

**Penerapan Akad *Murabahah* pada Produk Pembiayaan KPR  
(Studi Kasus Bank BTN Syariah Keps Pekalongan)**

**Application of *Murabahah* Contracts to KPR Financing Products  
(Case Study of Bank BTN Syariah Keps Pekalongan)**

Fajar Sodik<sup>1\*</sup>, Rikhadatun Abir Al Farda<sup>2</sup>, Elisa Ayuni<sup>3</sup>

<sup>1,2,3</sup> UIN Sunan Kalijaga, Sleman, DI Yogyakarta, Indonesia

<sup>1</sup>[fajarsodik@gmail.com](mailto:fajarsodik@gmail.com), <sup>2</sup>[Rikhadatun@gmail.com](mailto:Rikhadatun@gmail.com), <sup>3</sup>[Elisa@gmail.com](mailto:Elisa@gmail.com)

**ABSTRAK**

Rumah adalah kebutuhan dasar manusia. Perbankan syariah memiliki opsi untuk memberikan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) yaitu KPR syariah dari bank syariah yang dikenal dengan Pembiayaan Pemilikan Rumah (PPR). Penelitian ini membahas penerapan akad *murabahah* dalam pembiayaan PPR di Bank BTN Syariah KCPS Pekalongan. Bank BTN Syariah merupakan unit usaha berbasis konvensional Bank BTN yang telah menerapkan akad *murabahah* dalam pembiayaan PPR. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui penerapan akad *murabahah* dalam pembiayaan PPR di Bank BTN Syariah KCPS Pekalongan. Penelitian ini menggunakan jenis penelitian kualitatif berbentuk deskriptif. Data yang digunakan adalah data primer dan data sekunder. Data dalam penelitian ini diperoleh dari observasi, wawancara dan dokumentasi. Teknik analisis yang digunakan adalah model interaktif dengan tahapan sebagai berikut: reduksi data, display data dan penarikan kesimpulan. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa akad *murabahah* telah dilaksanakan dengan baik karena unsur-unsur akad *murabahah* sesuai dengan fatwa dewan syariah nasional. Secara empiris, implikasi dari hasil penelitian ini diharapkan dapat menjadi masukan bagi Bank BTN Syariah Keps Pekalongan sebagai bahan pertimbangan untuk lebih mendorong produk KPR syariah sekaligus memudahkan nasabah mengambil PPR syariah. Implikasi lain dari hasil penelitian ini secara teoretis diharapkan dapat memberikan sumbangan pemikiran dalam pengembangan dan peningkatan ilmu pengetahuan.

**Kata Kunci :** Akad *Murabahah*, Pembiayaan, KPR Syariah

**ABSTRACT**

Home is a basic human need. Islamic banking has the option to provide Home Ownership Loans (KPR), namely sharia mortgages from Islamic banks known as Home Ownership Financing (PPR). This study discusses the application of *murabahah* contracts in PPR financing at Bank BTN Syariah KCPS Pekalongan. Bank BTN Syariah is a conventional Bank BTN-based business unit that has implemented a *murabahah* contract in PPR financing. This study aims to determine the application of the *murabahah* contract in PPR financing at Bank BTN Syariah

KCPS Pekalongan. This study uses a type of qualitative research in the form of descriptive. The data used are primary data and secondary data. The data in this study were obtained from observations, interviews and documentation. The analysis technique used is an interactive model with the following stages: data reduction, data display and drawing conclusions. The results of this study indicate that the *murabahah* contract has been implemented properly because the elements of the *murabahah* contract are in accordance with the fatwa of the national sharia board. Empirically, the implications of the results of this study are expected to be input for Bank BTN Syariah Kcps Pekalongan as consideration for encouraging more sharia PPR products while making it easier for customers to take sharia PPR. Another implication of the results of this research is theoretically expected to be able to contribute ideas in the development and improvement of science.

**Keywords:** *Murabahah Contract, Financing, Sharia KPR*

## **Pendahuluan**

Perbankan adalah segala sesuatu yang berkaitan dengan bank, meliputi kelembagaan, kegiatan usaha, serta cara dan proses dalam menjalankan kegiatan usahanya<sup>1</sup>. Perbankan merupakan salah satu instrumen yang berperan penting dalam lalu lintas keuangan dan perekonomian pada umumnya. Perbankan disebut sebagai agen pembangunan dalam kehidupan bernegara. Hal ini dikarenakan hampir setiap aktivitas masyarakat dalam melakukan kegiatan ekonomi dapat dikatakan tidak terlepas dari yang namanya lembaga keuangan berupa perbankan<sup>2</sup>. Kemajuan perekonomian dan meningkatnya tingkat kegiatan ekonomi membuat bank memiliki fungsi vital lain selain fungsi utamanya yaitu sebagai perantara keuangan, menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan

---

<sup>1</sup> Fajar Mujaddid and Pandu Tezar Adi Nugroho, "Pengaruh Pengetahuan, Reputasi, Lingkungan Dan Religiusitas Terhadap Minat Pelajar Sekolah Menengah Kejuruan Prodi Perbankan Syariah Dalam Menabung Di Bank Syariah," *Jurnal Ekonomi Islam* 10, no. 1 (2019): 14–37.

<sup>2</sup> Slamet Santosa, Muhammad Tho'in, and Sumadi Sumadi, "Analisis Tingkat Kesehatan Bank Syariah Menggunakan Rasio Permodalan, Profitabilitas, Pembiayaan, Dan Risiko Kredit," *Jurnal Ilmiah Ekonomi Islam* 6, no. 2 (2020): 367.

menyalurkannya kembali kepada masyarakat dalam bentuk kredit atau pembiayaan dan jasa<sup>3</sup>.

Perkembangan perbankan di Indonesia menunjukkan kemajuan yang sangat pesat, dengan fasilitas kantor bank yang berkembang di Indonesia, tidak hanya bank konvensional tetapi bank syariah kini banyak ditemukan<sup>4</sup>. Dalam kerangka Arsitektur Perbankan Indonesia (API), dengan tujuan menghadirkan alternatif layanan perbankan yang lebih lengkap kepada masyarakat, dilakukan dalam kerangka dual-banking system<sup>5</sup>. Secara bersama-sama, sistem perbankan syariah dan perbankan konvensional secara sinergis mendukung penghimpunan dana masyarakat secara lebih luas untuk meningkatkan kemampuan pembiayaan bagi sektor ekonomi nasional<sup>6</sup>.

Bank syariah di Indonesia dalam kurun waktu yang relatif singkat telah menunjukkan kemajuan yang signifikan dan semakin menunjukkan eksistensinya dalam sistem perekonomian nasional berdasarkan prinsip syariah. Bank syariah adalah lembaga keuangan yang dalam menjalankan kegiatannya berdasarkan prinsip syariah, mengacu pada Al-Qur'an dan Hadits<sup>7</sup>. Pada tahun 2020, berdasarkan data Otoritas Jasa Keuangan (OJK), pertumbuhan pembiayaan bank syariah sebesar 9,5%. Secara total, aset keuangan syariah pada tahun 2020 sebesar Rp1.770,3 triliun, meningkat

---

<sup>3</sup> Zulfa Yunika, "(Risk Profile , Good Corporate Governance , Earning And Capital ) Sebagai Metode Untuk Mengukur Tingkat Kesehatan Bank ( Studi Pada Perusahaan Perbankan Yang Terdaftar Di BEI Periode 2011-2016)," *Ilmu Administrasi* 50, no. 6 (2017): 106–111.

