

## **Analisis Implementasi Akad Pembiayaan KPR Pada Nasabah Berpenghasilan Rendah (KPR BTN Subsidi) Di Bank BTN Kantor Cabang Syariah Medan**

**Silvia Anggrie NST\*, Rahmi Syahriza, Nurul Inayah**  
Universitas Islam Negeri Sumatera Utara, Medan, Indonesia  
\*silviaanggrie@gmail.com

### **Abstract**

*The aim of this research is to determine the implementation of KPR financing contracts for low-income customers at Bank BTN KC Syariah Medan and financing provisions for customers whose income is less than the minimum limit. Qualitative research is the methodology employed. Both primary and secondary data sources were employed. Semi-structured interviews are the method utilized to acquire the data. The study's findings show that Bank BTN KC Syariah Medan's implementation of the KPR financing agreement for low-income customers complies with DSN-MUI Fatwa No.04/DSN-MUI/IV/2000 because, prior to entering into a murabahah agreement with a customer, Bank Tabungan Negara (BTN) KC Syariah Medan asks the customer to sign a wakalah letter. The bank then purchases the desired home from the developer, acquires the home, and then sells the home to the customer using the murabahah agreement. Customers whose income is less than the specified minimum limit can still finance Subsidized KPR with additional income (double income), and attach proof of the husband and wife's income (double income) at the time the financing process is carried out. This is done by Bank BTN as a form of solution and convenience for customers who earn less than the minimum limit so they can still get a house to live in.*

**Keywords: BTN Syariah; KPR; Low Income Customer**

### **Abstrak**

Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui implementasi dari akad pembiayaan KPR terhadap nasabah berpenghasilan rendah pada bank BTN KC syariah medan dan ketentuan pembiayaan bagi nasabah yang berpenghasilan kurang dari batas minimal. Metode penelitian ini adalah penelitian kualitatif. Sumber data yang digunakan adalah data primer dan data sekunder. Teknik pengumpulan data yang digunakan untuk memperoleh data adalah wawancara semi terstruktur. Hasil penelitian menunjukkan bahwa pelaksanaan akad pembiayaan KPR bagi nasabah berpenghasilan rendah oleh bank BTN KC syariah medan telah sesuai dengan fatwa DSN-MUI No.04/DSN-MUI/IV/2000 karena sebelum melakukan akad murabahah dengan nasabah, bank tabungan negara (BTN) kc syariah medan meminta nasabah untuk menandatangani surat wakalah. Selanjutnya, bank membeli rumah yang diinginkan dari pengembang, mengakuisisi rumah tersebut, dan kemudian menjual rumah tersebut kepada nasabah dengan akad murabahah. Untuk nasabah yang penghasilannya kurang dari batas minimum yang ditentukan masih tetap dapat melakukan pembiayaan KPR bersubsidi dengan adanya penghasilan tambahan (*double income*), dan melampirkan bukti penghasilan suami dan istri (*double income*) tersebut pada saat proses pembiayaan dilakukan. Hal ini dilakukan pihak bank BTN sebagai bentuk solusi dan kemudahan bagi nasabah yang berpenghasilan kurang dari batas minimum agar tetap mendapatkan rumah huni.

**Kata Kunci: BTN Syariah; KPR; Nasabah Berpenghasilan Rendah**

## Pendahuluan

Otoritas jasa keuangan mendefinisikan bank syariah sebagai bank yang mengikuti prinsip-prinsip syariah dalam operasinya. Perbedaan utama dengan bank tradisional adalah bagaimana prinsip-prinsip syariah diterapkan. Bank syariah adalah organisasi keuangan yang diakui secara hukum yang memodifikasi operasinya untuk mematuhi syariah islam. Aturan yang paling mendasar adalah bahwa dalam proses transaksi, tindakan yang dianggap termasuk bisnis harus dihindari dan digantikan dengan investasi berdasarkan bagi hasil dan pendanaan untuk usaha komersial. Bank dijelaskan oleh Jannah (2020) sebagai entitas keuangan yang terlibat dalam operasi bisnis berikut, menghimpun uang dari masyarakat, mendistribusikannya kembali ke masyarakat, dan menawarkan layanan perbankan tambahan.

Selain tidak mengenakan bunga, bank syariah difokuskan pada peningkatan kesejahteraan (Soemitra, 2009). Bank syariah di Indonesia kepada telah membuat langkah besar dalam waktu yang sangat singkat dan secara progresif menunjukkan kehadirannya dalam ekonomi nasional berbasis syariah. Perusahaan keuangan yang beroperasi berdasarkan prinsip syariah yang bersumber dari Al-Qur'an dan Hadits dikenal dengan sebutan bank islam (Rika, 2018). Pembiayaan adalah penerbitan dana untuk membiayai investasi yang direncanakan bagi suatu organisasi atau bagi diri sendiri. Salah satu tindakan yang dilakukan dalam perbankan islam adalah pembiayaan.

