

Robust

Research Business and Economics Studies

journal homepage: <http://ejournal.iainkendari.ac.id/robust>

PRESEPSI DEVELOPER PROPERTI SYARI'AH TERHADAP PEMBIAYAAN KPR AKAD MURABAHAH PADA PERBANKAN SYARI'AH DI KOTA KENDARI

FANDY IZMI PILO¹, MAHFUDZ²

¹Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam, Institut Agama Islam Negeri Kendari

²Institut Agama Islam Negeri Kendari

e-mail: *elkuweisy@gmail.com

ARTICLE INFO	ABSTRACT
<p><i>Keywords: Perception, Financing, KPR, Murabahah, Sharia Property</i></p> <p>JEL classification:</p> <p>DOI:</p>	<p>This study aims to examine the perceptions of property developers towards the use of murabaha contracts for home financing in Islamic banking in Kendari City. Through qualitative research with an explanatory approach and in-depth interviews with Islamic property developers in Kendari City, it was found that these developers perceive several problems with the practice of murabaha contracts for home financing in Islamic banking. These issues include concerns about the fulfillment of buying and selling principles, the nature of the transaction resembling a loan rather than a sale, the use of the property as collateral conflicting with ownership transfer principles, late fees resembling usury, and complications arising from the inclusion of life and fire insurance in the transaction.</p>

1. Introduction

Bank adalah suatu industri yang bergerak di bidang kepercayaan, yang dalam hal ini adalah sebagai media perantara keuangan (financial intermediary) antara debitur dan kreditur dana. Bank syariah berfungsi sebagai lembaga intermediasi (intermediary institution), yaitu berfungsi menghimpun dana dari masyarakat dan menyalurkan kembali dana-dana tersebut kepada masyarakat yang membutuhkannya dalam bentuk pembiayaan. yaitu berfungsimenghimpun dana dari masyarakat dan menyalurkan kembali dana-dana tersebut kepada masyarakat yang membutuhkannya dalam bentuk pembiayaan (Naendhy & Fadhilah, 2018) (Maizal Walfajri, 2022).

Bank Syariah Indonesia memberikan manfaat yang signifikan bagi masyarakat diantaranya adalah modal dan aset yang besar, terciptanya efisiensi, lebih terencana dan jelas tujuan kedepannya, potensi mengembangkan model-model transaksi Syariah, dan dapat memberikan dukungan yang besar bagi nasabah. (Setiawati, 2021). Perbankan Syariah adalah salah satu dari solusi perekonomian bangsa, hal itu dikarenakan kegiatan perekonomian yang merupakan tulang punggung penggerak pada stabilitas nasional, kemudian saat ini harus dimulai kegiatan perekonomian nasional yang bergerak menuju perekonomian yang berbasis syariah. (Sultoni & Mardiana, 2021)

Bank Syariah memegang peran yang sangat penting dalam mendorong laju pertumbuhan ekonomi Indonesia, hal ini dapat dilakukan dengan menumbuhkan sektor investasi melalui dana pihak ketiga dan menumbuhkan pembiayaan melalui pembiayaan yang diberikan kepada Masyarakat. Bank Syariah Indonesia juga berperan penting dalam pengembangan perekonomian umat secara nasional hal ini karena bank Syariah mengukung konsep yaitu mengharamkan Praktek Riba dan menjalankan prinsip sistem Mudharabah, musyarakah, murabahah, dan ijarah dalam penerapan sistemnya (H. Irawan et al., 2021) (S. Irawan et al., 2021)

Perbankan syariah di Indonesia telah mengalami pertumbuhan yang signifikan, baik dari sisi aset, pembiayaan yang diberikan, maupun jumlah nasabah. Pembiayaan bank syariah 70-80% diberikan kepada masyarakat dengan menggunakan akad murābahah, baik dalam bentuk konsumtif maupun produktif. (Maulidizen, 2018)