<sup>4</sup> Mujaddid and Nugroho, "Pengaruh Pengetahuan, Reputasi, Lingkungan Dan Religiusitas Terhadap Minat Pelajar Sekolah Menengah Kejuruan Prodi Perbankan Syariah Dalam Menabung Di Bank Syariah."

<sup>5</sup> Miftahuddin Miftahuddin, "Perbandingan Konsep Keuangan Pada Bank Syariah Dan Bank Konvensional," *Journal of Education, Humaniora and Social Sciences (JEHSS)* 2, no. 2 (2019): 213–228.

<sup>6</sup> Hanina Maya Solikah, Ronny Malavia Mardani, and Budi Wahono, "Analisis Perbandingan Kinerja Keuangan Bank Umum Syariah Dengan Bank Umum Konvensional Di Indonesia (Studi Empiris Pada Perusahaan Perbankan Di Bursa Efek Indonesia)," *Warta Ekonomi* 07, no. 17 (2017): 64–77.

<sup>7</sup> Rika Neldawaty, "Perbandingan Kinerja Bank Syariah Dan Bank Konvensional," *Journal Development* 6, no. 1 (2018): 61–69.

21,48%<sup>8</sup>. Kemudian dalam 3 tahun terakhir, pertumbuhan ekonomi syariah di Indonesia mengalami kemajuan pesat. Berdasarkan data Otoritas Jasa Keuangan (OJK) yang dirilis Januari 2021, konsep keuangan syariah *non* riba mengalami peningkatan sebesar 14,2 persen. Salah satu kegiatan yang dilakukan bank adalah memberikan atau menolak pembiayaan yang diajukan nasabah.

Di sisi lain, dengan meningkatnya kepadatan penduduk, pembangunan pemukiman semakin pesat, harga rumah menjadi mahal. Rumah adalah kebutuhan dasar manusia. Kebutuhan akan pembiayaan pemilikan rumah yang meringankan masyarakat tentunya memiliki peluang besar bagi perbankan syariah sebagai penyedia dana (*funding*)<sup>9</sup>. Sehingga, bank memanfaatkan kesempatan ini untuk memanfaatkan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) agar masyarakat bisa memiliki rumah dengan mudah, apalagi dengan adanya bank syariah, kini bank memiliki pilihan untuk memberikan kredit pemilikan rumah (KPR) yaitu KPR syariah dari bank syariah dikenal dengan istilah Pembiayaan Pemilikan Rumah (PPR)<sup>10</sup>. Pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) merupakan salah satu peluang bisnis Bank untuk meraih keuntungan.

Penerapan pembiayaan pemilikan rumah di bank syariah tidak menggunakan bunga melainkan akad. Ada berbagai jenis akad, seperti akad jual beli (*Murabahah*), jual beli dengan pesanan khusus (*Istishna'*), sewa guna usaha (*Ijarah Mutahiyah Bittamlik*), dan sewa penyertaan modal

---

<sup>8</sup> Dewi Fitria Lestari, "Pengaruh Inflasi, Nilai Tukar Dan Bagi Hasil Terhadap Pembiayaan Dengan Dana Pihak Ketiga Sebagai Variabel Intervening," *JEBI: Jurnal Ekonomi dan Bisnis Islam* 1, no. September 2021 (2020): 107–120.

<sup>9</sup> Heriyati. Agita Karin. Hasrul Azwar Chrisna, "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, no. 1 (2020): 1–11.

<sup>10</sup> 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.

(*Musyarakah Muntanaqisah*)<sup>11</sup>. Pembiayaan kepemilikan rumah umumnya menggunakan akad *Murabahah* (jual beli). Akad *murabahah* (jual beli), yaitu akad jual beli barang, dalam hal ini rumah, dimana penjual menyatakan harga perolehan dan *margin* yang diinginkan pada saat penjualan kepada pembeli dengan kesepakatan bersama. BTN Syariah merupakan salah satu bank yang memberikan kemudahan bagi nasabahnya sehingga menjadi *market leader* di segmen pembiayaan perumahan berbasis syariah. Bahkan, pada awal Agustus 2020, Bank BTN Syariah telah bersinergi dengan PT Bank Syariah Mandiri (Mandiri Syariah) dalam rangka perluasan layanan pembiayaan perumahan atau Kredit Kepemilikan Rumah (KPR)<sup>12</sup>.

PPR disini adalah fasilitas pembiayaan kepemilikan rumah bagi perseorangan untuk memenuhi kebutuhan suatu hunian dengan menggunakan prinsip jual beli (*murabahah*) dengan sistem pembayaran memberikan uang muka kemudian sisanya dicicil dengan besaran angsuran yang telah ditentukan dan dibayar bulanan. Dengan adanya PPR ini diharapkan masyarakat dapat memiliki rumah dengan cicilan yang dapat disesuaikan dengan kemampuan finansial nasabah, selain itu Bank juga mendapatkan keuntungan dari sistem bagi hasil rumah.

Bank BTN Syariah KCPS Pekalongan merupakan salah satu bank yang memberikan pembiayaan PPR dengan menggunakan sistem akad jual beli (*Murabahah*) yaitu transaksi penjualan suatu barang dengan menyebutkan hasil dan keuntungan (*margin*) yang disepakati oleh penjual dan pembeli. Sistem jual beli *Murabahah* lebih menekankan pada pembelian komoditas berdasarkan permintaan pelanggan. Dengan adanya proses

---

<sup>11</sup> Munadi Idris, "Sistem Pembiayaan Kepemilikan Rumah Pada Bank Konvensional Dan Syariah (Studi Komparasi Pada BNI KCP Kolaka Dan BNI Syariah KCP Mikro Kolaka)," *Jurnal Ekonomi Bisnis Syariah* 3, no. 2 (2020): 277–287.

<sup>12</sup> Raditya Wardana, "KPR BTN Syariah – Syarat Dan Simulasi KPR Bebas Bunga Tanpa Riba," *Lifepal*, terakhir diubah 2021, diakses 11 April 2023, <https://lifepal.co.id/media/kpr-btn-syariah/>.

penjualan kepada pelanggan maka harga jual tercipta dari akumulasi biaya pembelian dan tambahan keuntungan yang diinginkan. Dalam bisnis pembiayaan PPR, Bank BTN Syariah KCPS Pekalongan meskipun berbasis syariah Islam tidak hanya melayani nasabah muslim tetapi juga menerima nasabah *non-muslim*. Maka dari itu Bank BTN Syariah KCPS Pekalongan mencoba memberikan kemudahan dalam proses pembiayaan kredit pemilikan rumah.

## **Tinjauan Pustaka**

### **A. Perbankan Syariah**

Bank syariah adalah bank yang melakukan kegiatan usaha berdasarkan prinsip syariah, termasuk unit usaha syariah dan kantor cabang bank asing yang melakukan kegiatan berdasarkan prinsip syariah yang dalam kegiatannya memberikan jasa dalam lalu lintas pembayaran<sup>13</sup>. Bank syariah adalah bank yang berlandaskan lima prinsip yaitu: kemitraan, kewajaran, transparansi dan universalitas serta menjalankan kegiatan usaha perbankan berdasarkan prinsip syariah<sup>14</sup>. Kegiatan bank syariah merupakan penerapan prinsip ekonomi Islam dengan ciri-ciri antara lain: larangan riba dalam berbagai bentuknya, tidak mengenal konsep *time value of money*, konsep uang sebagai alat tukar bukan komoditas, tidak diperbolehkan untuk menggunakan dua harga untuk satu barang, dan tidak adanya dua transaksi dalam satu akad.

