

**ANALISIS IMPLEMENTASI AKAD MURABAHAH DALAM PEMBIA YAAN
(KPR) IB FASILITAS LIKUIDITAS PEMBIA YAAN PERUMAHAN
PADA PT. BANK SUMUT SYARIAH KCP HM JONI**

Widya Alvina Ceresa¹, Rahmat Kurniawan²,
Perbankan Syariah Universitas Potensi Utama Medan,
Email : widyaalvina234@gmail.com¹, rahmatkurniasir@gmail.com

Abstract

This study aims to analyze the implementation of the murabahah contract in the financing of Home Ownership Credit (KPR) iB under the Housing Finance Liquidity Facility (FLPP) at PT. Bank Sumut Syariah KCP HM Joni. Often establishes transaction processes that still resemble conventional patterns. There is a lack of customer understanding regarding the structure of the murabahah contract, as well as administrative and technical obstacles that cause the implementation to not fully comply with sharia principles this indicates that, although the contract is labeled as sharia based it's implementation still tends to prioritize minimizing risks on the part off Bank Sumut Syariah KCP HM joni. The results indicate that the implementation of the murabahah contract in KPR iB FLPP generally complies with the provisions of the DSN-MUI Fatwa and sharia banking regulations. The process begins with the submission of an application, verification of eligibility, purchase of the house by the bank from the developer, determination of the selling price that includes the bank's profit margin, and signing of the contract between the bank and the customer. However, challenges were identified, including payment delays, limited customer understanding of the murabahah concept, and relatively lengthy administrative procedures. To address these issues, the bank is advised to enhance customer education, expedite administrative processes, and strengthen payment monitoring systems. The findings of this study are expected to provide input for Islamic banking in improving the effectiveness of KPR iB FLPP financing based on the murabahah contract. The results of this research are expected to provide several benefits. For academics, it serves as a reference in developing knowledge, particularly in the field of Islamic banking and the application of the murabahah contract. For banking practitioners, it offers input and evaluation to ensure that the implementation of the murabahah contract aligns with sharia principles and improves customer service. For the public, this study can be a source of information and consideration in choosing Islamic home financing products that comply with sharia principles. Furthermore, the research contributes to enhancing Islamic financial literacy among the community.

Keywords: Murabahah Contract, KPR iB FLPP

1. PENDAHULUAN

Murabahah adalah akad jual beli antara dua bela pihak, dimana pembeli dan pemjual menyepakati harga jual, yang terdiri atas harga beli ditambah ongkos pembelian dan keuntungan bagi penjual. *Murabahah* transaksi jual beli dimana bank mendapat sejumlah keuntungan dalam hal ini, *Murabahah* itu sendiri adalah pembiayaan jual-beli dimana penyerahan barang dilakukan di awal akad. Bank menetapkan harga jual barang yaitu harga pokok perolehan barang ditambah sejumlah margin keuntungan bank. Harga jual yang telah disepakati di awal akad tidak boleh berubah selama jangka waktunya. (setiady, 2014).

Murabahah merupakan produk pembiayaan perbankan syariah yang dilakukan dengan mengambil bentuk transaksi jual beli (*ba'i* atau *sale*). Namun *murabahah* bukan transaksi jual beli biasa antara satu pembeli dan satu penjual saja, pada perjanjian *murabahah* bank membiayai pembelian barang atau aset yang dibutuhkan oleh nasabahnya dengan membeli terlebih dahulu barang itu secara yuridis berada di tangan bank, kemudian bank tersebut menjual kepada nasabah dengan menambahkan suatu margin atau yang ditambahkan ke atas harga jual beli bank tersebut. (Elias K. , 1993).

Landasan hukum islam berdasarkan Al-Qur'an tentang jual beli yang mengacu pada pembiayaan dengan prinsip murabahah yaitu:

الَّذِينَ يَأْكُلُونَ الرِّبَوَا لَا يُقْوِمُنَّ إِلَّا كَمَا يَأْكُلُ الْذِي يَتَخَبَّطُهُ الشَّيْطَنُ مِنَ الْمَسِّ ذَلِكَ بِأَنَّهُمْ قَالُوا إِنَّمَا الْبَيْعُ مِثْلُ الرِّبَوَا وَأَخَلَّ اللَّهُ الْأَبْيَعَ وَحْرَمَ الرِّبَوَا فَمَنْ جَاءَهُ مَوْعِظَةٌ مِنْ رَبِّهِ فَأَنْتَهَى فَلَمَّا مَا سَأَلَتْ وَأَمْرَهُ إِلَى اللَّهِ وَمَنْ عَادَ فَأُولَئِكَ أَصْحَابُ النَّارِ هُمْ فِيهَا خَلُوْنَ

“Orang-orang yang makan (mengambil) riba tidak dapat berdiri melainkan seperti berdirinya orang yang kemasukan setan 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 Tuhan mereka, lalu terus berhenti (dari mengambil riba), maka baginya apa yang telah diambilnya dahulu (sebelum datang larangan); dan urusannya (terserah) kepada Allah. Orang yang kembali (mengambil riba), maka orang itu adalah penghuni-penghuni neraka; mereka kekal didalamnya. (QS. Al Baqarah:275).

Pada PT Bank Sumut Syariah KCP HM joni. implementasi akad *murabahah* dalam pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) bersubsidi FLPP pada dasarnya telah dilaksanakan sesuai dengan prinsip dan teori yang berlaku dalam syariah. Akan tetapi, dalam praktiknya masih terdapat beberapa permasalahan, khususnya yang berkaitan dengan kepatuhan nasabah terhadap kewajiban pembayaran angsuran. Salah satu permasalahan yang dihadapi adalah keterlambatan pembayaran angsuran oleh nasabah penerima pembiayaan KPR ib FLPP, sehingga melebihi batas waktu yang telah ditentukan dalam akad *murabahah*. Selain itu, terdapat pula nasabah yang tidak melakukan pembayaran angsuran sesuai dengan jumlah yang telah disepakati sebelumnya. Kondisi ini menunjukkan adanya deviasi dalam pelaksanaan akad *murabahah*, yang seharusnya menjunjung tinggi prinsip keadilan, transparansi, dan kepastian dalam transaksi. Permasalahan tersebut bertentangan dengan ketentuan dalam Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia (DSN-MUI) No. 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang *murabahah*. Pada poin pertama fatwa tersebut disebutkan bahwa “nasabah wajib membayar harga barang yang telah disepakati dalam jangka waktu tertentu yang telah ditentukan”, sedangkan pada poin kelima dijelaskan bahwa “nasabah yang memiliki kemampuan tidak dibenarkan menunda penyelesaian utangnya”