Akad murabahah yang dinilai minim risiko ini masih mendominasi pembiayaan bank syariah, baik bank umum syariah maupun unit usaha syariah. Berdasarkan data OJK,

penyaluran pembiayaan paling besar tercatat menggunakan akad murabahah, yaitu dengan porsi hampir 50% dari total pembiayaan yang disalurkan bank syariah. Penyaluran pembiayaan dengan akad murabahah per Juni 2019 tercatat sebesar Rp. 154,51 triliun. Sementara itu, total pembiayaan bank syariah tercatat sebesar Rp320,67 triliun per Juni 2019 (Maria Elena, 2019)

Salah satu produk yang sering digunakan dalam perbankan syariah adalah akad murabahah. Dalam praktik perbankan syariah, akad pembiayaan murabahah dituangkan dalam bentuk baku, nasabah yang menerima fasilitas pembiayaan tidak diberi kesempatan untuk melakukan negosiasi terhadap substansi akad pembiayaan murabahah. Keberadaan kontrak baku dalam pembiayaan murabahah di bank syariah tidak bertentangan dengan prinsip syariah. (Usanti, 2013) namun (Suprihatin, 2019) mengemukakan bahwa Al-murabahah di bank syariah dioperasikan berdasarkan pendanaan. Sehingga al-murabahah di bank syariah dapat disebut tidak autentik. sistem penetapan harga pada kontrak murabahah identik dengan sistem bunga pada operasi bank konvensional. (Saputra & Muhammad, 2023)

Memang akad murabahah yang dilakukan diperbankan syariah terus menjadi perbedaan dikalangan peneliti tentang kesyariahnya, sehingga dikalangan masyarakat juga memiliki persepsi yang berbeda beda tentang bank syariah dan akad yang ada didalamnya.

masyarakat indonesia sudah mengetahui dan paham Bank Syariah. Masyarakat juga sudah menabung di Bank Syariah. Meskipun demikian ada beberapa masyarakat yang tidak menabung di bank Syariah tetapi memahami tentang bank Syariah. Sehingga Sebagian Masyarakat menilai bahwa bank Syariah adalah positif atau baik. (Sholikin et al., 2021) namun ada Sebagian Masyarakat yang memandang bahwa bank syariah sama dengan bank konvensional, sama-sama menerapkan riba (Fandrinal et al., 2020). Namun persepsi Masyarakat ini dipengaruhi oleh pengetahuan yang berupa informasi, pengalaman, motivasi, dan keinginan yang sesuai dengan kebutuhannya (Mauludin & Pinatih, 2021)

dari persepsi persepsi Masyarakat diatas penulis ingin mengajak para pembaca untuk mengetahui bagaimana persepsi para pelaku usaha dibidang property tentang akad murabahah yang ada di perbankan syariah. Karena mereka adalah para pelaku usaha yang berpotensi untuk berhubungan dengan bank untuk mendapatkan pembiayaan dalam mengembangkan usahanya.

2. Literature Review

Murabahah

Murabahah secara bahasa adalah bentuk mutual (bermakna: saling) dari kata *rihb* yang artinya keuntungan, yakni penambahan nilai modal (jadi artinya, saling mendapatkan

keuntungan). Menurut terminology ilmu fikih arti *murabahah* adalah menjual dengan modal asli bersama tambahan keuntungan yang jelas.

Jadi *murabahah* adalah salah satu bentuk afliaktif dari jual beli pada umumnya. Sehingga *murabahah* adalah bisnis yang halal dengan segala syarat yang menjadikannya jual beli halal, dan menjadi haram karena adanya unsur-unsur yang menjadikan jual beli haram (Mushlih & Shalah ash-Shawi, 2015)

Dalam fiqh *murabahah* merupakan akad jual beli atas barang tertentu, dimana penjual menyebutkan dengan jelas barang yang diperjual belikan, termasuk harga pembelian barang kepada pembeli, kemudian ia mensyaratkan atasnya laba atau keuntungan dalam jumlah tertentu (Muhammad, 2005)