### **B. Akad *Murabahah***

*Murabahah* adalah akad jual beli yang digunakan dalam kegiatan bisnis dimana salah satu pihak adalah *Shahibul Maal* dan pihak lainnya adalah *Mudharib*. Pembagian keuntungan didasarkan pada rasio yang

---

<sup>13</sup> (RI Law No. 10 of 1998)

<sup>14</sup> Gustina Hidayat, "Analisis Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Keputusan Permintaan KPR Pada Bank Syariah Di Kabupaten Sumedang," *Coopetion* VIII, no. 2 (2017): 129–137, <https://ikopin.ac.id/jurnal/index.php/coopetition/article/view/32>.

telah disepakati sebelumnya. Dalam *murabahah*, penjual harus memberitahukan harga produk yang dibeli dan menentukan keuntungan tambahan. Pada prinsipnya, kerelaan antara kedua belah pihak merupakan unsur penting dalam proses *murabahah*. Ada lima rukun dalam pembiayaan *murabahah*, yaitu *ba'i* (penjual), *musytari* (pembeli), *mabi'* (barang yang diperdagangkan), *tsaman* (harga jual), serta *ijab* dan *qabul* yang dituangkan dalam akad.

Dalam akad *murabahah*, penjual membiayai pembelian barang yang dibutuhkan pembeli. Proses pembiayaan yang diterapkan pada bank syariah diawali dengan proses pengajuan pembiayaan oleh nasabah, jika sudah disepakati dan disetujui maka dilanjutkan dengan proses pencairan. Dalam praktik penyaluran pembiayaan *murabahah*, bank berperan sebagai penyedia dana. Selanjutnya, pembayaran yang dilakukan oleh pelanggan dapat diperketat sesuai kesepakatan awal. Dalam akad *Murabahah*, bank membiayai pembelian barang atau aset yang dibutuhkan oleh nasabahnya dengan cara membeli barang tersebut dari produsen/pemasok barang tersebut kemudian menjualnya kepada nasabah dengan menambahkan mark up atau *margin* keuntungan<sup>15</sup>.

### **C. Pembiayaan**

Pembiayaan adalah pendanaan yang dikeluarkan untuk mendukung investasi yang telah direncanakan baik untuk dilakukan sendiri maupun untuk organisasi. Pembiayaan merupakan kegiatan yang dilakukan dalam perbankan syariah. Pembiayaan merupakan salah satu produk perbankan syariah berupa penyaluran dana kepada nasabah (debitur) baik untuk

---

<sup>15</sup> Bayu Ilham Cahyono, "Analisis Sistem Dan Prosedur Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah Syariah (KPRS) *Murabahah* Untuk Mendukung Pengendalian Intern," *Jurnal Administrasi Bisnis (JAB)* 25, no. 1 (2015): 1–8.

tujuan produktif maupun konsumtif<sup>16</sup>. Menurut Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan yang telah diubah menjadi Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998<sup>17</sup> tentang perbankan pada pasal 1 ayat 12 menjelaskan bahwa “Pembiayaan berdasarkan prinsip syariah adalah penyediaan uang atau tagihan yang dipersamakan dengan itu berdasarkan kesepakatan atau perjanjian antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai untuk mengembalikan uang atau tagihan setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan atau bagi hasil”. Dengan demikian, yang dimaksud dengan pembiayaan adalah penyediaan dana atau tagihan yang dipersamakan dengan itu berupa:

1. Transaksi bagi hasil berupa mudharabah dan musyarakah.
2. Transaksi sewa dalam bentuk ijarah atau sewa beli dalam bentuk *ijarah muntamlik*.
3. Transaksi jual beli berupa *piutang murabahah, salam, dan istishna'*.
4. Transaksi pinjam meminjam dalam bentuk *piutang qardh*.
5. Transaksi penyewaan jasa dalam bentuk ijarah untuk transaksi multijasa.

#### **D. Pembiayaan Pemilikan Rumah (PPR)**

Produk KPR merupakan produk yang dikeluarkan oleh komunitas perbankan dalam rangka membantu masyarakat dalam memenuhi kebutuhan rumah. Partisipasi perbankan dalam membantu pengadaan rumah bagi masyarakat sangat penting karena merupakan bagian dari program pemerintah untuk membantu pengadaan rumah bagi masyarakat. Oleh karena itu, program KPR bertujuan untuk membantu masyarakat dalam memilih rumah idamannya. Orang biasanya mengajukan KPR yang

---

<sup>16</sup> Rahmat Ilyas, “Analisis Risiko Pembiayaan Bank Syariah,” *BISNIS : Jurnal Bisnis dan Manajemen Islam* 7, no. 2 (2019): 189.

<sup>17</sup> “UU RI Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan Atas UU Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan.” (td).

ingin memiliki rumah tetapi tidak memiliki cukup uang untuk membelinya. Awalnya, KPR merupakan nama produk KPR pertama yang dikembangkan oleh Bank Tabungan Negara (BTN) setelah 10 Desember 1976<sup>18</sup>. Namun, banyak bank sekarang pemberi pinjaman KPR. Bank milik negara (BUMN), bank swasta milik negara, bank asing, dll. Secara umum KPR di Indonesia ada dua jenis yaitu KPR bersubsidi dan KPR *non* subsidi. KPR bersubsidi adalah pinjaman yang diberikan kepada masyarakat berpenghasilan rendah dan menengah untuk memenuhi kebutuhan rumah mereka atau untuk memperbaiki rumah yang sudah mereka miliki. KPR yang tidak disubsidi adalah KPR untuk masyarakat umum. Karena cadangan KPR ditentukan oleh bank, jumlah pinjaman dan tingkat bunga ditentukan sesuai dengan kebijakan bank.

Produk PPR di perbankan syariah pada dasarnya berbeda dengan KPR di perbankan konvensional. Perbedaan tersebut dapat terjadi karena adanya perbedaan prinsip antara perbankan syariah dan perbankan konvensional. Dalam perbankan syariah dikenal konsep yang didasarkan pada bagi hasil dan perdagangan. Sedangkan di perbankan konvensional ada sistem berbasis bunga<sup>19</sup>. Pada produk yang biasa dikenal dengan PPR syariah ini terdapat beberapa karakteristik yang berbeda, salah satunya adalah tidak adanya sistem kredit yang ada pada perbankan konvensional. Sedangkan perbankan syariah dikenal dengan sistem *murabahah* berbasis

---

<sup>18</sup> Nur Jamal Shaid, "Apa Itu KPR: Pengertian, Jenis, Syarat, Dan Contoh Simulasinya," *KOMPAS.Com*, terakhir diubah 2022, diakses 11 April 2023, <https://money.kompas.com/read/2022/01/24/074100426/apa-itu-kpr-pengertian-jenis-syarat-dan-contoh-simulasinya>.

<sup>19</sup> 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, <https://media.neliti.com/media/publications/141382-ID-pemilihan-pembiayaan-kpr-kredit-pemilika.pdf>.