Salah satu layanan perbankan islam adalah pembiayaan, yang melibatkan pemindahan uang kepada klien (debitur) untuk konsumsi dan produksi (Rahmat, 2019). Tujuan pembiayaan berbasis syariah adalah untuk meningkatkan kesejahteraan ekonomi dan peluang kerja sesuai dengan prinsip-prinsip islam (Nasution, 2018). Pembiayaan syariah adalah penyediaan uang atau tagihan yang dipersamakan dengannya berdasarkan kesepakatan atau kontrak antara bank dan pihak lain yang mengharuskan pihak yang didanai untuk mengembalikan uang atau tagihan tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan kompensasi atau pembagian keuntungan, demikian bunyi Pasal 1 Ayat 12 Undang-Undang No.7/1992 tentang Perbankan yang telah diubah dengan Undang-Undang No.10/1998 tentang Perbankan. Dengan demikian, yang dimaksud dengan pembiayaan adalah penyediaan uang atau tagihan. Pemerintah memberikan dukungan dan kemudahan berupa pendanaan murah dan berjangka panjang melalui kredit pemilikan rumah (KPR) subsidi, salah satu jenis pembiayaan kepemilikan rumah. Subsidi tersebut akan diberikan oleh bank yang menyelenggarakan pembiayaan, baik bank konvensional maupun bank syariah. Program subsidi perumahan ini dibina dan dikelola oleh kementerian pekerjaan umum dan perumahan rakyat yang berfungsi sebagai sistem pendukung bagi masyarakat berpenghasilan rendah.

Oleh karena itu, masyarakat berpenghasilan rendah yang ingin sejahtera dan tinggal di rumah pribadi menjadi sasaran pembiayaan perumahan bersubsidi ini. Salah satu program dukungan pembiayaan perumahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah adalah program KPR bersubsidi. Program ini diselenggarakan oleh bank pelaksana yang bekerja sama dengan kementerian pekerjaan umum untuk membantu masyarakat berpenghasilan rendah memiliki atau memperoleh rumah bersubsidi yang dibangun oleh pengembang. BTN syariah memiliki produk pembiayaan kredit pemilikan rumah (KPR) syariah bersubsidi yang telah dimodifikasi agar sesuai dengan prinsip syariah, baik dalam akad maupun dalam proses transaksinya.

Nasabah yang ingin mengajukan pembiayaan KPR di bank BTN KC syariah medan harus menyetor paling sedikit 40% dari gajinya kepada KPR. Dengan skema ini, masyarakat dengan jumlah penghasilan rendah atau berpenghasilan minimal Rp 4.000.000,00 per bulan dapat mengajukan KPR bersubsidi dengan cicilan maksimal 20 tahun. Dengan pertumbuhan rata-rata 7% sejak akhir juni 2023 dan 3% per 1 januari 2024,

pemerintah baru saja melakukan perubahan terbaru pada batasan harga rumah bersubsidi untuk tahun 2023 dan 2024. Lebih lanjut, pemerintah baru-baru ini merilis kebijakan PPN DTP terbaru untuk industri real estate, yang menawarkan insentif 100% untuk basis pajak PPN DTP hingga Rp 2 miliar dari harga rumah hingga juni 2024 dan insentif 50% untuk periode juli-desember 2024 untuk pembelian rumah hingga Rp 5 miliar.

Selain itu, mulai november 2023 hingga desember 2024, rumah bersubsidi dengan harga maksimum Rp 350 juta memenuhi syarat untuk bantuan biaya administrasi (BBA) sebesar Rp 4 juta. Sebagai bank yang mengkhususkan diri dalam *real estate*, strategi perumahan ini tidak diragukan lagi dapat meningkatkan permintaan di industri dan mendorong perluasan kredit perusahaan. Hingga september 2023, jumlah KPR secara keseluruhan menunjukkan peningkatan positif, naik 12,66% secara tahunan. Meningkatnya permintaan rumah pada tahun 2024 akan dipengaruhi oleh perpanjangan paket stimulus pemerintah untuk industri perumahan (laporan Tahunan BTN, 2023).

Sebaliknya, pertumbuhan permukiman justru semakin cepat karena kepadatan penduduk meningkat, dan harga rumah pun meningkat. Kebutuhan dasar manusia adalah rumah. Rumah didefinisikan sebagai bangunan yang berfungsi sebagai tempat tinggal, tempat tinggal, dan sarana membesarkan keluarga berdasarkan undang-undang No. 4 Tahun 1992 tentang perumahan dan permukiman. Karena rumah berfungsi sebagai kebutuhan utama bagi manusia dengan menyediakan tempat berlindung dari berbagai gangguan eksternal, maka rumah merupakan bangunan yang tidak dapat dipisahkan dari kehidupan manusia (Dewi et al., 2022).

Tidak diragukan lagi bahwa perbankan islam memiliki potensi yang besar untuk menyediakan pembiayaan (*funding*) guna memenuhi permintaan pembiayaan kepemilikan rumah yang dapat meringankan beban masyarakat (Heriyati et al., 2020). Dengan hadirnya bank islam, saat ini bank dapat menawarkan kredit pemilikan rumah (KPR), khususnya KPR islam dari bank islam yang dikenal dengan istilah pembiayaan pemilikan rumah (PPR). Oleh karena itu, bank memanfaatkan peluang ini untuk menggunakan KPR guna membantu masyarakat memiliki rumah dengan mudah (Rizal & Tia, 2018).