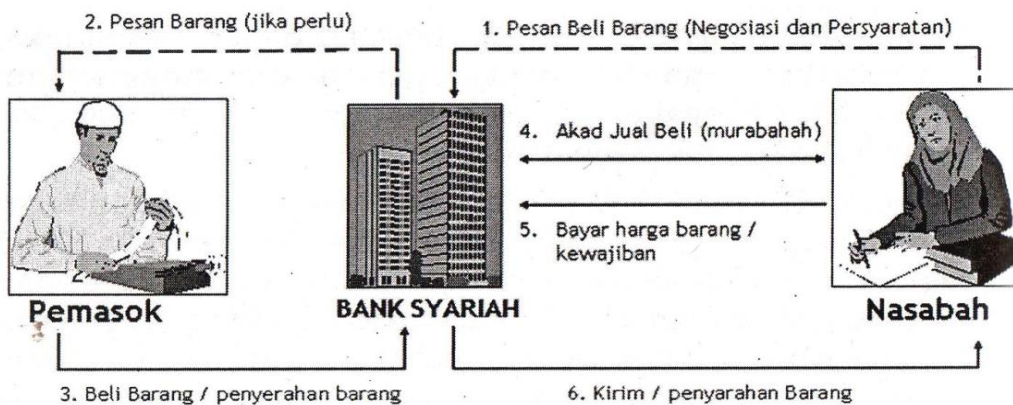
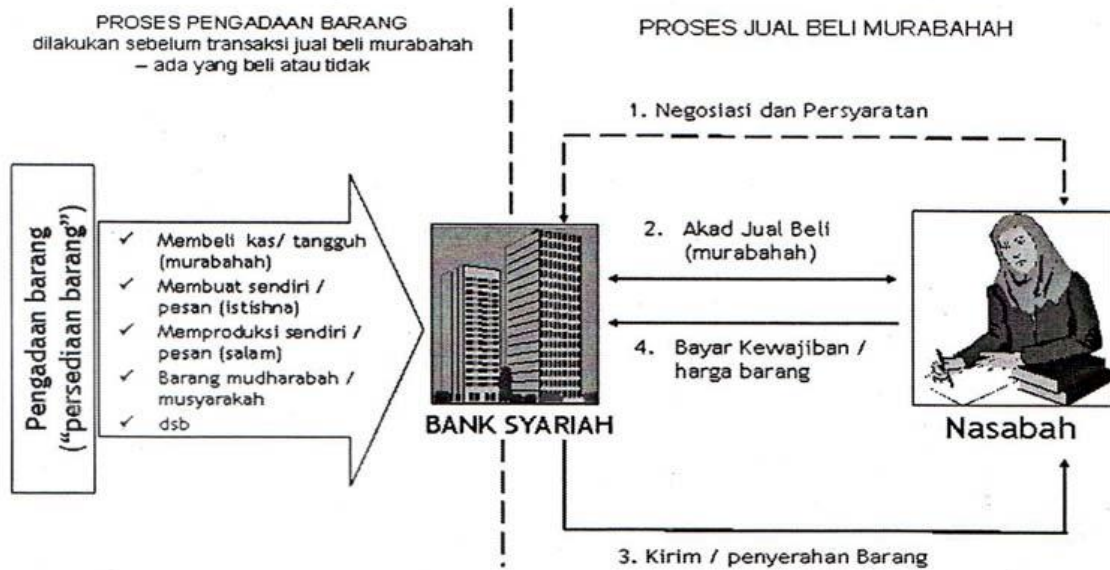
(Abdul Mukti Thabrani, 2014) menyatakan bahwa *murabahah* adalah suatu bentuk jual beli dengan komisi, dimana si pembeli biasanya tidak dapat memperoleh barang yang dia inginkan kecuali lewat seorang perantara, atau ketika si pembeli tidak mau susah-susah mendapatkannya sendiri, sehingga ia mencari jasa seorang perantara.