*margin*, *musyarakah mutanaqisah* yang memiliki ciri penyertaan kepemilikan<sup>20</sup>.

PPR juga bisa menggunakan akad *murabahah* berdasarkan jual beli. Dalam adat yang ada di perbankan syariah, konsep *murabahah* adalah konsep jual beli berbasis perdagangan dimana pembayarannya dilakukan dengan cara dicicil atau dicicil. Dalam akad ini, bank syariah bertindak sebagai penjual yang akan menjual aset kepada nasabah secara tangguh atau cicilan. Dalam akad *murabahah*, bank syariah akan menjual barang dagangan kepada nasabahnya dengan keuntungan yang telah disepakati kedua belah pihak. Akad PPR syariah yang menggunakan sistem *murabahah* membuat bank syariah harus memberitahukan kepada nasabahnya mengenai harga perolehan rumah yang diperoleh bank syariah dari *developer*. Kemudian pihak bank syariah dengan harga tersebut kemudian menentukan keuntungan yang akan diambil dimana *margin* keuntungan tersebut disepakati oleh kedua belah pihak<sup>21</sup>.

Penelitian yang dilakukan Kennedy, dkk.<sup>22</sup> dalam penelitiannya yang berjudul “Efektivitas Penyaluran Pembiayaan KPR Syariah Bersubsidi Pada PT. Bank BTN Syariah Cirebon”. Metode penelitian ini menggunakan metode deskriptif dengan pendekatan kuantitatif. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa: Pola penyaluran KPR syariah bersubsidi di PT. Bank BTN Syariah Cirebon terdiri dari prosedur dan mekanisme tata cara pengajuan KPR syariah bersubsidi yaitu warga negara Indonesia, menjadi nasabah Bank BTN Syariah, berusia 21 tahun

---

<sup>20</sup> Bagus Fitriani, “Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Preferensi Nasabah Terhadap Produk Pembiayaan *Murabahah* Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Syariah (Studi Kasus Di Bank Syariah Mandiri Cabang Surabaya Sungkono),” *Jurnal Ilmiah* 10, no. 2 (2017): 1–94.

<sup>21</sup> Mohamad Heykal, “Analisis Tingkat Pemahaman KPR Syariah Pada Bank Syariah Di Indonesia: Studi Pendahuluan,” *Binus Business Review* 5, no. 2 (2014): 519.

<sup>22</sup> Putri Pithaloka Kennedy, Juliana Juliana, dan Suci Aprilliani Utami, “Efektivitas Penyaluran Pembiayaan Kpr Syariah Bersubsidi Pada Pt Bank Btn Syariah Cirebon,” *Eksansi: Jurnal Ekonomi, Keuangan, Perbankan dan Akuntansi* 12, no. 2 (2020): 209–223.

atau sudah menikah, pada saat pembiayaan lunas atau selesai, usia pemohon tidak melebihi 65 tahun atau usia pensiun, belum menerima bantuan perumahan bersubsidi dari pemerintah, memiliki penghasilan tetap maksimal delapan juta rupiah tidak lebih, memiliki pekerjaan/usaha minimal satu tahun, tidak memiliki pembiayaan bermasalah di bank, melampirkan Surat Pemberitahuan Tahunan Pajak atau NPWP.

Disisi lain, untuk mekanisme dalam KPR syariah bersubsidi adalah bank menyediakan formulir permohonan pembiayaan dan disertai Surat Perintah Pemesanan Rumah (SPR) untuk diisi oleh calon nasabah, kemudian calon nasabah diminta untuk melampirkan kelengkapan dokumen KPR dan surat keterangan oleh bank, kemudian bank melakukan pengecekan BI dan wawancara terkait pengajuan yang diajukan serta verifikasi akhir oleh bank. Tingkat efektivitas pembiayaan KPR Syariah Bersubsidi di PT. Bank BTN Syariah Cirebon, dilihat dari hasil penelitian yang diperoleh pada setiap variabel efektivitas dengan indikator kegunaan untuk mendapatkan hasil yang sangat efektif, ketepatan sasaran untuk mendapatkan hasil yang sangat efektif, ruang lingkup untuk mendapatkan hasil yang sangat efektif, efektivitas biaya untuk mendapatkan hasil yang sangat efektif, dan ketepatan waktu mendapatkan hasil yang sangat efektif. Dapat disimpulkan bahwa efektivitas pembiayaan KPR Syariah Bersubsidi pada PT. Bank BTN Syariah Cirebon dilihat dari perhitungan efektivitas seluruh indikator memiliki hasil yang sangat efektif.

Fitri, Rahman dan Sunuwati<sup>23</sup> dalam penelitiannya dengan judul “Implementasi Akad *Murabahah* dalam Pembiayaan KPR di Bank Tabungan Negara Syariah Pare-Pare”. Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah deskriptif kualitatif. Data yang digunakan

---

<sup>23</sup> Fitri Handayani, Rahman Ambo Masse, and Sunuwati Sunuwati, “Implementasi Akad *Murabahah* Pada Pembiayaan Kpr Di Bank Tabungan Negara Syariah Parepare,” *BANCO: Jurnal Manajemen dan Perbankan Syariah* 1, no. 1 (2019): 45–68.

dalam penelitian ini adalah data primer yang diperoleh langsung dari sumber dan data sekunder yang diperoleh dari jurnal dan sumber penelitian yang ada. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa mekanisme pembiayaan KPR di Bank BTN Syariah Parepare telah dilaksanakan dengan baik sesuai dengan peraturan yang dikeluarkan Pemerintah dan pelaksanaan akad *Murabahah* di Bank BTN Syariah Parepare belum dilaksanakan dengan baik karena ada beberapa unsur akad *murabahah* yang tidak sesuai dengan Fatwa DSN-MUI.

Kemudian dilakukan penelitian oleh Cahyono<sup>24</sup> dengan judul “Analisis Sistem dan Prosedur Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPRS) Syariah *Murabahah* Untuk Mendukung Pengendalian Intern (Studi Kasus PT. BTN Syariah Cabang Jombang). Hasil dalam penelitian ini menunjukkan bahwa aspek pengendalian internal personel yang kompeten dan amanah di PT. BTN Syariah Cabang Jombang dalam proses aplikasi masih kurang tepat. Hal ini ditunjukkan oleh GBA yang secara hukum tidak mampu melakukan tugasnya sebagai “LEGAL”. Kewenangan pengambilan keputusan pembiayaan dilakukan oleh Kepala Cabang sebagai pejabat sebagai pemutus pembiayaan sesuai kewenangan yang berlaku.

Dokumen yang digunakan dalam proses permohonan cukup dan sederhana sehingga mudah dipahami oleh nasabah. Dokumen terkait pembiayaan KPR Syariah tersimpan dengan baik. Namun masih terdapat kekurangan yaitu pada formulir APC tidak ada cetakan penomoran. Aspek pemisahan fungsi belum dilaksanakan dengan baik oleh PT. BTN Syariah Cabang Jombang. Hal ini ditunjukkan dengan adanya fungsi ganda jabatan pada fungsi personalia dan fungsi *assurance appraisal* (GBA), fungsi

---

<sup>24</sup> Cahyono, “Analisis Sistem Dan Prosedur Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah Syariah (KPRS) *Murabahah* Untuk Mendukung Pengendalian Intern.”

analitis dengan fungsi supervisory/ monitoring (AO). Pengawasan/ monitoring yang dilakukan oleh PT. BTN Syariah Cabang Jombang masih kurang bagus. Adanya *multiple function* oleh AO dapat menimbulkan penyimpangan yang tidak diinginkan. Aspek pengendalian dan pencatatan aset telah dilakukan dengan baik oleh PT. BTN Syariah Cabang Jombang. Hal ini ditunjukkan dengan adanya *on the spot* (OTS) untuk mengetahui kebenaran data yang diberikan nasabah secara nyata.