Dengan skema pembayaran yang menawarkan uang muka dan sisa pembayaran diangsur dengan jumlah angsuran yang telah ditetapkan dan dibayarkan setiap bulan, PPR merupakan fasilitas pembiayaan kepemilikan rumah yang memungkinkan masyarakat untuk memenuhi kebutuhan hunian dengan prinsip jual beli (*murabahah*). Selain bank mendapatkan keuntungan dari skema bagi hasil rumah, PPR ini dimaksudkan agar masyarakat dapat membeli rumah dengan pembayaran yang dapat disesuaikan dengan kemampuan keuangannya. Hal ini sesuai dengan penjelasan Harahap et al., (2017) yang menyatakan bahwa komponen pembiayaan bank syariah hanya menjamin nisbah, yakni jumlah yang akan dicairkan dari laba bank, bukan laba yang ditetapkan, agar laba yang diterima nasabah berfluktuasi seiring dengan fluktuasi laba bank.

Frasa ini akhirnya berkembang menjadi skema bagi hasil. Bank tabungan negara dan unit usaha syariah bank tabungan negara merupakan dua lembaga keuangan perbankan yang menyediakan layanan kredit pemilikan rumah. KPR BTN subsidi iB, KPR BTN platinum iB, dan KPR BTN indent iB merupakan pilihan pembiayaan kredit pemilikan rumah yang ditawarkan oleh bank tabungan negara. Bank tabungan negara telah membiayai 5 juta unit rumah sejak berdiri sebagai pelopor penyaluran kredit pemilikan rumah bersubsidi. Bank BTN memegang peranan penting dalam ekosistem perumahan nasional sebagai bank yang fokus pada perumahan, khususnya di sektor masyarakat berpenghasilan rendah (MBR). Penyaluran KPR BTN memberikan kontribusi yang signifikan terhadap ketersediaan rumah yang bagus dan terjangkau bagi masyarakat indonesia.

Dalam rangka menjaga stabilitas perekonomian nasional dan mendukung inisiatif perumahan, KPR BTN juga dapat membantu mewujudkan ekosistem perumahan yang sehat dan stabil di Indonesia. Salah satu mitra pemerintah yang dapat dipercaya dalam inisiatif perumahan adalah bank BTN. Agar dapat menjangkau lebih banyak masyarakat khususnya masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) tidak hanya dalam program rumah subsidi saja tetapi juga membantu menyalurkan dana bantuan stimulus perumahan swadaya (BSPS) (laporan tahunan BTN 2023).

Realita berikut ini bisa disimpulkan bahwa secara umum pelaksanaan pembiayaan kredit pemilikan rumah dengan akad murabahah di bank syariah mandiri KC Bojonegoro belum sesuai dengan hukum ekonomi syariah, berdasarkan penelitian Muhtarom & Warsidi yang berjudul penerapan akad murabahah pada produk pembiayaan kredit pemilikan rumah (KPR) di bank syariah mandiri KC Bojonegoro menurut hukum ekonomi syariah (1) Tidak terdapat akad wakalah, akan tetapi pelaksanaan pembiayaannya adalah pembiayaan murabahah bil wakalah, (2) Pelaksanaan wakalah dalam bentuk pembelian barang sebagai objek akad dilakukan atas nama pembeli bukan atas nama bank sebagai penjual, (3) Obyek akad diperoleh setelah akad murabahah difinalisasi, dan (4) dilakukan lelang agunan atas dasar penundaan pembayaran angsuran selama 90 hari apabila nasabah tidak bersedia melakukan restrukturisasi akad.

Penelitian terdahulu difokuskan pada pelaksanaan akad murabahah untuk produk pembiayaan kredit pemilikan rumah (KPR) di bank syariah mandiri KC Bojonegoro, sedangkan penelitian ini akan difokuskan pada pelaksanaan akad pembiayaan KPR untuk nasabah berpenghasilan rendah di bank BTN KC syariah Medan. Penelitian Asep Sungkawa, Ginan Wibawa, dan Rupianti Nur Dewi, multi analisis akad dalam pembiayaan KPR rumah bagi nasabah berpenghasilan rendah di BPRS HIK Parahyangan, diambil dari fatwa Mudharabah DSN-MUI/IV/2000. Untuk menyimpulkan bahwa kedua belah pihak harus saling melengkapi dalam akad ini, penelitian ini menemukan adanya kesenjangan antara nasabah dengan BPRS HIK karena minimnya pengetahuan nasabah dan minimnya promosi dari BPRS HIK Parahyangan kepada nasabah yang akan melakukan akad KPR ini.

Diharapkan simpulan penelitian ini akan lebih menjelaskan bagaimana margin dapat mempengaruhi realisasi pembiayaan perumahan syariah dan bagaimana hal ini berdampak pada portofolio nasabah. Pelaksanaan akad pembiayaan KPR bagi nasabah berpendapatan rendah di bank BTN KC syariah Medan akan menjadi pokok bahasan dalam penelitian ini, sedangkan penelitian sebelumnya membahas mengenai multi akad dalam pembiayaan KPR di BPRS ditinjau dari fatwa DSN MUI. Data penelitian ini juga bersumber dari OJK dan laporan tahunan BTN. Efektivitas penyaluran pembiayaan KPR syariah bersubsidi oleh BTN syariah bagi masyarakat berpenghasilan rendah merupakan judul penelitian yang dilakukan oleh Khaerunnisa.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa metode dan proses yang digunakan di kantor cabang BTN syariah Tangerang dalam menyalurkan pembiayaan KPR secara diskonto telah sesuai dengan standard operating procedure (SOP) yang telah ditetapkan oleh BTN syariah. Namun, hasil kuesioner tersebut tidak sesuai dengan peraturan menteri perumahan rakyat nomor 48/PRT/M/2015 pasal 20 ayat 7 tentang penyaluran pembayaran subsidi. Akibat persepsi kepada bahwa jangka waktu penyaluran dana subsidi tidak dapat diprediksi, sebanyak 50,5% konsumen memutuskan untuk menunda masalah ketepatan waktu subsidi. Aturan KEMENPERA yang mengatur bahwa tata cara penyaluran harus dimulai paling lambat dua hari kerja sejak dokumen diterima, tidak sejalan dengan pernyataan ini.