Secara sederhana, yang dimaksud dengan *murabahah* adalah suatu penjualan seharga barang tersebut ditambah keuntungan yang disepakati antara penjual dan pembeli. Boleh dikatakan bahwa akad yang terjadi dalam *murabahah* ini merupakan salah satu bentuk *natural certainty contracts*, karena dalam *murabahah* ini ditentukan berapa *requires rate of profit*-nya, atau keuntungan yang diharapkan akan diperoleh dalam transaksi ini (Karim, 2011)

Dalam literatur fiqh klasik, *murabahah* mengacu pada suatu penjualan yang pembayarannya ditangguhkan. Justru elemen pokok yang membedakannya dengan penjualan normal lainnya adalah penangguhan pembayaran itu. Pembayaran dilakukan dalam suatu jangka waktu yang disepakati, baik secara tunai maupun secara angsuran (Chapra, 1999)

secara khusus terdapat dalam Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2009 tentang perbankan syariah, yakni Pasal 19 ayat (1) yang intinya menyatakan bahwa kegiatan usaha Bank Umum Syariah meliputi, antara lain yaitu menyalurkan pembiayaan berdasarkan Akad *Murabahah*, Akad *Salam*, Akad *Istishna'*, atau Akad lain yang tidak bertentangan dengan prinsip syariah (Abdul Ghofur Anshori, 2009)

Sebagai bagian dari jual beli, maka pada dasarnya rukun dan syarat jual beli *murabahah* juga sama dengan rukun dan syarat jual beli secara umum. Rukun jual beli menurut mazhab Hanafi adalah *ijab* dan *qabul* yang menunjukkan adanya pertukaran atau kegiatan saling memberi yang menempati kedudukan *ijab* dan *qabul* itu (Wirosa, 2019)



3. Research Method

Jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian kualitatif dengan pendekatan eksplanatif untuk menganalisis persepsi developer properti syariah terhadap pembiayaan KPR akad murabahah pada perbankan syariah di kota Kendari.

Pemilihan Kota Kendari sebagai tempat penelitian dilakukan karena di Provinsi Sulawesi Tenggara, saat ini Kota Kendari merupakan tempat berkembangnya unit-unit bisnis properti syariah, baik bentuknya berupa pembiayaan KPR akad murabahah yang dijalankan dengan skema Perbankan syariah, maupun jual beli KPR Syariah yang dijalankan dengan skema developer properti syariah. Dengan demikian, informan penelitian diharapkan dapat lebih mudah dicari dan ditemui untuk melakukan observasi, wawancara, dan dokumentasi.

Adapun informan kunci dalam penelitian ini terdiri dari lima pengusaha property syariah yang terdiri dari Firdaus Property Syariah Kendari, Perumahan Fatimah Residence Kendari, Ahsana Property Syariah Kendari, Ahsana Property Syariah Kendari, Developer properti syariah Indonesia (DPSI).

4. Result

Persepsi developer properti syariah terhadap skema umum pembiayaan KPR akad murabahah pada perbankan syariah.

developer properti syariah melihat bahwa skema pembiayaan KPR akad murabahah pada pembiayaan KPR akad murabahah di perbankan syariah terjadi dengan melibatkan 3 pihak, dimana nasabah (sebagai pihak pertama yang ingin membeli rumah) mengajukan pembiayaan KPR kepada perbankan syariah (sebagai pihak kedua) untuk menalangi kekurangan atas dana pembelian rumah kepada developer (sebagai pihak ketiga yang menjual rumah).

Perbankan syariah melakukan pengkajian kelayakan atas ajuan pembiayaan dari nasabah, baik dari sisi nasabah dengan melakukan BI checking, maupun atas KPR untuk mengkaji harga pokok dan margin yang ditetapkan sebagai tambahan atas harga pokok yang menjadi keuntungan bank. Setelah diputuskan layak, perbankan syariah membuat perjanjian jual beli untuk mengikat nasabah demi memastikan tetap terjadinya jual beli setelah pelunasan KPR kepada developer.

Praktek diatas dipandang potensial terjadi jual beli barang yang belum dimiliki. Selanjutnya, total dana pelunasan harga pembelian rumah kepada developer merupakan gabungan persentase dana yang berasal dari nasabah dan perbankan syariah dengan porsi masing-masing. Dana yang berasal dari nasabah dijadikan DP yang dibayarkan kepada developer, sedangkan dana yang berasal dari bank digunakan untuk menalangi kekurangan atas dana nasabah yang dibayarkan untuk melunasi jual beli KPR antara developer dengan nasabah.