Penelitian dilakukan oleh Mohamad Heykal, (2014)<sup>25</sup> dengan judul “Analisis Tingkat Pemahaman KPR Syariah pada Bank Syariah di Indonesia”. Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah kualitatif. Dengan menggunakan data primer dan sekunder. Hasil dari penelitian ini adalah tingkat pemahaman KPR syariah pada bank di Indonesia sudah cukup baik, namun perlu ditekankan pemahaman KPR syariah yang lebih mendalam kepada masyarakat.

### **Metode Penelitian**

Penelitian ini menggunakan jenis penelitian kualitatif berbentuk deskriptif. Penelitian ini untuk menjelaskan bagaimana proses pelaksanaan akad *murabahah* dan prosedur pembiayaan PPR di PT. BTN Syariah Keps Pekalongan. Dalam penelitian ini, penulis menggunakan data primer dan data sekunder. Data primer adalah data yang diperoleh secara langsung (tangan pertama) dari responden atau objek yang diteliti<sup>26</sup>. Data ini diperoleh melalui wawancara, observasi, dan dokumentasi yang dilakukan langsung kepada karyawan dan nasabah pembiayaan KPR Bank BTN Syariah Keps Pekalongan. Selanjutnya data sekunder adalah data yang diperoleh dari

---

<sup>25</sup> Heykal, “Analisis Tingkat Pemahaman KPR Syariah Pada Bank Syariah Di Indonesia: Studi Pendahuluan.”

<sup>26</sup> Sekaran and Bougie, *Metode Penelitian Untuk Bisnis Pendekatan Keahlian* (Jakarta: Salemba Empat, 2017), Hal. 89.

sumber-sumber yang ada<sup>27</sup>. Data ini diperoleh melalui website dan dokumen perusahaan seperti SOP dan *job description* Bank BTN Syariah Kcps Pekalongan, jurnal dan penelitian sebelumnya. Data dalam penelitian ini diperoleh dengan: observasi, wawancara, dan dokumentasi.

Observasi adalah suatu proses pengamatan yang dilakukan oleh seseorang dan dilakukan secara sistematis untuk memperoleh data yang selanjutnya akan diolah untuk keperluan penulis<sup>28</sup>. Observasi dilakukan untuk mengetahui secara langsung fakta-fakta yang terjadi di lapangan. Peneliti melakukan observasi langsung mengenai pelaksanaan akad *Murabahah* pada produk pembiayaan PPR Subsidi dengan mengikuti Praktek Kerja Lapangan selama satu bulan di bank. Dengan observasi ini peneliti dapat memperoleh data yang sesuai dengan kondisi lapangan sehingga dapat menghasilkan data penelitian yang lebih detail dan terstruktur sesuai dengan fakta di lapangan.

Wawancara adalah interaksi yang dilakukan oleh pewawancara dan informan melalui komunikasi langsung dengan mengajukan pertanyaan-pertanyaan yang berkaitan dengan masalah yang akan diteliti sesuai dengan pedoman wawancara yang telah disediakan untuk memperoleh suatu informasi<sup>29</sup>. Peneliti melakukan wawancara dengan beberapa pegawai yang terdiri dari pimpinan atau Kepala Cabang Pembantu (SBH), *Account Officer* (AO), *Teller*, *Desk Collection* (pengumpul), HRD dan *Customer Service* (CS). Selain itu juga dilakukan wawancara dengan nasabah pembiayaan KPR Subsidi Bank BTN Syariah KCPS Pekalongan untuk mengetahui fakta yang terjadi.

---

<sup>27</sup> Uma Sekaran and Roger Bougie, *Research Methods for Business: A Skill Building Approach*, John Wiley & Sons (United Kingdom: John Wiley & Sons, 2016).

<sup>28</sup> Sugiyono, *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, Dan R&D* (Bandung: ALFABETA, 2016)Hal. 67

<sup>29</sup> Ibid. Hal 21.

Dokumentasi adalah kegiatan mengumpulkan sejumlah data dan dokumen yang digunakan sebagai bahan data informasi sesuai dengan masalah penelitian. Menurut Sugiyono<sup>30</sup> dokumentasi dapat berupa tulisan, gambar, atau karya monumental seseorang. Dokumentasi merupakan pelengkap penggunaan metode observasi dan wawancara dalam penelitian kualitatif. Dalam metode dokumentasi ini peneliti mengumpulkan data berupa buku harian, jurnal kegiatan, dan juga foto-foto di Bank BTN Syariah Kcps Pekalongan.

## **Hasil Dan Pembahasan**

### **A. Produk KPR “Sejahtera Syariah IB” BTN Syariah Kcps Pekalongan**

KPR BTN Sejahtera Syariah IB merupakan produk pembiayaan pemilikan rumah yang didukung dengan kemudahan mendapatkan bantuan dari pemerintah yang diberikan oleh bank kepada nasabah berdasarkan prinsip *Murabahah* untuk digunakan membeli rumah untuk dimiliki dan ditempati atau pakai sendiri dengan agunan berupa rumah tapak/rumah susun yang difasilitasi oleh KPR BTN IB Syariah Sejahtera. Ada empat produk PPR BTN Syariah:

#### **1. PPR BTN Platinum iB**

PPR BTN Platinum iB ini merupakan program unggulan BTN Syariah Kcps Pekalongan dalam pembiayaan kepemilikan rumah dengan proses cepat, uang muka ringan dan cicilan tetap selama masa pembiayaan. Fitur PPR BTN platinum iB yaitu: akad PPR BTN Syariah Platinum dengan cara “*Murabahah*” (jual beli), cicilan tetap sampai lunas, nasabah bebas menentukan batas pembayaran namun sesuai pendapatan, dilengkapi asuransi jiwa dan kebakaran, *margin* kompetitif, uang muka minimal 10 persen, jangka waktu sampai

---

<sup>30</sup> Sugiyono, *Metode Penelitian Kuantitatif Kualitatif Dan R&D* (Bandung: ALFABETA, 2009), Hal.54.

dengan 20 tahun, dapat digunakan untuk rumah pertama, kedua, atau ketiga, maksimal 80 persen dari harga beli rumah dari developer dan 10 persen sisanya merupakan uang muka pembayaran dari pelanggan.

2. PPR BTN *Indent* iB

Apabila nasabah ingin membeli rumah, namun rumah idaman nasabah belum juga tersedia, nasabah dapat mengajukan PPR BTN *Indent* iB. Fasilitas pembiayaan PPR BTN *Indent* iB dikhususkan bagi nasabah yang ingin memiliki rumah sesuai pesanan. Fitur PPR BTN *Indent* iB: Akad PPR BTN Syariah *Indent* dengan metode "*Istishna*" (Jual Beli Sesuai Pesanan) dengan pengembalian tangguh (cicilan bulanan) dalam jangka waktu tertentu, angsuran tetap sampai lunas, dilengkapi dengan asuransi jiwa dan kebakaran, Pelanggan bebas menentukan batasan *platform* namun sesuai dengan pendapatan, *Competitive margin* 10 persen *down payment*, jangka waktu hingga 20 tahun, selama masa konstruksi, customer tidak diharuskan membayar cicilan (diberikan *masa tenggang* /keterlambatan pembayaran), pembiayaan bank maksimal 80 persen dari harga beli rumah dari pengembang dan 10 persen sisanya adalah uang muka pelanggan.