Sementara itu, penyaluran pembiayaan KPR bersubsidi telah berhasil, dengan tingkat efikasi sebesar 0,8773 atau 87,73%, menurut hasil perhitungan dengan

pendekatan *artificial neuron network* (ANN). Hal ini harus terus dilakukan untuk meningkatkan efikasi pemberian pembiayaan KPR bersubsidi, yang dapat membantu masyarakat berpenghasilan rendah untuk memperoleh rumah layak huni dengan biaya yang wajar. Penelitian ini berbeda dengan penelitian lainnya karena akan mengevaluasi data dari fatwa DSN MUI, OJK, dan laporan tahunan bank BTN, sedangkan penelitian terakhir hanya merujuk pada undang-undang KEMENPRA. Jenis penelitian yang digunakan juga menunjukkan perbedaan, penelitian ini menggunakan desain penelitian kualitatif, sedangkan penelitian sebelumnya menggunakan desain penelitian kuantitatif.

Bank BTN KC syariah medan merupakan salah satu bank yang menawarkan pembiayaan PPR melalui sistem akad murabahah dan wakalah. Akad awal yang dimaksud adalah wakalah, artinya bank mewajibkan konsumen menandatangani surat wakalah sebelum memperoleh rumah yang diinginkan dari pengembang dan menjualnya kepada nasabah berdasarkan akad murabahah. Meskipun berlandaskan pada prinsip syariah Islam, bank BTN KC syariah medan melayani nasabah muslim maupun non muslim dalam bisnis pembiayaan PPR. Oleh karena itu, bank BTN KC syariah medan berupaya untuk mempermudah proses pemberian kredit kepemilikan rumah bagi masyarakat.

Syarat dan ketentuan penyaluran KPR bank tabungan negara bagi debitur berpendapatan rendah adalah sebagai berikut, masyarakat berpenghasilan rendah yang ingin mengajukan pinjaman KPR bersubsidi harus memenuhi persyaratan tertentu sebagaimana tercantum dalam pasal 7 peraturan KEMENPERA No. 20 tahun 2014. Perorangan atau keluarga dengan penghasilan tetap atau tidak tetap, tidak pernah memiliki rumah, tidak pernah menerima subsidi perumahan, dan termasuk dalam kelompok masyarakat berpenghasilan rendah dengan penghasilan maksimal Rp 4.000.000,00 dapat mengajukan permohonan.

Menurut SOP yang dirilis bank tabungan negara, nasabah yang memenuhi syarat adalah nasabah yang belum memiliki rumah, tidak memiliki kredit atau pembiayaan yang bermasalah, dan berpenghasilan minimal Rp 4.000.000,-. Namun dalam praktiknya, berdasarkan hasil wawancara dengan ibu tia, staf akuntansi di bank tabungan negara KC. Syariah medan, pihak bank masih dapat memberikan kesempatan kepada nasabah yang berpenghasilan di bawah batas minimum sesuai SOP untuk tetap mendapatkan KPR subsidi. Berdasarkan uraian di atas, tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui bagaimana bank BTN KC syariah medan melaksanakan akad pembiayaan KPR bagi nasabah berpenghasilan rendah dan apa saja pilihan pembiayaan yang tersedkepada bagi nasabah yang berpenghasilan di bawah jumlah minimum yang dipersyaratkan untuk mendapatkan pembiayaan.

## **Metode**

Penelitian kualitatif digunakan dalam penelitian ini. Pendekatan kualitatif lebih menekankan pada elemen pemahaman menyeluruh terhadap suatu situasi (Tarigan, 2015). Penelitian kualitatif melibatkan analisis keadaan alamiah dan melibatkan laporan ekstensif serta deskripsi yang rumit. Data primer dan sekunder digunakan dalam penelitian ini. Menurut Sekaran & Bougie (2017) data primer adalah informasi yang dikumpulkan secara langsung (*direct*) dari partisipan atau objek penelitian. Informasi tersebut dikumpulkan melalui wawancara dengan petugas akun (AO), administrasi pembiayaan (FA), dan CWO bank. Dibandingkan dengan wawancara terstruktur, gaya wawancara semi-terstruktur, yang termasuk dalam kategori wawancara mendalam, memungkinkan fleksibilitas yang lebih besar dalam pelaksanaannya. Jenis wawancara ini, di mana narasumber ditanyai tentang pemikiran dan pendapatnya, bertujuan untuk mengidentifikasi isu-isu dengan lebih jujur. Selanjutnya, data sekunder dikumpulkan dari sumber-sumber yang ada. Informasi ini dikumpulkan dari sumber daring dan pustaka

yang mencakup studi sebelumnya. Model Miles dan Huberman digunakan dalam analisis. Analisis ini dilakukan setelah atau selama proses pengumpulan data, dalam jangka waktu tertentu.