Tabel 1

Data Nasabah pengguna KPR FLPP PT. Bank Sumut KCP HM JONI

No	Tahun	Jumlah Nasabah
1.	2020	60 orang
2.	2021	100 orang
3.	2022	110 orang
4.	2023	125 orang
5.	2024	130 orang

Berdasarkan table 1.1 menggambarkan perkembangan jumlah nasabah pengguna KPR program FLPP dalam PT. Bank Sumut Syariah KCP HM joni. selama kurun waktu terakhir yaitu dari tahun 2020 hingga 2024. Pada tahun 2020 tercatat sebanyak 60 nasabah menggunakan KPR IB FLPP di Perumahan Asri Indah. Jumlah tersebut mengalami peningkatan yang cukup signifikan pada tahun 2021 menjadi 100 nasabah pengguna pembiayaan KPR IB FLPP di Perumahan Griya Harapan Baru. Selanjutnya peningkatan jumlah nasabah terus terjadi pada tahun-tahun berikutnya. Yakni sebanyak 110 nasabah pada tahun 2022 pengguna KPR IB FLPP di Villa Patumbak Permai, 125 nasabah pada tahun 2023 Pengguna KPR IB FLPP di Perumahan Platinum Garden Tahap 1, dan mengalami peningkatan pada tahun 2024 sebanyak 130 nasabah Pengguna KPR IB FLPP di Perumahan Platinum Garden Tahap 2. Data ini menunjukkan adanya tren pertumbuhan yang positif dalam penggunaan fasilitas KPR di Bank Sumut Syariah KCP HM Joni. Hal ini diinterpretasikan sebagai bentuk meningkatnya kepercayaan masyarakat terhadap produk pembiayaan perumahan berbasis syariah.

Pemberian pembiayaan KPR bagi masyarakat penghasilan rendah pada dasarnya bertujuan untuk meningkatkan kesejahteraan rakyat. Oleh karena itu diperlukan sistem pembiayaan KPR yang dapat mengkomodasi kepentingan masyarakat berpenghasilan rendah tersebut. Bank Sumut Syariah perlu menilai pembiayaan KPR, dimana pembiayaan KPR ini dipandang efektif untuk mendukung kelancaran proses pembiayaan KPR dan pemenuhan kebutuhan nasabah, serta dapat memudahkan nasabah dalam mengajukan pembiayaan KPR. (Setyaningtyas, 2016)

Fasilitas likuiditas pembiayaan perumahan adalah program subsidi pemerintah untuk menyediakan pembiayaan pemilikan rumah tinggal dengan fasilitas likuiditas pembiayaan perumahan bagi seluruh masyarakat indonesia dengan suku bunga rendah dan cicilan ringan dan tetap sepanjang jangka waktu kredit juga merupakan dukungan pembiayaan perumahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) untuk mendapatkan KPR (Kredit Pemilikan Rakyat) yang diterbitkan oleh bank sumut syariah pelaksanaanya yang sudah bekerjasama dengan Kamenpera dalam rangka memfasilitasi pemilikan atau pemberian rumah sederhana yang dibangun oleh pengembang kepada masyarakat penghasilan rendah. (Raharjo, 2018)

Berdasarkan hasil wawancara dengan bapak syafrudi habibi selaku administransi pada Bank Sumut Syariah KCP HM JONI.

“Bank sumut syariah KCP HM JONI memiliki peran yang sangat penting sebagai lembaga penyalur dana pembiayaan dana pembiayaan rumah bersubsidi dari pemerintah melalui skema FLPP dan bank sumut syariah HM JONI. Menggunakan akad syariah khususnya murabahah karena untuk menyalurkan pembiayaan KPR IB FLPP Bank Sumut Syariah KCP HM JONI menyalurkan pembiayaan. KPR FLPP sejak tahun 2018 setelah mendapatkan kerjasama dan izin kementrian PUPR dan kementerian PPDP akad *murabahah* karena akad *murabahah* lebih mudah dipahami oleh nasabah dan struktur angsuran tetap sehingga cocok untuk program perumahan KPR selain itu keuntungan nya sudah jelas diawal prosesnya dimulai pengajuan oleh nasabah kelayakan kemudian bank membeli rumah dari devlover dan menjual kembali kepada nasabah dengan margin tertentu melalui akad *murabahah*. skema harga rumah ditentukan dari harga developer nya langsung ditambah margin keuntungan yang disepakatin dan dicamtumkan dalam akad tentu saja nasabah akan diberitahu secara jelas dan transparan dalam akadnya karena menggunakan akad *murabahah* kemudian juga nasabah menandatangin dokumen yang menunjukan tertera jelas margin dan cicilan tetapnya. syarat utama yaitu warga negara Indonesia yang belum memiliki rumah kemudian penghasilan dibawah rata rata atau maksimal delapan juta dan belum pernah menerima perumahan subsidi.

Mekanisme nya itu bank membayar lunas kepada developer kemudian menjual kembali kepada nasabah.

PT. Bank Sumut Syariah KCP HM JONI menggunakan akad *murabahah* dalam memberikan pembiayaan KPR kepada masyarakat. Dimana bank bertindak sebagai penjual yang terlebih dahulu membeli barang yang dibutuhkan oleh nasabah, kemudian menjualnya kembali kepada nasabah dengan harga yang telah disepakati. Harga tersebut mencakup harga pokok barang ditambah dengan margin keuntungan yang telah ditentukan secara transparan. (Ascarya, 2008)

Meskipun secara teoritis PT. Bank Sumut Syariah KCP HM JONI menggunakan akad *murabahah* untuk membiayaai pembelian rumah oleh nasabah. Bank membeli rumah dari developer atas permintaan nasabah, kemudian bank menjualnya kepada nasabah dengan harga jual yang mencakup margin keuntungan, setelah itu nasabah melakukan proses pengajuan berkas kepada pihak setelah nasabah dinyatakan layak untuk mendapatkan pembiayaan KPR tersebut. Maka nasabah akan memuhi kewajiban untuk membayar angsuran.