3. PPR BTN Bersubsidi iB

Produk PPR BTN Bersubsidi iB biasanya ditujukan bagi nasabah yang berpenghasilan rendah atau sekitar Rp4 juta per bulan. Dimana berbeda dengan PPR Platinum iB dan *indent*, nasabah bebas menentukan pinjaman, PPR bersubsidi mengikuti aturan pemerintah. artinya harga rumah bersubsidi tidak boleh melebihi Rp. 200 juta. Keistimewaan PPR iB BTN Bersubsidi: akad KPR BTN Syariah bersubsidi menggunakan akad "*Murabahah*" (jual beli), angsuran ringan dan tetap hingga 5% tetap lunas, bebas PPN, uang muka satu

persen, Jaringan kerja sama yang luas dengan developer di seluruh Indonesia, proteksi asuransi jiwa dan asuransi kebakaran, subsidi uang muka Rp 4 juta khusus untuk rumah tapak, dengan jangka waktu sampai dengan 20 tahun.

#### 4. PPR BTN Serang iB

PPR BTN *Hits* iB merupakan produk terbaru dari PPR *non* subsidi yang baru terbit awal tahun 2019. PPR *Hits* menyasar kalangan muda yang ingin memiliki rumah sendiri. Ciri-ciri PPR *Hits*: menggunakan akad *Musyarakah Mutanaqisah* atau gabungan dari dua akad yaitu akad *Musyarakah* dan akad *Ba'i*, artinya pembelian rumah atau apartemen yang menjadi jaminan PPR merupakan harta bersama antara bank dengan nasabah dengan porsi kepemilikan yang telah disepakati pada awal kontrak. Porsi kepemilikan nasabah akan meningkat seiring dengan pembayaran cicilan sehingga pada saat pembiayaan lunas, porsi kepemilikan rumah atau apartemen sepenuhnya menjadi milik nasabah, tenor cicilan panjang yaitu sampai dengan 30 tahun, uang muka mudah mulai dari 1 persen, cicilan terjangkau, kesempatan melunasi KPR tanpa biaya pinalti, untuk pembiayaan KPR *Hits* tersedia dua pilihan skema yaitu: *ujrah* atau biaya sewa (*fee*) sebesar 7,75 persen tetap selama 3 tahun pertama.

### **B. Selisih *Margin* KPR iB Platinum dan KPR BTN Subsidi iB: BTN Syariah Keps Pekalongan**

Pada *margin* PPR BTN platinum iB untuk pembiayaan rumah di bawah harga 200 juta dengan jangka waktu 5-20 tahun berkisar 7,3037% - 10,3600% dan untuk pembiayaan rumah di atas harga 200 juta dengan jangka waktu 5-20 tahun berkisar dari 7,1504% - 9,9222%. Besarnya *margin* merupakan ketentuan dari bank. Pada PPR BTN Subsidi iB,

*margin* yang ditawarkan untuk jangka waktu 1-20 tahun berkisar antara 9,1046% - 5,1575%, untuk besaran *margin* ditentukan oleh pemerintah sendiri yang diatur dalam Keputusan Menteri PUPR No. 21/PRT/ M/2016 tentang bantuan kemudahan dan atau perumahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah. Kemudian, Keputusan Menteri PUPR Nomor 26/PRT/M/2016 tentang perubahan atas Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 21/PRT/M/2016 tentang Fasilitas dan atau Bantuan Perolehan Rumah bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah. Berdasarkan hasil penelitian lapangan, jangka waktu KPR bersubsidi yang ditawarkan bank BTN Syariah adalah 10 tahun, 15 tahun, dan 20 tahun.

### **C. Persyaratan Realisasi KPR BTN Sejahtera Syariah IB BTN Syariah Kcps Pekalongan**

Meskipun Bank BTN Syariah bertransaksi menggunakan sistem syariah, seluruh produk PPR BTN Sejahtera Syariah iB tidak terbatas untuk nasabah muslim saja, tetapi juga terbuka untuk nasabah non muslim yang membutuhkan pembiayaan PPR yang sangat terjangkau dan dapat disesuaikan dengan kemampuan keuangan masing-masing. Bank akan merealisasikan PPR berdasarkan akad *murabahah* ini jika nasabah telah memenuhi semua persyaratan sebagai berikut: Pertama, menyerahkan kepada Bank seluruh dokumen yang dipersyaratkan oleh Bank antara lain bukti identitas nasabah, bukti kepemilikan agunan atau dokumen lain yang terkait dengan kontrak pengikatan yang ditentukan dalam surat persetujuan pembiayaan (SP3) dari Bank. Kedua, nasabah bersedia membuka dan memelihara Rekening Giro atau Tabungan di Bank BTN Syariah selama memiliki pembiayaan dari Bank. Ketiga, penandatanganan akad *murabahah* dan akad pengikat yang diwajibkan oleh Bank. Keempat, menyetor uang muka pembelian dan biaya yang tercantum dalam lampiran

SP3K. Keunggulan Produk Pembiayaan KPR BTN Syariah Keps Pekalongan: angsuran tetap sampai lunas, bebas finalitas, *margin* kompetitif, proses cepat dengan layanan unggul, jangka waktu hingga 20 tahun.

Syarat dan Ketentuan Pengajuan Pembiayaan PPR BTN Sejahtera Syariah IB: a). Warga Negara Indonesia (WNI). B). Usia minimal 21 tahun atau sudah menikah. C). Pada saat pembiayaan lunas usianya tidak lebih dari 65 tahun. D). Masa kerja minimal 1 (satu) tahun. e). Tidak memiliki kredit atau pembiayaan bermasalah (IDI BI clear ). F). Memiliki NPWP atau SPT Pasal 21 Persyaratan dokumen pengajuan pembiayaan KPR BTN Sejahtera Syariah : data formulir permohonan yang lengkap, foto pemohon atau rekanan ukuran 3 x 4 (1 lembar), Fc KTP pemohon, Fc KTP pasangan (apabila status pemohon sudah menikah), Fc NPWP pemohon (untuk pembiayaan di atas 100 juta) / SPT (50-100 juta), Fc surat nikah atau surat cerai atau surat keterangan belum menikah dari kelurahan, Kartu keluarga fc, rekening giro pemohon, tiga bulan terakhir (pemohon atau pasangan), surat keterangan tidak memiliki rumah dari kelurahan atau desa. Selanjutnya biaya terkait pembiayaan KPR BTN Syariah terdiri dari: biaya administrasi & pengurusan, Notaris, Premi asuransi jiwa, Premi asuransi kebakaran, SKMHT (Surat kuasa membebaskan hak tanggungan), APHT (akta pemberian hak tanggungan), *appraiser*, angsuran bulan terakhir (untuk diblokir 1 kali angsuran), setoran minimum.