## **Hasil dan Pembahasan**

### **1. Persyaratan Realisasi KPR BTN Subsidi iB BTN KC Syariah Medan**

Seluruh produk KPR iB subsidi BTN diperuntukkan bagi nasabah non muslim yang menginginkan pembiayaan KPR dengan bunga sangat rendah dan dapat disesuaikan dengan kemampuan keuangan masing-masing, meskipun bank BTN syariah menjalankan kegiatan usahanya dengan sistem syariah. Apabila nasabah memenuhi seluruh persyaratan yang ditetapkan oleh ibu nasmi khairunnisa, finance administration (FA), maka bank akan merealisasikan KPR tersebut. Pemohon KPR wajib merupakan warga negara indoneskepada yang beruskepada minimal 21 tahun dan telah menikah, memiliki NPWP dan SPT PPh orang pribadi sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku, telah bekerja atau memiliki usaha minimal 1 (satu) tahun, dan tidak pernah menerima bantuan pemerintah untuk kepemilikan rumah. Persyaratan lainnya adalah KTP, KK, surat nikah, surat keterangan kerja, slip gaji, RK 3 bulan terakhir, dan data agunan.

### **2. Implementasi Akad Pembiayaan KPR Nasabah Berpenghasilan Rendah**

Bank tabungan negara (BTN) syariah, unit usaha syariah milik bank tabungan negara (BTN) konvensional, merupakan salah satu bank pelaksana yang mendukung program pemerintah dalam menyalurkan fasilitas pembiayaan perumahan murah atau KPR subsidi yang dilaksanakan oleh kementerian pekerjaan umum dan perumahan rakyat (PUPR). Dengan gaji pokok per bulan sebesar Rp 4.000.000, KPR syariah subsidi ini ditujukan bagi masyarakat berpenghasilan rendah. Peraturan menteri pekerjaan umum dan perumahan rakyat 20/PRT/M/2019 tentang kemudahan dan dukungan dalam kepemilikan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) memiliki ketentuan pemberian dukungan subsidi kepada MBR.

Menurut pasal 1 ayat 3(3), masyarakat berpenghasilan rendah selanjutnya disebut MBR adalah kepada yang memiliki keterbatasan uang dan harus bergantung pada bantuan pemerintah untuk membeli suatu properti. Karena pembiayaan disalurkan kepada masyarakat yang ditunjuk oleh dewan pengawas syariah (DPS), pembiayaan KPR syariah subsidi ini mematuhi ketentuan dan prinsip syariah. Selanjutnya, KPR syariah bersubsidi menggunakan akad jual beli yang sesuai dengan prinsip syariah, seperti akad murabahah, di mana bank BTN syariah membeli rumah yang diinginkan nasabah dari pengembang kemudian menjualnya kepada nasabah dengan harga jual ditambah margin keuntungan yang disepakati kedua belah pihak. Jika diperbolehkan oleh DPS, maka dapat ditentukan dengan menggunakan standar syariah.

Dengan akad murabahah (jual beli) yang menawarkan sejumlah keuntungan, KPR yang didanai BTN iB menyediakan pembiayaan untuk program kesejahteraan masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) yang telah bekerja sama dengan kementerian pekerjaan umum dan perumahan rakyat (PUPR) untuk mendorong kepemilikan rumah. Akad murabahah adalah akad jual beli barang tertentu di mana penjual memberitahukan harga beli kepada pembeli, kemudian menjual barang tersebut dengan meminta margin keuntungan di atas harga beli, yang dikenal sebagai margin keuntungan yang diharapkan, berdasarkan jumlah yang telah ditetapkan sebelumnya dan sesuai dengan ketentuan perjanjian antara pembeli dan penjual.

Berdasarkan kesepakatan ini, penjual menjual barangnya dengan harga lebih tinggi dari harga beli, selisih ini dikenal sebagai margin keuntungan. Berdasarkan hasil

wawancara dengan ibu siti meiliana ginting, CWO, dalam pelaksanaan pembiayaan KPR iB subsidi bagi nasabah MBR di bank tabungan negara KC syariah medan, ada beberapa tahapan yang harus dilalui pertama, nasabah mengajukan pembiayaan KPR iB subsidi di bank tabungan negara KC syariah medan. Kedua, nasabah yang mengajukan pembiayaan KPR iB subsidi perlu melampirkan dokumen sebagai berikut KTP, KK, NPWP, surat nikah, surat keterangan kerja, slip gaji, dan rekening koran tiga bulan terakhir. Ketiga, nasabah akan diwawancarai oleh pihak Jasa Pembiayaan untuk memastikan kebenaran informasi.

Tujuan wawancara adalah untuk mendapatkan informasi langsung mengenai identitas, penghasilan, dan pekerjaan pemohon. Jika nasabah adalah seorang wiraswasta, maka *on the spot* (OTS) akan langsung mendatangi tempat kerja untuk melihat usaha yang dijalankan. Keempat, analis pembiayaan konsumen akan melakukan BI checking setelah data nasabah lengkap untuk melakukan verifikasi terhadap riwayat pembiayaan nasabah. Kelima, analis pembiayaan konsumen akan melampirkan surat persetujuan pembiayaan (SP3) pada memo yang meminta pendapat atau rekomendasi dari wakil kepala cabang dan kepala cabang terkait disetujui atau tidaknya permohonan pembiayaan.