Dalam pelaksanaan pembiayaan KPR iB FLPP dengan akad *murabahah*, Bank Sumut Syariah memegang peran sentral sebagai lembaga yang menyalurkan pembiayaan berdasarkan prinsip-prinsip syariah. Namun demikian, dalam praktiknya masih terdapat kecenderungan bahwa proses transaksi mengikuti pola pembiayaan konvensional. Hal ini mengindikasikan adanya potensi ketidaksesuaian antara teori akad *murabahah* dengan pelaksanaannya di lapangan. Secara prinsip, akad *murabahah* mensyaratkan agar bank bertindak sebagai penjual (seller) yang terlebih dahulu menguasai dan memiliki (Qabdh) barang yang akan dijual kepada nasabah. Akan tetapi, dalam praktiknya seringkali bank tidak benar-benar melakukan penguasaan barang secara nyata, melainkan hanya berperan sebagai penyedia dana (lender). Kondisi ini dapat menimbulkan risiko moral (moral hazard), karena bank cenderung menghindari risiko kepemilikan aset yang seharusnya menjadi tanggung jawabnya dalam transaksi murabahah.

Kecenderungan tersebut menimbulkan pertanyaan fundamental terkait aspek kepatuhan fiqh, yaitu sejauh mana prinsip Qabdh telah dipenuhi oleh pihak bank. Apabila prinsip tersebut tidak dijalankan secara sempurna, maka akad *murabahah* berpotensi kehilangan esensi syariahnya dan hanya menjadi akad yang berlabel syariah namun bermodel konvensional.

Oleh karena itu, penelitian ini memiliki urgensi untuk menganalisis implementasi akad *murabahah* pada pembiayaan KPR iB FLPP di PT. Bank Sumut Syariah KCP HM Joni, dengan fokus pada pemenuhan prinsip Qabdh serta upaya bank dalam memastikan bahwa seluruh tahapan transaksi telah sesuai dengan ketentuan syariah. Dengan demikian, penelitian ini tidak hanya menelaah kendala teknis dan administratif, tetapi juga mengkaji aspek kepatuhan fiqh sebagai inti dari pelaksanaan akad *murabahah*. Berdasarkan uraian di atas maka penulis tertarik untuk mengangkat permasalahan tersebut dengan judul **“Analisis Implementasi Akad Murabahah Pembiayaan KPR IB Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan FLPP”**.

2. LANDASAN TEORI

Teori *Murabahah*

Menurut Adiwarman A. Karim menjelaskan mengenai akad *Murabahah* di dalam bukunya yaitu analisis *fiqh* dan keuangan bahwa akad *Murabahah* yaitu kegiatan jual beli barang yang menyatakan harga pemasukan dan laba yang disepakati antara penjual dan pembeli. Pada akad ini merupakan sebuah bentuk *natural certainty contracts*, karena dalam *Murabahah* ditentukan berapa keuntungan yang didapatkan Akad *murabahah* adalah akad jual beli barang dengan menyatakan harga perolehan dan *margin* (keuntungan) yang telah disepakati oleh penjual dan pembeli (bank dan nasabah). (Karim, 2013).

Kepemilikan Rumah (KPR)

Kepemilikan Perumahan (KPR) adalah salah satu bentuk dari produk perbankan sebagai pembiayaan perumahan yang disediakan untuk nasabah. Pada dasarnya istilah Kepemilikan Rumah (KPR) biasanya menimbulkan asumsi untuk terjadinya kredit, padahal yang sebenarnya tisak memakai sistem kredit Dalam menghindari hal tersebut beberapa perbankan syariah mengartikan KPR sebagai Kepemilikan Rumah. Pada saat menjalankan Kepemilikan Rumah (KPR) perbankan syariah menggunakan akad dalam bertransaksi yang diperbolehkan dalam hukum Islam dengan menggunakan kegiatan operasional Kepemilikan. (Fauzia, 2022)

Akad jual beli yang biasanya digunakan dalam menjalankan produk Kepemilikan Rumah (KPR) di perbankan Syariah yaitu akad ijarah dan marabahah. Dalam menjalankan produk Kepemilikan Rumah (KPR) di perbankan syariah mempunyai perbedaan dengan yang digunakan pada perbankan konvensional. Hal tersebut adalah implikasi perbedaan prinsip yang biasanya diterapkan dalam bank syariah dan bank konvensional, yaitu konsep kerugian dan konsep bagi hasil sebagai pengganti bunga yang ada pada sistem perbankan. (Anisah, 2020).

Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP)

Program FLPP atau Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan kepada Masyarakat Berpenghasilan Rendah yang pengelolaannya dilaksanakan oleh Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat. Program FLPP ini merupakan suatu kebijakan yang dikeluarkan oleh Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat dalam rangka pembangunan sejuta unit rumah pertahun dengan sasaran masyarakat berpenghasilan rendah agar meningkatkan daya beli masyarakat dalam menjangkau rumah murah. (Sari, 2019)

Program FLPP memberikan manfaat signifikan dalam membantu masyarakat memiliki rumah yang layak huni dengan cicilan yang terjangkau. Selain itu, FLPP juga berkontribusi pada pertumbuhan sektor perumahan serta mendorong perekonomian nasional melalui peningkatan investasi di sektor konstruksi dan properti. Dalam pelaksanaannya, pengelolaan FLPP dilakukan oleh Badan Pengelola Tabungan Perumahan Rakyat (BP Tapera) sejak tahun 2021, yang menggantikan peran Pusat Pengelolaan Dana Pembiayaan Perumahan (PPDPP). (Tapera, 2023)

Program Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP) tidak semata-mata berfungsi sebagai instrumen untuk memperluas akses masyarakat terhadap perumahan, melainkan juga mencerminkan komitmen pemerintah dalam mewujudkan keadilan sosial di sektor perumahan. Dalam pelaksanaannya, pemerintah menetapkan sejumlah kriteria yang harus dipenuhi oleh masyarakat agar dapat mengakses program ini, antara lain memiliki status sebagai Warga Negara Indonesia, belum pernah menerima subsidi perumahan dari pemerintah, belum memiliki rumah, serta memenuhi batas maksimal penghasilan yang telah ditentukan. (Hidayat, 2021)