#### **D. Proses pengajuan PPR di Bank BTN Syariah Keps Pekalongan**

Setelah persyaratan dan dokumen terpenuhi, nasabah dapat mengajukan PPR BTN Syariah Keps Pekalongan, dengan cara: datang ke kantor cabang Bank BTN Syariah Keps Pekalongan, memilih jenis PPR dan menyiapkan dokumen lengkap, berkas permohonan akan diproses dan

diverifikasi oleh Bank BTN Syariah Kcps Pekalongan, jika permohonan disetujui, pemohon menyiapkan dana yang cukup di Tabungan BTN iB, melakukan akad pembiayaan, memulai proses pencairan permohonan. Jika kelengkapan dokumen dan persyaratan sudah terpenuhi, biasanya dianalisis terlebih dahulu oleh analis dan biasanya proses PPR BTN Syariah Kcps Pekalongan memakan waktu 10 hari hingga sebulan untuk memberikan informasi apakah pengajuan KPR sudah disetujui atau belum.

#### **E. Penerapan Akad *Murabahah* KPR di Bank BTN Syariah KCPS Pekalongan**

Implementasi merupakan tindakan yang dilakukan baik secara individu maupun kelompok dengan tujuan untuk mencapai tujuan yang telah dirumuskan. Unsur-unsur pelaksanaan itu sendiri adalah: adanya program yang dilaksanakan, adanya kelompok sasaran yaitu masyarakat yang menjadi sasaran dan diharapkan menerima manfaat dari program tersebut, pelaksanaan suatu hasil kerja yang diperoleh sedemikian rupa sehingga dapat dipraktikkan di masyarakat. Akad *murabahah* yaitu penerapan prinsip jual beli antara nasabah dengan bank dimana bank membeli rumah tapak/ rumah susun yang dibutuhkan nasabah kemudian secara prinsip menjualnya kepada nasabah sebesar harga beli ditambah *margin/* keuntungan yang disepakati oleh Bank dan Nasabah. Program akad *Murabahah* diimplementasikan pada produk pembiayaan salah satunya produk pembiayaan rumah, dimana pada bank BTN Syariah KCPS Pekalongan produknya adalah KPR BTN Platinum iB dan KPR BTN subsidi iB.

Untuk melihat pelaksanaan akad *murabahah* pada PPR dapat dilihat pada akad atau akad yang disebut akad pembiayaan. Perjanjian pembiayaan merupakan bukti pemberian pembiayaan kepada nasabah yang berisi aturan-aturan yang apabila dikemudian hari terjadi perselisihan

antara bank dengan nasabah maka perjanjian pembiayaan tersebut akan menjadi bukti bagi pihak bank dan nasabah. Jika telah jatuh tempo dan nasabah lalai atau tidak membayar tagihan PPR yang telah ditentukan, akan dikenakan *Ta'widh* atau *Ta'zir* kepada nasabah dan besarnya santunan ditentukan oleh bank. Struktur akad pembiayaan *murabahah*: yaitu judul akad dan kedudukan para pihak yang berpengalaman.

Dalam pelaksanaan praktik perbankan syariah yang penulis amati, secara keseluruhan teori yang didapat dalam perkuliahan sudah sesuai dengan yang dipraktikkan di Bank BTN Syariah Kcps Pekalongan seperti dalam hal akad dimana bank menggunakan sistem pembiayaan akad *Murabahah* dalam praktiknya. Dengan dilaksanakannya akad *Murabahah* pembiayaan PPR di Bank BTN Syariah Kcps Pekalongan maka dapat membuat produk PPR di Bank dapat lebih dikenal oleh masyarakat. Dengan demikian, apa yang dibutuhkan masyarakat terkait sistem perbankan terpenuhi dan sesuai dengan aturan *Ba'i* (jual beli) menurut syariah Islam. Dimana pada dasarnya pembiayaan *murabahah* adalah pembiayaan penjualan barang tertentu ditambah dengan keuntungan yang disepakati bersama antara kedua belah pihak yaitu pihak bank dan nasabah. Namun dalam pelaksanaannya, Bank BTN Syariah Kcps Pekalongan melibatkan tiga pihak, yaitu nasabah (pembeli), bank (penjual), dan *pemasok* (pemasok/ developer /pengembang perumahan). Selain itu, pengajuan pembiayaan oleh bank bisa dikatakan *hybrid* akad karena menggunakan konsep *murabahah bil wakalah*. Pihak bank memberikan kuasa kepada nasabah untuk membeli barang yang dibutuhkannya dengan mengadakan akad *wakalah* (perwakilan) yang pada akhirnya nasabah menyerahkan tanda terima (biasa disebut RAB) pembelian barang sebagai bukti *murabahah* yang ditandatangani.

Terjadinya akad *hybrid contact* dikarenakan Bank BTN Syariah Kcps Pekalongan tidak menyediakan tempat untuk menampung barang-barang yang secara sah menjadi milik Bank sehingga dapat dikatakan barang tersebut belum sepenuhnya dikuasai oleh Bank. Jadi disini Bank hanya sebagai perantara kontrak antara nasabah dengan *Developer* (pengembang perumahan). Untuk pelaksanaan seluruh akad yang dilakukan di BTN Syariah KCPS Pekalongan akan disertai dengan akad *wakalah* sebagai bentuk surat kuasa untuk membeli rumah secara kredit sesuai kebutuhan nasabah, dengan memberikan uang muka awal yang ditentukan oleh Bank dan disetujui oleh nasabah yang harus dibayar terlebih dahulu oleh nasabah sebagai salah satu syarat untuk memperoleh pembiayaan dari Bank.

Implementasi Prinsip *Murabahah* di Bank BTN Syariah Kcps Pekalongan: *Pertama*, nasabah membutuhkan rumah tapak/ rumah susun dan meminta Bank untuk menyediakan fasilitas pembiayaan *murabahah* untuk membeli rumah tapak/ rumah susun. *Kedua*, Bank bersedia menjual rumah tapak/ rumah susun dan memberikan fasilitas pembiayaan *murabahah* sesuai permintaan nasabah. *Ketiga*, nasabah bersedia membayar harga jual Bank sesuai dengan akad ini dan harga jual Bank tidak boleh berubah selama akad ini.

## **Kesimpulan**

Berdasarkan dari analisis yang telah dilakukan dapat disimpulkan bahwa salah satu produk yang tersedia di Bank BTN Syariah Kcps Pekalongan adalah produk pembiayaan PPR dengan menggunakan akad *Murabahah*. Akad *murabahah* telah dilaksanakan dengan baik karena beberapa unsur akad *murabahah* sesuai dengan fatwa dewan syariah nasional. Dalam praktiknya, pembiayaan *murabahah* didasarkan pada akad *hybrid* yang disertai dengan akad *wakalah*. Bank BTN Syariah Kcps

Pekalongan memberikan kuasa kepada nasabahnya untuk membeli rumah yang dibutuhkan nasabah atas nama bank dengan menggunakan akad *wakalah*. Selanjutnya Bank BTN Syariah menjual rumah tersebut kepada nasabah ditambah keuntungan yang telah disepakati oleh nasabah dan bank yang harus dibayar oleh nasabah dalam jangka waktu tertentu. Produk Pembiayaan Pemilikan Rumah (PPR) dengan akad *murabahah* adalah produk yang ditawarkan kepada nasabah yang tujuannya untuk modal kerja, investasi, dan/atau konsumsi untuk memenuhi kebutuhan dan keinginan nasabah.

