iska, S. (2012). *Sistem perbankan syariah di Indonesia dalam perspektif fikih ekonomi*. Yogyakarta: Fajar Media Press.
- Karim, A. (2007). *Bank Islam Analisis Fiqih dan Keuangan*. Jakarta: Raja Grafindo Persada.
- Kasmir. (2004). *Manajemen Perbankan*. Jakarta: Raja Grafindo Persada.
- Kennedy, Putri Pithaloka, Juliana, Juliana, & Utami, Suci Apriliani. (2020). Efektivitas Penyaluran Pembiayaan KPR Syariah Bersubsidi Pada PT Bank BTN Syariah Cirebon. *Ekspansi: Jurnal Ekonomi, Keuangan, Perbankan Dan Akuntansi*, Vol.12,(No.2), p.209-223.

Keputusan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat No. 242/KPTS/M/2020 Tentang Batasan Penghasilan Kelompok Sasaran Kredit.

Ma'is, A. (2019). Prosedur Pengajuan Kpr Subsidi Di Pt. Bank Tabungan Negara Tbk. Syariah Kantor Cabang Syariah Semarang. *Angewandte Chemie International Edition*, Vol.6,(No.11), p.951-952.

Muhammad. (2004a). *Manajemen Dana Bank Syariah*. Yogyakarta: Jelasutra.

Muhtarom, I. (2021). KPR Syariah Makin Diminati Milenial, Begini Syarat Pengajuan dan Keuntungannya. Retrieved from www.bisnis.tempo.co website: <https://bisnis.tempo.co/read/1478190/kpr-syariah-makin-diminati-milenial-begini-syarat-pengajuan-dan-keuntungannya/full&view=ok>.

Praja, J. S. (1995). *Filsafat Hukum Islam*. Bandung: LPPM Unisba.

Rochman, Arif, Triasih, Dharu, & Abib, Agus Saiful. (2017). Tinjauan Hukum Islam Terhadap Sistem Transaksi Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Di Bank Tabungan Negara Syariah (BTN Syariah) Semarang. *Hukum Dan Masyarakat Madani*, Vol.7,(No.3), p.167-181.

Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan.

Undang-Undang Nomor 23 tahun 1999 tentang Bank Indonesia.

Wardana, R. (2021). KPR BTN Syariah - Syarat dan Simulasi KPR Bebas Bunga Tanpa Riba. Retrieved from www.lifepal.co.id website: <https://lifepal.co.id/media/kpr-btn-syariah/>

Yahya, Muchlis, & Agunggunarto, Edi Yusuf. (2011). Teori Bagi Hasil (Profit And Loss Sharing) Dan Perbankan Syariah Dalam Ekonomi Syariah. *Jurnal Dinamika Ekonomi Pembangunan*, Vol.1,(No. 1), p.65-72.