KPR Bersubsidi FLPP (Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan)

KPR Bersubsidi FLPP (Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan) adalah program subsidi pemerintah untuk menyediakan pembiayaan pemilikan rumah tinggal dengan fasilitas likuiditas pembiayaan perumahan bagi seluruh masyarakat Indonesia dengan cicilan ringan dan tetap sepanjang jangka waktu kredit. Program KPR bersubsidi FLPP (Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan) merupakan salah satu program dukungan pembiayaan perumahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah untuk mendapatkan rumah layak huni yang diterbitkan oleh bank pelaksana yang sudah bekerjasama dengan KEMENPERA dalam rangka memfasilitasi pemilikan atau pemberian hunian bersubsidi yang dibangun oleh pengembang kepada masyarakat berpenghasilan rendah. (Jannah, 2023)

Penelitian mengenai KPR bersubsidi FLPP meliputi berbagai aspek, antara lain kepuasan nasabah, seperti yang dikemukakan oleh Yusuf dan Kartika (2022) yang menunjukkan bahwa layanan KPR FLPP di bank pemerintah mendapatkan tanggapan positif, meskipun pelayanan purna jual masih memerlukan perbaikan. Handayani dan Prasetyo (2021) meneliti pengaruh subsidi FLPP terhadap stabilitas harga properti, dengan temuan bahwa subsidi tersebut berdampak pada fluktuasi harga di wilayah perkotaan. (Prasetyo, 2021)

Menurut Pendapat penulis, KPR bersubsidi FLPP merupakan inisiatif pembiayaan perumahan yang diselenggarakan oleh pemerintah guna memfasilitasi masyarakat berpenghasilan rendah dalam memperoleh hunian yang layak dengan harga terjangkau. Program ini menawarkan berbagai kemudahan, antara lain suku bunga rendah dan tetap selama masa kredit, uang muka yang ringan, serta subsidi pemerintah sehingga cicilan bulanan lebih terjangkau dibandingkan KPR tanpa subsidi. Penulis menilai bahwa program ini memiliki peran krusial tidak hanya dalam membantu masyarakat mewujudkan kepemilikan rumah, tetapi juga dalam meningkatkan kesejahteraan serta mengurangi backlog perumahan di Indonesia. Selain itu, FLPP mencerminkan kolaborasi efektif antara pemerintah dan lembaga pembiayaan, baik syariah maupun konvensional, dalam menyediakan akses pembiayaan yang inklusif, adil, dan sesuai dengan kemampuan masyarakat.

3. METODE PENELITIAN

Perelitian ini merupakan jenis penelitian kualitatif. Jenis penelitian yang digunakan adalah metode deskriptif. Metode deskriptif yaitu sebuah penelitian yang berusaha menggambarkan fenomena yang terjadi secum nyata. Pengumpulan data deskriptif melalui wawancara, chervasi, dokumentasi dan studi pustaka. Memmut Sugiyono (2020:59) metode penelitian kuniitarif merupakan metode penelitian yang digunakan untuk meneliti pada kondisi obyek yang alamiah, dimana peneliti adalah sebagai memumen kunci, teknik pengumpiran dota dilakukan secara triangulasi tabungani, analisis dira bersifat induktif, dan hasil penelitian kualitatif lebih menekankan makna dari pada generalisasi. Oleh karena itu, laporan deskriptif kusinatif harus mampu memberikan data yang terkumpul berupa uraian, kata, gambar, dan hukan angka, dan juga membertican gambaran yang secermar mungkin mengenai rams individu, tindakan, gejala üleli kelompok.

Data Sumber data adalah segala sesuatu yang dapat memberikan informai mengenai data Berdasarkan mmhernya, data dibedakan menjadi dua, yaitu data primer din data sekunder. Adapun data kuantitatif adalah data yang dihitung ataupun data yang berupa angka. Data primer adalah data yang diperoleh secara langsung dari objek penelitian. Data sekunder udalah semua data yang diperoleh secara tidak langsung dari objek yang diteliti. Peneliti mendapatkan tambahan data melalui berbagai sumber, mulai dari buku, jurnal online, artikel, betita dan penelitian tertiahulu sebagai penunjing data maupun pelengkap data

Jenis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data kualitatif, yaitu data disajikan dalam bentuk wawancara bukan dalam bentuk angka. Data kualitatif adalah data non-merik atau angka. Data yang dikumpulkan oleh peneliti dari sumber pertamanya staf administrasi yaitu bapak Syafrudi habibi pada PT. Bank Sumut Syariah KCP HM Joni. Sedangkan untuk data sekundernya dikumpulkan melalui data yang tersusun dalam bentuk dokumen-dokumen seperti print out pengguna data pembiayaan KPR. Teknik pengumpulan data yang dilakukan oleh penulis yaitu dengan dokumentasi dan studii pustaka Telenik inalisis data yang digunakan oleh peneliti Reduksi data dan Penyajian Data. Dalam penelitian kualitatif ini, Objek penelitian ini adalah implementasi akad *murabahah dalam pembiayaan (kpr) ib fasilitas likuiditas pembiayaan perumahan (FLPP)* pada PT. Bank Sumut Syariah KCP Hm Joni

4. HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Kredit Pemilikan Rumah iB Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (KPR iB FLPP) adalah program pembiayaan kepemilikan rumah yang disediakan oleh bank syariah bekerja sama dengan pemerintah untuk membantu masyarakat berpenghasilan rendah memiliki rumah dengan cicilan yang terjangkau. Program ini dijalankan berdasarkan prinsip-prinsip syariah, sehingga terbebas dari unsur riba, gharar, dan maysir. (Bakar, 2018)

Dalam implementasinya, bank syariah menggunakan akad yang sesuai ketentuan syariah, seperti akad murabahah (jual beli dengan margin keuntungan yang disepakati) atau akad istishna' (pemesanan pembangunan rumah). Pada akad murabahah, bank terlebih dahulu membeli rumah dari pengembang, kemudian menjualnya kembali kepada nasabah dengan harga yang mencakup harga pokok ditambah margin keuntungan yang telah disepakati bersama di awal, tanpa adanya perubahan harga selama masa pembiayaan. (Afandi, 2020)