Hal ini dilakukan setelah analis keuangan konsumen melakukan evaluasi pekerjaan dan studi kelayakan, serta memeriksa kapasitas klien untuk membayar angsuran masa depan jika pinjaman disetujui, yang menunjukkan bahwa nasabah mampu membayar angsuran yang diberikan. Keenam, SP3 dikirimkan kepada klien dan pengembang setelah mendapat persetujuan dari kepala cabang. Berdasarkan surat permohonan LPA pengembang, selanjutnya dapat dibuat LPA (laporan penilaian akhir). Ketujuh, pengembang akan menandatangani perjanjian dengan bank dan klien. Akad yang digunakan adalah murabahah dan wakalah.

Bank akan mengajukan surat persetujuan pembiayaan (SP3) sebelum perjanjian ditandatangani. Kedelapan, setelah akad ditandatangani, klien akan diminta untuk melengkapi sejumlah dokumen dan persyaratan pembayaran sebelum akad dialihkan. Kesembilan, pencairan kepada pihak developer dengan nilai harga jual bank. Kesepuluh, klien melakukan pembayaran secara mencicil berdasarkan ketentuan yang disepakati. Sebelum kontrak ditandatangani, klien akan membuat rekening tabungan di bank BTN dan melakukan penyetoran ke rekening tersebut sesuai dengan rencana angsuran yang telah disepakati.

Akad wakalah merupakan akad pertama yang digunakan dalam pelaksanaan produk pembiayaan KPR subsidi BTN iB. Bank meminta nasabah untuk menandatangani surat wakalah, dan setelah itu, dilakukan jual beli (murabahah). Dalam akad murabahah, ada dua transaksi yang dilakukan, yaitu akad jual beli antara bank dengan pengembang dengan harga jual tertentu, dan akad murabahah antara bank dengan nasabah dengan harga jual ditambah margin.

### **3. Implementasi Pembiayaan Terhadap Nasabah Berpenghasilan Rendah di Bawah Batas Minimum**

Nasabah tetap dapat menggunakan pembiayaan KPR subsidi meskipun penghasilannya di bawah jumlah minimum yang disyaratkan program. Berdasarkan wawancara dengan ibu tia, bagian akuntansi, nasabah dengan penghasilan di bawah ambang batas yang disyaratkan tetap memenuhi syarat untuk mendapatkan pembiayaan KPR subsidi, dengan catatan penghasilan nasabah akan menentukan apakah kepada akan mendapatkan rumah yang diinginkan atau tidak. Namun, nasabah dapat mengajukan permohonan ke bank jika memiliki penghasilan tambahan (*double income*), seperti penghasilan dari istri, jika tetap menginginkan rumah seperti yang disarankan. Hal ini kemudian menjadi pertimbangan bank dalam memberikan pembiayaan kepada nasabah.

Nasabah dapat mengajukan pembiayaan KPR bersubsidi kepada bank dengan syarat melampirkan bukti penghasilan suami istri sesuai dengan yang tercantum apabila hasil analisis menunjukkan penghasilan tambahan (*double income*) tersebut cukup untuk membeli rumah sebagaimana yang disarankan. Nasabah dengan gaji di bawah batas minimal yang ditetapkan tetap dapat memperoleh rumah sebagai tempat tinggal berkat langkah yang dilakukan oleh bank BTN KC syariah medan ini. Ini merupakan jawaban terbaik yang dapat diberikan bank dalam hal ini. Ini merupakan pilihan terakhir yang dapat dilakukan bank untuk memastikan nasabah yang berpenghasilan di bawah jumlah minimal tetap memperoleh tempat tinggal, meskipun tampaknya tidak sesuai dengan SOP yang berlaku. Merujuk pada pasal 4 ayat (7) peraturan bank indonesia kepada nomor 7/46/PBI/2005 tentang akad wakalah, murabahah diartikan sebagai jual beli barang sebesar harga pokok barang ditambah dengan keuntungan yang telah ditetapkan. Selain itu, pasal 12 ayat (5) mengatur bahwa akad murabahah wajib dilaksanakan setelah barang secara teori menjadi milik bank dalam hal bank mewakili (wakalah) nasabah dalam pembelian barang. Oleh karena itu, akad pembiayaan KPR iB BTN subsidi di bank tabungan negara (BTN) KC syariah medan layak dilaksanakan karena sebelum akad murabahah dilaksanakan dengan nasabah, bank meminta nasabah untuk menandatangani surat wakalah. Bank kemudian membeli rumah yang diinginkan dari developer setelah rumah tersebut menjadi milik pengembang, kemudian menggunakan akad murabahah untuk menjual rumah tersebut kepada nasabah.

#### **4. Kaitan Dengan Penelitian Terdahulu**

Untuk membantu individu mempertahankan rumah kepada, pembiayaan hipotek bersubsidi bagi nasabah berpenghasilan rendah yang berpenghasilan kurang dari jumlah yang disyaratkan diberikan keringanan, menurut temuan wawancara yang dilakukan dengan banyak sumber. Penelitian ini memiliki hubungan dengan penelitian sebelumnya tentang kemanjuran dan sistem distribusi, termasuk yang dilakukan oleh anis khaerunnisa. Penelitian ini menunjukkan bagaimana hipotek bersubsidi dapat membantu individu berpenghasilan rendah dalam memperoleh rumah layak huni dengan harga yang wajar. Sejumlah penelitian tambahan juga menunjukkan betapa pentingnya sosialisasi yang sukses dan proses aplikasi yang sederhana bagi keberhasilan program hipotek bersubsidi. Akibatnya, studi tentang hipotek bersubsidi mempertimbangkan dampak finansial dan sosial dan ekonomi yang lebih luas pada masyarakat.