Sehingga developer properti syariah berkesimpulan bahwa praktek pembiayaan KPR akad murabahah pada perbankan syariah lebih tepat disebut sebagai akad peminjaman uang kepada nasabah ketimbang disebut jual beli murabahah.

Persepsi developer properti syariah terhadap pihak yang bertransaksi dalam pembiayaan KPR akad murabahah pada perbankan syariah.

Developer properti syariah berpandangan bahwa dalam jual beli, termasuk dalam bentuk akad murabahah salah satu rukun jual beli adalah 2 pihak, yang satu

bertindak sebagai penjual dan yang lain sebagai pembeli, dan bukan 3 pihak. Berdasarkan landasan ini, maka developer properti syariah merespon praktek pembiayaan KPR akad murabahah pada perbankan syariah menyalahi rukun jual beli.

Pada faktanya, dalam interaksi segitiga antara nasabah, perbankan syariah, dan developer. Pemilik sekaligus penjual rumah hakikatnya adalah developer; sementara nasabah adalah pembeli yang mengajukan pembiayaan kepada perbankan syariah agar dapat memiliki rumah yang dijual developer, dengan bantuan pembiayaan dari perbankan syariah untuk menalangi kekurangan biaya yang dimilikinya untuk membeli rumah pada developer. Kepemilikan mutlak atas rumah oleh nasabah tidak akan berpindah sampai angsuran tersebut lunas. Pada titik ini tercermin adanya dua akad dalam satu kejadian transaksi. Dan akad seperti ini dianggap terlarang dalam syariat, haram hukumnya.

5. Discussion

Persepsi developer properti syariah terhadap penggunaan jaminan dalam pembiayaan KPR akad murabahah pada perbankan syariah

Developer properti syariah memiliki persepsi bahwa dalam jual beli, termasuk dalam bentuk akad murabahah tidak diperbolehkan menjadikan barang yang menjadi objek jual beli sebagai barang jaminan, tetapi boleh menggunakan barang lainnya atau berupa jaminan personal. Penggunaan barang yang menjadi objek jual beli sebagai barang jaminan bertentangan dengan prinsip jual beli, sebab jual beli adalah pemindahan kepemilikan secara sempurna. Dengan demikian, developer properti syariah memandang praktek penggunaan rumah sebagai jaminan dalam akad murabahah adalah tidak boleh, atau terlarang. Namun, developer properti syariah juga berpendapat bahwa dalam hal ini memang ada ikhtilaf.

Persepsi developer properti syariah terhadap penerapan sistem denda dalam pembiayaan KPR akad murabahah pada perbankan syariah

Persepsi developer properti syariah tentang skema pembiayaan KPR akad murabahah ini adalah bahwa telah terjadi penerapan sistem denda atas setiap keterlambatan pembayaran angsuran dari waktu yang disepakati. Namun, perbankan syariah menempatkan denda tersebut dalam pos pendapatan non-halal yang diperuntukan bagi dana social semacam dana CSR.

Developer properti syariah melihat bahwa dalam jual beli, termasuk dalam bentuk akad murabahah tidak diperbolehkan mengambil tambahan financial lain selain

yang terakadkan secara sah dalam jual beli. Mengambil kelebihan atau tambahan dalam bentuk denda seperti sistem denda pada praktek pembiayaan KPR akad murabahah pada perbankan syariah sama seperti mengambil riba. Dan tetap dianggap telah mengambil riba yang diharamkan, meski pendapatan yang diperoleh dari sistem denda tersebut dialokasikan sebagai dana social.

Persepsi developer properti syariah terhadap penerapan sistem sita

Terkait penerapan system sita objek akad para developer properti syariah memiliki presepsi yang berbeda, sebagian ada yang mengatakan bahwa tidak tahu pasti tentang keberdaaan sistem sita pada praktek pembiayaan KPR akad murabahah pada perbankan syariah. Namun sebagian lain menyimpulkan sistem sita ini dalam bentuk lelang barang jaminan setelah nasabah dianggap gagal bayar. Hasil lelang digunakan untuk membayar sisa hutang pada perbankan syariah. Jika masih ada kelebihannya, dikembalikan kepada nasabah. Pada perbankan konvensional, sistem sita ini merupakan dampak lanjut dari digunakan rumah sebagai objek jual beli menjadi barang jaminan. Biasanya, jika ada sistem jaminan, aka nada sistem sita.