Prinsip syariah dalam KPR iB FLPP memastikan bahwa hubungan antara bank dan nasabah bersifat transparan, adil, dan saling menguntungkan. Harga jual, jangka waktu, serta besaran cicilan disepakati bersama sejak awal, sehingga nasabah mengetahui dengan jelas kewajiban yang harus dibayarkan setiap bulan. Subsidi dari pemerintah melalui program FLPP membantu meringankan beban nasabah dengan bunga nol (0%) pada sisi pembiayaan pemerintah, sehingga total cicilan menjadi lebih ringan dibandingkan KPR komersial. (Yuliana R. , 2019)

Kajian mengenai KPR bersubsidi FLPP yang sesuai dengan prinsip syariah telah banyak dikaji dalam berbagai literatur. Antonio (2001), dalam karyanya yang berjudul Bank Syariah: Dari Teori ke Praktik, memberikan pemahaman mendasar mengenai prinsip operasional bank syariah, termasuk jenis akad yang digunakan dalam pembiayaan, seperti murabahah. Pendapat ini didukung oleh Ascarya (2013) yang menegaskan bahwa produk perbankan syariah harus berlandaskan akad yang sesuai dengan prinsip syariah serta bebas dari unsur riba, gharar, dan maysir. Menurut pendapat Ismail (2011) dan Muhammad (2014) membahas secara mendalam mengenai manajemen bank syariah, khususnya penerapan pembiayaan berbasis akad murabahah dalam produk pembiayaan rumah. Sudarsono (2018) juga menekankan pentingnya penerapan prinsip syariah dalam lembaga keuangan agar pembiayaan yang diberikan benar-benar sejalan dengan tuntunan Islam.

Kajian literatur mengenai KPR bersubsidi FLPP dalam perspektif syariah menunjukkan bahwa konsep pembiayaan perumahan ini telah dianalisis dari berbagai aspek. Al Arif (2010) menekankan efektivitas pembiayaan murabahah dalam perbankan syariah sebagai dasar akad utama dalam produk KPR iB FLPP. Pandangan serupa disampaikan oleh Arifin (2012), yang menegaskan bahwa manajemen pembiayaan syariah harus mengedepankan prinsip transparansi agar tidak menimbulkan kerugian bagi salah satu pihak.

Dari sudut pandang hukum Islam, DSN-MUI (2000) melalui Fatwa No. 04 tentang Murabahah memberikan landasan hukum bahwa jual beli dengan penambahan margin yang disepakati dapat dilakukan selama bebas dari praktik riba. Fatwa ini menjadi acuan penting dalam pelaksanaan KPR FLPP berbasis syariah. Sejalan dengan itu, Mardani (2015) dalam Fiqh Ekonomi Syariah menekankan pentingnya akad yang sahagar pembiayaan perumahan benar-benar sesuai dengan prinsip-prinsip Islam.

Menurut pendapat penulis, KPR bersubsidi FLPP sesuai dengan prinsip syariah merupakan salah satu solusi yang sangat membantu masyarakat berpenghasilan rendah untuk memiliki rumah layak huni tanpa harus terjebak dalam praktik riba. Skema pembiayaan ini menggunakan akad murabahah, di mana bank syariah terlebih dahulu membeli rumah dari pengembang kemudian menjualnya kembali kepada nasabah dengan harga yang sudah disepakati, termasuk margin keuntungan yang transparan sejak awal. Keunggulan KPR FLPP

berbasis syariah ini terletak pada kejelasan akad, kepastian angsuran yang tetap, serta adanya subsidi dari pemerintah yang meringankan beban nasabah. Hal ini menunjukkan bahwa program ini tidak hanya mengedepankan aspek ekonomi, tetapi juga menjaga keberkahan dan sesuai dengan prinsip keadilan dalam Islam. Selain itu, KPR bersubsidi FLPP syariah juga mendorong masyarakat untuk memiliki rumah dengan cara yang halal, sehingga tercipta rasa tenang dan terhindar dari keraguan hukum syariah. Menurut penulis, penerapan akad murabahah dalam pembiayaan ini merupakan bentuk nyata kolaborasi antara pemerintah dan lembaga keuangan syariah dalam menyediakan fasilitas perumahan yang adil, berkelanjutan, dan sesuai dengan syariat Islam.

Implementasi akad *Murabahah* Dalam Pembiayaan KPR IB FLPP ialah pada saat pelaksanaan akad *Murabahah* ini harus dihadapkan pimpinan perusahaan atau wakil dan notaris serta nasabah yang mengajukan pembiayaan tersebut. Dimana bank membacakan ketentuan-ketentuan yang ada seperti margin (keuntungan) yang diperoleh oleh bank, angsuran pokok + margin yang harus dibayar oleh nasabah, total angsuran seluruhnya, menyampaikan rincian objek yang akan diberikan oleh nasabah, menunjukkan daftar angsuran yang harus dibayar oleh nasabah, uang muka, jangka waktu dan perjanjian-perjanjian yang dibuat oleh Bank dengan ketentuan yang harus dipenuhi pada saat pembiayaan sesuai surat perjanjian. selain itu Bank juga menjelaskan denda yang harus dibayar pada saat keterlambatan pembayaran. Dan Bank juga meminta kepada nasabah untuk memparaf berkas seperti gambar rumah dan setiap perjanjian ditandatangani yang disetujui oleh nasabah agar suatu saat tidak ada perubahan sesuai dengan kesepakatan antara pihak Bank dan nasabah". (Sapitri, 2021)

KPR IB FLPP (Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan) merupakan produk pembiayaan KPR IB FLPP yang diterapkan PT. Bank Sumut Syariah KCP HM joni. menggunakan prinsip jual-beli (*Murabahah*). Akad *murabahah* adalah akad jual beli barang dengan menyatakan harga perolehan dan keuntungan (margin) yang disepakati oleh bank dan nasabah. Tujuan pembiayaan murabahah pada produk pembiayaan KPR IB FLPP (Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan) antara lain untuk membiayai atau membantu kebutuhan nasabah untuk memiliki rumah impian dengan rasa tenang dan sesuai syariah dengan cara mengangsur dan beberapa kriteria tertentu sesuai jaminan yang memadai serta memenuhi persyaratan berdasarkan penilaian bank. (Rachmawati, 2022)