Kontrak yang benar dapat mengurangi risiko finansial dan meningkatkan kesejahteraan konsumen, menurut beberapa penelitian sebelumnya. Penelitian Muhtarom & Warsidi dalam hal ini menunjukkan bagaimana penggunaan kontrak murabahah dalam hipotek syariah dapat memfasilitasi kepemilikan rumah bagi peminjam berpenghasilan rendah. Lebih lanjut, penelitian Dewi et al., menyoroti perlunya edukasi keuangan bagi nasabah untuk membantu memahami syarat dan ketentuan akad yang diberikan. Kepercayaan nasabah terhadap lembaga keuangan dapat diperkuat oleh keterbukaan dalam proses pembiayaan, menurut penelitian ini. Agar nasabah berpenghasilan rendah dapat memperoleh akses ke perumahan yang berkualitas, penting untuk menilai bagaimana perjanjian pembiayaan hipotek dapat dimodifikasi untuk memenuhi kebutuhan dan kapasitas kepada. Dengan menghubungkan hasil-hasil ini, dapat ditarik kesimpulan bahwa bantuan pemerintah, seperti program bantuan perumahan atau subsidi, dapat secara signifikan meningkatkan akses konsumen berpenghasilan rendah terhadap hipotek.

#### **5. Kesesuaian Akad Pembiayaan KPR dengan Fatwa DSN MUI/IV/2000**

Produk layanan perbankan syariah harus memiliki akad pelengkap. Tujuan dari akad pelengkap ini adalah untuk membuat akad lebih mudah dilaksanakan, bukan untuk

mengeksploitasinya. Fatwa NO: 10/DSN-MUI/IV/2000, dikeluarkan pada tanggal 8 muharram 1421 H/13 April 2000, menguraikan pengertian akad wakalah bagi bank syariah. Di dalamnya terdapat ketentuan wakalah, rukun dan syarat wakalah, serta pedoman penyelesaian sengketa. Akad wakalah sering digunakan dalam perbankan syariah untuk membiayai kepemilikan rumah dengan memberikan kuasa kepada nasabah kepada bank untuk bertindak atas nama nasabah dalam melaksanakan layanan atau transaksi tertentu.

Penting untuk memahami pelaksanaan dan penerapan akad wakalah yang tepat dalam produk perbankan syariah ini. Keputusan direksi bank indoneskepada nomor 32/34/Kep/Dir tentang bank umum. Berdasarkan prinsip syariah sebagaimana telah diubah dengan peraturan bank indoneskepada No.7/35/PBI/2005 serta keputusan direksi bank indoneskepada No. 32/36/Kep/Dir tentang bank perkreditan rakyat berdasarkan prinsip syariah sebagaimana telah diubah dengan peraturan bank indoneskepada No.8/25/PBI/2006 telah menetapkan akad wakalah ini bagi perbankan syariah. (Keputusan direksi bank indoneskepada No.32/36/Kep/Dir tentang bank perkreditan rakyat). Selain itu, undang-undang No.21/2008 menegaskan bahwa akad wakalah merupakan kegiatan usaha perbankan syariah (Usman & Indonesia, 2012).

Klausula apabila bank hendak mewakili nasabah untuk membeli barang dari pihak ketiga, maka akad jual beli murabahah wajib dilaksanakan setelah barang menjadi milik bank terdapat pada pasal 1 ayat 9 fatwa DSN-MUI No.04/DSNMUI/IV/2000. Pasal 1 Ayat 9 menyebutkan bahwa akad murabahah wajib dilaksanakan setelah akad wakalah. Pelaksanaan akad murabahah bil wakalah untuk pembiayaan BTN akad pertama yang digunakan di bank tabungan negara (BTN) syariah kantor cabang medan untuk KPR iB subsidi ialah wakalah. Bank terlebih dahulu meminta nasabah untuk menandatangani surat wakalah sebelum membeli rumah yang diinginkan dari *developer*.

Setelah rumah tersebut menjadi milik bank, maka bank menggunakan akad murabahah untuk menjual rumah tersebut kepada nasabah. Sebagaimana dinyatakan dalam fatwa DSN-MUI No.04/DSN-MUI/IV/2000, hal ini menunjukkan bahwa bank tabungan negara (BTN) syariah kantor cabang medan telah menganut prinsip syariah. Mengenai kebijakan bank BTN bagi nasabah berpenghasilan rendah yang berpenghasilan di bawah jumlah minimum. Dengan menghitung (menginput) penghasilan suami istri untuk dijadikan dasar persyaratan kepemilikan rumah, bank BTN memberikan keringanan bagi nasabah yang berpenghasilan di bawah batas minimum. Bagi nasabah yang berpenghasilan tidak mencukupi, bank memberikan alternatif ini sebagai cara membantu kepada membiayai dan membeli rumah.