Developer properti syariah mengadopsi pandangan bahwa dalam jual beli, termasuk dalam bentuk akad murabahah tidak diperbolehkan menjadikan rumah yang menjadi objek jual beli sebagai barang jaminan dalam akad murabahah. Karena hakikatnya, rumah itu telah menjadi milik nasabah sejak awal akad.

Oleh karena itu, penyitaan rumah yang menjadi objek jual beli tak akan terjadi bila tidak diperbolehkan dijadikan barang jaminan. Penyelesaian kasus gagal bayar juga bukan dengan menguasai rumah yang menjadi objek jual beli lalu melelangnya, sebab rumah tersebut telah berpindah kepemilikannya secara sempurna kepada nasabah meski belum lunas. Pemiliklah yang berhak melakukan langkah hukum terhadap apa yang dimilikinya, termasuk memindahtangankan rumah tersebut, termasuk menjualnya. Jalan keluar dari risiko gagal bayar dapat menggunakan jaminan berupa barang lain yang minimal setaraf dengan besar hutang; penggunaan jaminan personal, penjadwalan ulang hutang, atau jika tak ada jalan lain, dilakukan dengan mendorong nasabah untuk menjual rumahnya untuk membayar sisa hutang. Jika nasabah tak berhasil menjual rumahnya, dapat meminta bantuan kepada developer properti syariah untuk membantu menjualnya dengan menaksir harganya sesuai dengan harga pasar saat itu. Apabila berhasil laku, nasabah hanya wajib membayar sisa hutangnya saja.

6. Conclusion

Developer properti syariah mempersepsikan bahwa dalam skema umum dari praktek pembiayaan KPR akad murabahah pada perbankan syariah terkandung praktek – praktek yang bermasalah dari sisi syariat. Dimulai dari pihak yang terlibat dalam akad transaksi, dimana melibatkan 3 pihak, yaitu: Nasabah, developer, dan perbankan syariah. Keberadaan 3 pihak ini dipandang menyelisih rukun dari jual beli termasuk dalam murabahah ini. Status perbankan syariah di sini lebih tepat dipandang sebagai pemberi pinjaman pembiayaan ketimbang sebagai penjual.

Perbankan syariah juga menggunakan sertifikat rumah yang menjadi objek jual beli sebagai jaminan dengan anggapan nasabah berstatus sebagai pembeli yang wajib mengangsur harga pokok rumah plus keuntungan berupa margin yang berhak diperoleh perbankan syariah yang berstatus sebagai penjual.

Developer properti syariah mempersepsikan bahwa penerapan sistem denda keterlambatan angsuran dalam praktek pembiayaan KPR akad murabahah pada perbankan syariah telah jatuh pada praktek riba yang tidak diinginkan, meskipun perbankan syariah mengalokasikan penggunaan denda tersebut sebagai dana sosial atau CSR.

Sebagian developer properti syariah juga mempersepsikan ada sistem penalti dalam praktek pembiayaan KPR akad murabahah pada perbankan syariah, dimana secara tinjauan syar'i denda ini tidak dibenarkan. Meski tidak mengetahui secara pasti. Sedangkan, sebagian developer properti syariah mengaku tidak tahu tentang keberadaan sistem sita.