Kegiatan akad *murabahah* di PT. Bank Sumut Syariah KCP HM joni ini menyesuaikan dengan fatwa Dewan Syariah Nasional dengan ketentuan umum (Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia No: 04/DSN- MUI/IV/2000 tentang *Murabahah*). Mengenai jaminan, fatwa Dewan Syariah Nasional tersebut menyebutkan bahwa jaminan dalam *murabahah* diperbolehkan agar nasabah serius dengan pesanannya. Bank dapat meminta kepada nasabah untuk menyediakan jaminan yang dipegang. Maka hasil penelitian dalam implementasi akad *murabahah* yang terdapat didalam PT. Bank Sumut Syariah KCP HM joni. yaitu sesuai dengan Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia No: 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang *Murabahah*. (Amin, 2020)

Dengan penerapan akad *murabahah*, pembiayaan KPR iB FLPP tidak hanya memenuhi kebutuhan tempat tinggal bagi masyarakat berpenghasilan rendah, tetapi juga menjamin bahwa proses pembiayaan dilakukan sesuai dengan prinsip keadilan, transparansi, dan kehalalan yang menjadi landasan dalam ekonomi syariah.

Skema ini juga mendukung tujuan sosial program FLPP, yaitu pemerataan kepemilikan rumah serta peningkatan kualitas hidup masyarakat melalui penyediaan hunian yang layak dan terjangkau. Melalui margin keuntungan yang tetap dan akad yang jelas, nasabah terhindar dari beban fluktuasi suku bunga seperti pada sistem konvensional, sehingga memberikan rasa aman serta kepastian hukum.

Lebih lanjut, keberhasilan implementasi akad *murabahah* dalam KPR iB FLPP menunjukkan bahwa sistem keuangan syariah mampu berkolaborasi secara sinergis dengan kebijakan pemerintah tanpa mengabaikan nilai-nilai syariah. Kerjasama antara Bank Syariah, Kementerian PUPR, pengembang perumahan, dan BP Tapera menjadi faktor penting dalam menjaga keberlanjutan dan efektivitas program ini. (Hanum, 2021)

Dalam pelaksanaan operasionalnya, penerapan akad *murabahah* pada pembiayaan KPR iB FLPP sangat bergantung pada komitmen serta kepatuhan bank syariah terhadap prinsip-prinsip syariah dan regulasi yang berlaku dari pemerintah. Proses akad tidak sekadar menjadi formalitas semata, melainkan harus dilaksanakan secara substantif dan sesuai dengan ketentuan syariat, khususnya mengenai kepemilikan barang oleh bank sebelum dijual kepada nasabah serta ketiadaan unsur riba, gharar, maupun maisir. Musyafian (2020) melakukan penelitian lapangan melalui observasi, wawancara, dan dokumentasi. Ia menyimpulkan bahwa produk KPR Bersubsidi FLPP yang menggunakan akad murabahah di BRI Syariah Purwodadi diminati masyarakat karena menawarkan margin ringan, angsuran terjangkau, dan jelas terhindar dari unsur riba. (Musyafian, 2020)

Menurut pendapat penulis, implementasi akad *murabahah* dalam pembiayaan KPR iB FLPP merupakan bentuk penerapan prinsip syariah dalam membantu masyarakat berpenghasilan rendah memiliki rumah dengan cara yang lebih ringan dan sesuai aturan Islam. Dalam praktiknya, bank bertindak sebagai penjual yang terlebih dahulu membeli rumah yang diinginkan nasabah kepada pengembang, kemudian menjualnya kembali kepada nasabah dengan harga jual yang sudah ditambah margin keuntungan yang disepakati di awal. Proses ini menegaskan bahwa akad *murabahah* tidak semata-mata memberikan pinjaman uang, melainkan transaksi jual beli yang jelas objeknya, harga pokok, dan keuntungan bank. Dengan skema FLPP, pemerintah memberikan subsidi sehingga cicilan yang ditanggung nasabah menjadi lebih terjangkau. Hal ini menunjukkan adanya sinergi antara pemerintah, bank syariah, dan masyarakat dalam menciptakan pembiayaan perumahan yang adil, transparan, dan tidak memberatkan.

Pembiayaan Perumahan (FLPP) dengan menggunakan akad *murabahah*, terdapat sejumlah kendala yang dihadapi baik dari pihak perbankan syariah maupun dari nasabah. Kendala-kendala ini dapat memengaruhi kelancaran proses pembiayaan dan implementasi akad *murabahah* secara ideal. Keterbatasan Dokumen dan Administrasi Nasabah Beberapa calon nasabah mengalami kendala dalam hal kelengkapan dokumen, seperti surat keterangan penghasilan tetap, dokumen kepemilikan tanah, atau surat keterangan domisili. Hal ini memperlambat proses persetujuan pembiayaan dan menyebabkan antrean pengajuan KPR menjadi lebih panjang. (Selly, 2018)

Kendala-Kendala yang ada pada Produk Pembiayaan KPR IB FLPP Bank Sumut Syariah KCP HM. Joni Medan Diantara sebagai berikut:

1. Prosedur yang Cukup Panjang dan Rumit

Meskipun akad murabahah secara prinsip cukup sederhana, namun dalam praktik KPR iB FLPP, prosesnya melibatkan banyak tahapan administratif yang memerlukan waktu dan kesabaran, seperti proses appraisal, analisis kelayakan nasabah, hingga pengikatan jual beli dan akad kredit. Hal ini kadang menjadi keluhan tersendiri bagi nasabah.

2. Kendala Teknis Sistem dan Integrasi Data

Di era digital, sistem informasi perbankan syariah dan sistem pengelolaan subsidi FLPP dari pemerintah perlu integrasi yang baik. Namun seringkali terjadi kendala teknis seperti gangguan server, keterlambatan input data, atau sinkronisasi informasi nasabah, yang menyebabkan proses menjadi lebih lambat.