## **Kesimpulan**

Hasil penelitian menunjukkan bahwa akad pembiayaan KPR iB subsidi BTN dilaksanakan di bank tabungan negara (BTN) KC syariah medan sesuai dengan fatwa DSN-MUI No.04/DSN-MUI/IV/2000 karena sebelum melakukan akad murabahah dengan nasabah, pihak bank meminta nasabah untuk menandatangani surat wakalah. Selanjutnya, bank membeli rumah yang diinginkan dari pengembang, mengakuisisi rumah tersebut, dan selanjutnya menggunakan akad murabahah untuk menjual rumah tersebut kepada nasabah. Pada saat bank BTN KC syariah medan melaksanakan pembiayaan KPR subsidi, nasabah dengan penghasilan di bawah jumlah minimum tetap dapat memanfaatkan pembiayaan KPR subsidi dengan penghasilan tambahan (*double income*) dan melampirkan bukti penghasilan suami istri (*double income*) pada saat proses pembiayaan. Dalam kondisi tertentu, kebijakan tersebut dapat bersifat fleksibel, hal ini dilakukan demi kebaikan dan agar masyarakat dapat memenuhi kebutuhan dasarnya, salah satunya adalah tempat tinggal.

## Daftar Pustaka

- Anwar, K., & Khamal, M. (2022). Dalam Produk Pembiayaan KPR BTN Bersubsidi Ib. *Journal of Social Research*, 1(11), 128-137.
- Asy'ary, M. H., Nasution, M. L. I., & Anggraini, T. (2024). Analisis Strategi Pemasaran Produk Pembiayaan Kepemilikan Rumah Dalam Meningkatkan Profitabilitas Pada Bank Sumut KCP Syariah Kota Baru Marelan. *Jesya (Jurnal Ekonomi dan Ekonomi Syariah)*, 7(2), 2070-2080.
- Chrisna, H., Karin, A., & Hasibuan, H. A. (2020). Analisis Sistem Dan Prosedur Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) Dengan Akad Pembiayaan Murabahah Pada PT. BANK BRI Syariah Cabang Medan. *Jurnal Akuntansi Bisnis dan Publik*, 11(1), 156-166.
- Cahyono, B. I., Darminto, & Nuzula, N. F. (2015). Analisis Sistem Dan Prosedur Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah Syariah (Kprs) Murabahah Untuk Mendukung Pengendalian Intern (Studi Pada Pt. BTN Syariah Cabang Jombang). *Jurnal Administrasi (JAB) Bisnis SI Universitas Brawijaya*, 25(1), 86135.
- Dewi, R. N., Sungkawa, A., & Wibawa, G. (2022). Analisis Multi Akad pada Pembiayaan KPR Rumah Bagi Nasabah Berpenghasilan Rendah di BPRS Hik Parahyangan di Tinjau dari Fatwa DSN-MUI/IV/2000 Tentang Mudharabah. *Jurnal Ekonomi Dan Bisnis*, 2(2), 22-29.
- Fadhilah, M. (2022). Analisis Efektivitas Penyaluran Pembiayaan KPR Syariah Bersubsidi di Bank BTN KC Syariah Medan. *Jurnal Ilmiah Ekonomi Islam*, 8(2), 2135-2142.
- Harahap, I., Nasution, Y. S. J., Marliyah, & Syahriza, R. (2017). *Hadis-hadis Ekonomi*. Depok: Rajawali Pers.
- Heykal, M. (2014). Analisis Tingkat Pemahaman KPR Syariah Pada Bank Syariah di Indonesia: Studi Pendahuluan. *Binus Business Review*, 5(2), 519-526.
- Hutajulu, R. N. (2024). Analisis Dismilaritas Kinerja Keuangan Perbankan Konvensional dan Perbankan Syariah di Indonesia. *Jurnal Sistem Informasi, Akuntansi dan Manajemen*, 4(3), 402-410.
- Ilyas, R. (2019). Analisis Risiko Pembiayaan Bank Syariah. *Bisnis: Jurnal Bisnis dan Manajemen Islam*, 7(2), 189-202.
- Jannah, N. (2020). *Ekonomi Moneter dan Keuangan Perspektif Integratif*. Medan: FEBI UINSU Press.
- Nasution, M. L. I. (2018). *Manajemen Pembiayaan Bank Syariah*. Medan: FEBI UINSU Press.
- Neldawaty, R. (2018). Perbandingan Kinerja Bank Syariah Dan Bank Konvensional. *Journal Development*, 6(1), 61-69.
- Sekaran, U., & Bougie, R. (2017). *Metode Penelitian Untuk Bisnis Pendekatan Keahlian*. Jakarta Pusat: Salemba Empat.
- Sodik, F., Al Farda, R. A., & Ayuni, E. (2023). Penerapan Akad Murabahah pada Produk Pembiayaan KPR (Studi Kasus Bank BTN Syariah Kcps Pekalongan). *IQTISADIE: Journal of Islamic Banking and Shariah Economy*, 3(1), 19-44.
- Soemitra, A. (2009). *Bank & Lembaga Keuangan Syariah*. Jakarta Timur: Prenada Media.
- Sudiarti, S. (2014). *Fiqh Muamalah Kontemporer*. Medan: FEBI UINSU Press.
- Tarigan, H. G. (2015). *Membaca Sebagai Suatu Keterampilan Berbahasa*. Bandung: Angkasa.
- Usman, S. H. R. (2022). *Aspek Hukum Perbankan Syariah Di Indonesia*. Jakarta Timur: Sinar Grafika.
- Yusmad, M. A., & Arafat, M. (2018). *Aspek Hukum Perbankan Syariah Dari Teori Ke Praktik*. Jakarta Selatan: Deepublish.