Secara empiris implikasi dari hasil penelitian diharapkan dapat menjadi masukan bagi Bank BTN Syariah Kcps Pekalongan sebagai bahan pertimbangan untuk lebih mendorong produk PPR syariah dengan tetap memberikan kemudahan bagi nasabah dalam proses pengambilan PPR syariah, sehingga kepuasan nasabah dapat dijadikan acuan untuk pembuatan program selanjutnya. Implikasi lain dari hasil penelitian secara teoritis diharapkan mampu menyumbangkan pemikiran dalam pengembangan dan peningkatan pengetahuan dalam hal ekonomi perbankan syariah dalam program yang handal. Kajian ini menunjukkan gambaran tingkat efektivitas pembiayaan, proses dan mekanisme PPR syariah di Bank BTN Syariah Kcps Pekalongan, selain itu secara praktis bagi masyarakat luas, para pelaku bisnis properti akan dapat berkembang dan meningkat.

### **Daftar Pustaka**

- Cahyono, Bayu Ilham. (2015). "Analisis Sistem Dan Prosedur Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah Syariah (KPRS) *Murabahah* Untuk Mendukung Pengendalian Intern." *Jurnal Administrasi Bisnis (JAB)* 25, no. 1: 1–8.
- Chrisna, Heriyati. Agita Karin. Hasrul Azwar. (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, no. 1: 1–11.

- Fitrian, Bagus. (2017). “Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Preferensi Nasabah Terhadap Produk Pembiayaan *Murabahah* Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Syariah (Studi Kasus Di Bank Syariah Mandiri Cabang Surabaya Sungkono).” *Jurnal Ilmiah* 10, no. 2: 1–94.
- Handayani, Fitri, Rahman Ambo Masse, and Sunuwati Sunuwati. (2019). “Implementasi Akad *Murabahah* Pada Pembiayaan Kpr Di Bank Tabungan Negara Syariah Parepare.” *BANCO: Jurnal Manajemen dan Perbankan Syariah* 1, no. 1: 45–68.
- Heykal, Mohamad. (2014). “Analisis Tingkat Pemahaman KPR Syariah Pada Bank Syariah Di Indonesia: Studi Pendahuluan.” *Binus Business Review* 5, no. 2: 519.
- Hidayat, Gustina. “Analisis Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Keputusan Permintaan KPR Pada Bank Syariah Di Kabupaten Sumedang.” *Coopetition* VIII, no. 2 (2017): 129–137. <https://ikopin.ac.id/jurnal/index.php/coopetition/article/view/32>.
- Idris, Munadi. “Sistem Pembiayaan Kepemilikan Rumah Pada Bank Konvensional Dan Syariah (Studi Komparasi Pada BNI KCP Kolaka Dan BNI Syariah KCP Mikro Kolaka).” *Jurnal Ekonomi Bisnis Syariah* 3, no. 2 (2020): 277–287.
- Ilyas, Rahmat. (2019). “Analisis Risiko Pembiayaan Bank Syariah.” *BISNIS : Jurnal Bisnis dan Manajemen Islam* 7, no. 2: 189.
- Kennedy, Putri Pithaloka, Juliana Juliana, and Suci Aprilliani Utami. (2020). “Efektivitas Penyaluran Pembiayaan Kpr Syariah Bersubsidi Pada Pt Bank Btn Syariah Cirebon.” *Ekspansi: Jurnal Ekonomi, Keuangan, Perbankan dan Akuntansi* 12, no. 2: 209–223.
- Lestari, Dewi Fitria. (2021) “Pengaruh Inflasi, Nilai Tukar dan Bagi Hasil Terhadap Pembiayaan Dengan Dana Pihak Ketiga Sebagai Variabel Intervening.” *JEBI: Jurnal Ekonomi dan Bisnis Islam* 1, no. September: 107–120.
- Miftahuddin, Miftahuddin. (2019). “Perbandingan Konsep Keuangan Pada Bank Syariah Dan Bank Konvensional.” *Journal of Education, Humaniora and Social Sciences (JEHSS)* 2, no. 2: 213–228.
- Mujaddid, Fajar, and Pandu Tezar Adi Nugroho. (2019). “Pengaruh Pengetahuan, Reputasi, Lingkungan Dan Religiusitas Terhadap Minat

- Pelajar Sekolah Menengah Kejuruan. Prodi Perbankan Syariah Dalam Menabung Di Bank Syariah.” *Jurnal Ekonomi Islam* 10, no. 1: 14–37.
- Neldawaty, Rika. (2018). “Perbandingan Kinerja Bank Syariah dan Bank Konvensional.” *Journal Development* 6, no. 1: 61–69.
- Santosa, Slamet, Muhammad Tho’in, and Sumadi Sumadi. (2020). “Analisis Tingkat Kesehatan Bank Syariah Menggunakan Rasio Permodalan, Profitabilitas, Pembiayaan, Dan Risiko Kredit.” *Jurnal Ilmiah Ekonomi Islam* 6, no. 2: 367.
- 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. <https://media.neliti.com/media/publications/141382-ID-pemilihan-pembiayaan-kpr-kredit-pemilika.pdf>.
- 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.
- Sekaran, and Bougie. *Metode Penelitian Untuk Bisnis Pendekatan Keahlian*. Jakarta: Salemba Empat, 2017.
- Sekaran, Uma, and Roger Bougie. *Research Methods for Business: A Skill Building Approach*. John Wiley & Sons. United Kingdom: John Wiley & Sons, 2016.
- Shaid, Nur Jamal. “Apa Itu KPR: Pengertian, Jenis, Syarat, Dan Contoh Simulasinya.” *KOMPAS.Com*. Last modified 2022. Accessed April 11, 2023. <https://money.kompas.com/read/2022/01/24/074100426/apa-itu-kpr-pengertian-jenis-syarat-dan-contoh-simulasinya>.
- Solikhah, Hanina Maya, Ronny Malavia Mardani, and Budi Wahono. “Analisis Perbandingan Kinerja Keuangan Bank Umum Syariah Dengan Bank Umum Konvensional Di Indonesia (Studi Empiris Pada Perusahaan Perbankan Di Bursa Efek Indonesia).” *Warta Ekonomi* 07, no. 17 (2017): 64–77.
- Sugiyono. (2016). *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, Dan R&D*. Bandung: ALFABETA,

- . (2009). *Metode Penelitian Kuantitatif Kualitatif Dan R&D*. Bandung: ALFABETA,
- Wardana, Raditya. “KPR BTN Syariah – Syarat Dan Simulasi KPR Bebas Bunga Tanpa Riba.” *Lifepal*. Last modified 2021. Accessed April 11, 2023. <https://lifepal.co.id/media/kpr-btn-syariah/>.
- Yunika, Zulfa. “(Risk Profile , Good Corporate Governance , Earning And Capital ) Sebagai Metode Untuk Mengukur Tingkat Kesehatan Bank ( Studi Pada Perusahaan Perbankan Yang Terdaftar Di BEI Periode 2011-2016).” *Ilmu Administrasi* 50, no. 6 (2017): 106–111.
- “Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2008 Tentang PEerbankan Syariah,” 2008. <http://www.ainfo.inia.uy/digital/bitstream/item/7130/1/LUZARDO-BUIATRIA-2017.pdf>.
- “UU RI Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan Atas UU Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan.” (n.d.).