3. Pembiayaan macet

Dimana pembiayaan yang sudah diberikan kepada nasabah tidak dilaksanakan atau tidak dibayar yang sebagaimana menjadi tanggung jawab nasabah sehingga itu membuat kendala yang ada di bank Sumut Syariah HMJoni. Medan Tingkat kemacetan yang ditentukan oleh bank adalah 6 bulan. Apabila dalam 6 bulan mengalami kemacetan maka akan diberikan surat peringatan pertama, surat peringatan kedua diberikan kepada nasabah apabila dalam surat peringatan pertama dalam waktu 6 bulan kemacetan masih belum ada pelunasan sampai bulan ke 7, apabila dalam bulan ketujuh belum juga melunasi angsurannya sampai bulan ke 8, maka akan diberikan surat peringatan ketiga, dari surat peringatan pertama sampa surat peringatan ketiga nasabah belum juga mampu dalam pelunasan, maka cara lain yang ditempuh pihak bank adalah dengan cara lelang jaminan.

4. Kesulitan dalam Verifikasi dan Validasi Data Nasabah

Bank pelaksana sering mengalami kesulitan dalam memverifikasi data calon debitur, seperti penghasilan tetap, status pekerjaan, dan legalitas dokumen. Kerap kali ditemukan ketidaksesuaian antara data yang diberikan dengan kondisi sebenarnya, sehingga proses pembiayaan menjadi lambat atau terhambat.

5. Kendala Teknis dari Pihak Developer (Pengembang)

Tidak semua pengembang perumahan mampu menyediakan rumah sesuai dengan ketentuan teknis yang ditetapkan oleh Kementerian PUPR. Beberapa pengembang bahkan mengalami kendala dalam hal legalitas lahan, izin mendirikan bangunan (IMB), atau keterlambatan pembangunan, yang pada akhirnya mempengaruhi proses realisasi pembiayaan KPR FLPP.

Penelitian tersebut mengindikasikan bahwa apabila kuota FLPP telah terpenuhi sebelum akhir tahun berjalan, bank pelaksana tidak dapat lagi memproses pengajuan pembiayaan KPR FLPP, meskipun permintaan dari masyarakat masih tinggi. Kondisi ini mengakibatkan penundaan dalam pengajuan dari calon debitur dan berdampak negatif terhadap pencapaian target penyaluran pembiayaan yang telah ditetapkan oleh bank.

Menurut Direktorat Jenderal Pembiayaan Perumahan Kementerian PUPR (2020, 2023), hambatan utama yang sering muncul adalah keterbatasan kuota FLPP, proses verifikasi data yang memakan waktu lama, dan keterlambatan pencairan dana dari pusat. Kendala administratif seperti kelengkapan dokumen dan ketidaksesuaian data calon nasabah juga menjadi faktor penghambat signifikan (Otoritas Jasa Keuangan, 2021; Widodo & Fajar, 2022). (Fazar, 2022)

Dari perspektif perbankan, Hidayat (2019) dan Prasetyo & Sari (2020) menjelaskan bahwa hambatan teknis yang sering dihadapi meliputi proses penilaian kelayakan kredit yang kompleks, ketidaksesuaian data penghasilan calon debitur, dan risiko gagal bayar. Bank juga harus mematuhi ketentuan kehati-hatian yang kadang membuat proses lebih panjang (Santoso & Widiyanto, 2022). (Widiyanto, 2022)

Di sisi pengembang (developer), kendala yang umum terjadi adalah keterlambatan pembangunan perumahan, masalah legalitas lahan, dan lambatnya proses sertifikasi rumah (Sari & Hadi, 2019; Wibowo & Kurniasih, 2022). Hal ini menyebabkan keterlambatan akad dan pencairan pembiayaan. (Kurniasih, 2022) Faktor non-teknis seperti kurangnya literasi keuangan masyarakat, minimnya informasi tentang prosedur KPR FLPP, dan kendala geografis di daerah terpencil juga menjadi tantangan besar (Hasanah & Maulana, 2021; Putra & Yuniarti, 2020). Selain itu, pandemi COVID-19 sempat memperlambat proses penyaluran akibat pembatasan operasional bank dan keterlambatan inspeksi lapangan (Mahmud, 2021). (Hasanah, 2021)

Walaupun program ini ditujukan kepada MBR, kenyataannya tidak semua MBR memiliki penghasilan tetap yang stabil. Hal ini menjadi permasalahan dalam proses penilaian

kelayakan serta saat melakukan cicilan. Dalam studi oleh Yusuf & Pratama (2019), ditemukan bahwa sekitar 30% pemohon FLPP memiliki penghasilan tidak tetap, yang menyulitkan dalam analisis risiko kredit oleh pihak bank. (Pratama, 2019)

Bank pelaksana kerap menghadapi kendala terkait sumber daya manusia yang kurang memahami secara spesifik program FLPP maupun akad syariah yang diterapkan, terutama di kantor cabang. Menurut penelitian oleh Wulandari dan Subroto (2020), kurangnya pelatihan SDM di cabang perbankan syariah menyebabkan proses pelayanan dan verifikasi data calon nasabah menjadi lebih lambat serta kurang optimal. (Subroto, 2020)

Menurut Pendapat penulis, kendala dalam pembiayaan KPR iB FLPP pada dasarnya timbul akibat perbedaan kepentingan antara pihak bank, nasabah, serta regulasi pemerintah. Salah satu kendala yang kerap dijumpai adalah keterbatasan kuota subsidi dari pemerintah, sehingga tidak semua calon nasabah dapat langsung memperoleh pembiayaan meskipun telah memenuhi persyaratan. Selain itu, persyaratan administrasi yang cukup ketat, seperti dokumen penghasilan, status pekerjaan, dan kepemilikan rumah sebelumnya, juga dapat menjadi hambatan bagi sebagian masyarakat berpenghasilan rendah. Di sisi lain, kendala juga berasal dari kemampuan nasabah dalam membayar angsuran. Meskipun cicilan telah disubsidi, terdapat nasabah yang mengalami kesulitan akibat pendapatan yang tidak menentu atau adanya kebutuhan mendesak lainnya. Dari pihak bank, tantangan muncul dalam menilai kelayakan pembiayaan agar sesuai dengan prinsip syariah sekaligus menjaga kualitas portofolio agar tidak menimbulkan pembiayaan bermasalah.