References

- Abdul Ghofur Anshori. (2009). *Perbankan syariah di Indonesia*. Gadjah Mada University Press.
- Abdul Mukti Thabrani. (2014). Mudharabah Perpsektif Averroes (Studi Analisis Kitab Bidayat al-Mujtahid Wa Nihayat al-Muqtashid). *Iqtishadia: Jurnal Ekonomi & Perbankan Syariah*, 01, No. 1(1), 1–14. <https://doaj.org/article/0a36018c97bc4ed4a727545942604d40>
- Chapra, U. (1999). *Islam - Ekonomi*. Risalah Gusti.
- Fandrinal, F., Trianto, B., & Pohan, M. E. S. (2020). Analisa Persepsi Masyarakat Terhadap Bank Syariah. *Jurnal Ekonomi Islam AL-AMWAL*, 9(1), 38–53. <http://jurnal.stei-iqra-annisa.ac.id/index.php/al-amwal/article/view/145>
- Irawan, H., Dianita, I., & Salsabila Mulya, A. D. (2021). PERAN BANK SYARIAH INDONESIA DALAM PEMBANGUNAN EKONOMI NASIONAL. *Jurnal Asy-Syarikah: Jurnal Lembaga Keuangan, Ekonomi Dan Bisnis Islam*, 3(2). <https://doi.org/10.47435/asy-syarikah.v3i2.686>
- Irawan, S., Fasa, M. I., & Ja'far, A. K. (2021). Analisis Akad Pembiayaan Murabahah di Bank Syariah Indonesia Cabang Pringsewu. *Reslaj: Religion Education Social Laa Roiba Journal*, 4(2). <https://doi.org/10.47467/reslaj.v4i2.693>
- Karim, A. A. (2011). *Bank Islam Analisis Fiqih dan Keuangan*. Rajawali pers.
- Maizal Walfajri. (2022). Pembiayaan Bank Syariah Bertumbuh. *Business Insight*, 90855.
- Maria Elena. (2019). *Akad Murabahah Dominasi Pembiayaan Bank Syariah*. Bisnis.Com.
- Maulidizen, A. (2018). Literature Study on Murābahah Financing in Islamic Banking in Indonesia. *Economica: Jurnal Ekonomi Islam*, 9(1), 25. <https://doi.org/10.21580/economica.2018.9.1.2411>
- Mauludin, M. S., & Pinatih, A. (2021). Persepsi Masyarakat Terhadap Bank Syariah Indonesia (Public Perception of Bank Syariah Indonesia). *Al-Muraqabah: Journal of Management and Sharia Business*, 1(2), 223–237. <https://doi.org/10.30762/almuraqabah.v1i2.159>
- Muhammad. (2005). *Manajemen Pembiayaan Bank Syariah*.
- Mushlih, A. al-, & Shalah ash-Shawi. (2015). *Fikih ekonomi islam*. Darul Haq.
- Naendhy, & Fadhilah, L. (2018). Pembiayaan Bank Syariah. *Jurnal Munich Personal RePEc Archive*, 90855, 1–11.
- Saputra, P. R., & Muhammad, H. (2023). Analisis Penetapan Harga dalam Kontrak Murabahah di Bank Syariah. *Jihbiz: Jurnal Ekonomi, Keuangan Dan Perbankan Syariah*, 7(1).

<https://doi.org/10.33379/jihbiz.v7i1.2257>

- Setiawati, R. (2021). Bank Syariah Indonesia Dalam Mamperkuat Sistem Keuangan Syariah Indonesia. *Institut Manajemen Koperasi Indonesia*, 1.
- Sholikin, E. R., Muhyidin, S., & Pratiwi, I. E. (2021). PERSEPSI MASYARAKAT TERHADAP BANK SYARIAH. *EL MUDHORIB: Jurnal Kajian Ekonomi Dan Perbankan Syariah*, 1(1). <https://doi.org/10.53491/elmudhorib.v1i1.88>
- Sultoni, H., & Mardiana, K. (2021). Pengaruh Merger Tiga Bank Syariah BUMN Terhadap Perkembangan Ekonomi Syariah. *Jurnal Eksyar : Jurnal Ekonomi Syariah*, 08(01).
- Suprihatin, S. (2019). Otentisitas Konsep al-Murabahah Di Bank Syariah. *AHKAM : Jurnal Ilmu Syariah*, 15(1). <https://doi.org/10.15408/ajis.v15i1.2850>
- Usanti, T. P. (2013). AKAD BAKU PADA PEMBIAYAAN MURABAHAH DI BANK SYARIAH. *Perspektif*, 18(1). <https://doi.org/10.30742/perspektif.v18i1.113>
- Wiroso. (2019). Akuntansi Transaksi Syariah. *Angewandte Chemie International Edition*, 6(11), 951–952.