5. KESIMPULAN

Berdasarkan hasil penelitian yang dilakukan mengenai Implementasi akad *Murabahah* pada pembiayaan KPR IB Fasilitas likuiditas pembiayaan perumahan (FLPP) di PT. Bank Sumut KCP Syariah HM joni, Bawa pelaksanaan akad telah berjalan sesuai dengan prinsip-prinsip syariah dan ketentuan yang tercantum dalam Fatwa DSN-MUI No. 04/DSN MUI/IV/200 tentang *murabahah*. Proses pembiayaan dimulai dari analisis kelayakan nasabah, dilanjutkan dengan akad jual beli antara bank dan developer, kemudian bank melakukan penjualan kembali kepada nasabah dengan harga yang mencakup harga pokok dan margin keuntungan yang disepakati bersama. Seluruh tahapan dilakukan secara transparan dan sesuai prosedur. Faktor pendukung yang memperlancar implementasi akad antara lain adanya pedoman operasional yang jelas, sistem pembiayaan yang terintegrasi, kerja sama yang baik dengan pihak developer, serta pengawasan dari regulator. Sedangkan kendala-kendala yang dialami pada implementasinya yaitu prosedur yang cukup panjang dan rumit, pembiayaan macet, kendala teknis sistem dan integrasi data, kesulitan dalam verifikasi dan validasi data nasabah, kendala teknis dari pihak developer (Pengembang).

UCAPAN TERIMA KASIH

Ucapan terimakasih penulis sampaikan kepada Bapak Rahmat Kurniawan, S.E.I.,M.E, yang telah memberikan arahan dan bimbingan selama penulisan karya tulis ilmiah ini. Ucapan terimakasih juga penulis sampaikan kepada Universitas Potensi Utama yang sudah memberikan kesempatan kepada mahasiswa nya untuk mengembangkan potensi dan kemampuan dalam belajar. Ucapan terimakasih yang ketiga penulis ucapkan kepada PT. Bank Sumut Syariah KCP HM Joni. yang telah memberikan kesempatan kepada mahasiswa termasuk penulis untuk belajar. Terimakasih karena telah mengizinkan penulis untuk melakukan riset di perusahaan.

REFERENSI

Affrida, Y. (2016). Analisis Pembiayaan Murabahah Perbankan syariah . *Jurnal Ekonomi Dan Bisnis Islam*.

Anisah, A. (2020). Analisis KPR Syariah dalam Meningkatkan Kepemilikan Rumah Pada Masyarakat Berpenghasilan Rendah . *Jurnal Ekonomi Syariah Teori Terapan*.

Antonio, M. S. (2001). *Bank Syariah: Dari Teori Ke Praktik* . Jakarta : Gema Insani.

Ascarya. (2007). *Akad dan Produk Bank Syariah* . Jakarta: Rajawali Pers.

Ascarya. (2008). Jakarta: Rajawali Pres.

Dewi, R. A. (2021). Simulasi Pembiayaan KPR IB FLPP Menggunakan Akad Murabahah . *Jurnal Keuangan* .

Elias, K. (1993). *Islamic Banking Financial* . *Westview press*,

Fauzia, A. (2022). Kepemilikan Rumah dalam Perspektif Ekonomi Syariah . *Jurnal Ekonomi dan Perbankan Syariah*.

Hidayat, R. (2021). *Jurnal Perencanaan Wilaya Dan Kota*.

Jannah, N. (2023). Analisis Strategi Pemasaran Terhadap Pembiayaan KPR FLPP . *Jurnal Ekonomi & Bisnis Islam*.

Karim, A. (2013). *Analisis Fiqih Dan Keuangan* . Jakarta: Raja Gafindo Persada.

Mangeswuri, D. (2016). Kebijakan pembiayaan perumahan melalui Fasilitas Likuiditas Perumahan (FLPP) . *Jurnal Ekonomi Kebijakan Publik*.

Nur, A. (2000). *Perbankan Syariah: Prinsip, Praktik dan Perkembangan di indonesia* . Jakarta : Gema Insani Press .

Prasetyo. (2021). pengaruh subsidi FLPP terhadap stabilitas harga properti, dengan temuan bahwa subsidi tersebut berdampak pada fluktuasi harga di wilayah perkotaan. . *Jurnal Ekonomi*.

Raharjo. (2018). Analisa Efektivitas penyaluran FLPP dalam mendukung program KPR. *Jurnal Ekonomi Dan Sosial*.

Sari. (2019). *Jurnal Ekonomi dan Keuangan Islam*,

Satria, M. (2018). ANALISIS PERBANDINGAN PEMBERIAN KREDIT KEPEMILIKAN RUMAH (KPR) PADA BANK SYARIAH DAN BANK KONVENTIONAL . *Jurnal Ekonomi Dan Keuangan Syariah*

setiady, T. (2014). pembiayaan murabahah dalam prespetik fiqh islam . *Fiat justina*

Setyangtyas. (2016). Implementasi akad murabahah pada produk pembiayaan KPR. *Pipi*.

Sudarman, F. (2022). Analisis kebijakan pemberian KPR FLPP . *Universitas Hasanudin*

Sugiyanto, B. (2020). Kebijakan pembiayaan perumahan untuk masyarakat berpenghasilan rendah. *Ekonomi Dan Sosial*

Suryono. (2016). Pemberian kredit kepemilikan rumah subsidi . *Jurnal Administrasi Bisnis*, 32.

Syafi'i, M. (2001). *Bank Syariah: Dari Teori Ke Praktik*. Jakarta: Gema Insani .

Syarif, A. (2022). Implementasi pembiayaan FLPP dalam pemenuhan kebutuhan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah. *Jurnal Ekonomi Dan Bisnis Islam*

Tapera, B. (2023). Pembiayaan Nasional adan Dana FLPP . *Badan pengelola tabungan perumahan rakyat*

Zainuddin. (2019). analisis mekanisme akad murabahah bill wakalah pada pembiayaan di bank syariah . *jurnal ilmiah ekonomi*