

**ANALISIS MEKANISME PRODUK GRIYA KPR SEJAHTERA
MELALUI SKEMA FASILITAS LIKUIDITAS PEMBIAYAAN
PERUMAHAN (FLPP) YANG SESUAI DENGAN PRINSIP SYARIAH DI
BANK SYARIAH INDONESIA KCP PALEMBANG OPI JAKABARING**

Aviva Refalina

Universitas Islam Negeri Raden Fatah Palembang, Palembang, Indonesia

Email : avivarevalina1747@gmail.com

ABSTRAK

FLPP merupakan program pembiayaan perumahan yang diberikan oleh pemerintah guna mendukung masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) dalam memperoleh akses perumahan dengan skema yang lebih terjangkau. Dalam perbankan syariah, mekanisme ini harus selaras dengan prinsip dasar keuangan Islam, yaitu menghindari riba (bunga), gharar (ketidakpastian), dan maysir (spekulasi). Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mempelajari mekanisme produk Griya KPR Sejahtera melalui skema Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP) di Bank Syariah Indonesia (BSI) KCP Palembang OPI Jakabaring, dan juga untuk menilai seberapa sesuai dengan prinsip-prinsip syariah. Penelitian ini memastikan bahwa produk pembiayaan perumahan yang ditawarkan oleh BSI tidak hanya membantu orang berpenghasilan rendah tetapi juga mematuhi hukum Islam. Penelitian ini dilakukan secara deskriptif kualitatif melalui studi kasus. Selain itu, observasi lapangan, analisis dokumen, dan wawancara mendalam digunakan untuk mengumpulkan data. Menurut hasil penelitian, produk Griya KPR Sejahtera di BSI KCP Palembang OPI Jakabaring menggunakan akad murabahah (jual beli) dalam mekanisme pembiayaan perumahannya. Murabahah merupakan salah satu akad pembiayaan syariah yang paling umum digunakan, dalam akad ini, bank membeli rumah dari developer terlebih dahulu dan menjualnya kembali kepada nasabah dengan penambahan margin keuntungan yang telah disepakati di awal. Keuntungan dari penggunaan akad murabahah adalah transparansi dalam penetapan harga dan margin, sehingga tidak ada unsur gharar atau ketidakpastian dalam transaksi. Selain itu, penelitian ini menemukan bahwa mekanisme FLPP yang digunakan oleh BSI KCP Palembang OPI Jakabaring dirancang untuk memberikan keadilan di setiap tahap transaksi. Produk Griya KPR Sejahtera melalui skema FLPP di BSI KCP Palembang OPI Jakabaring tidak hanya menawarkan solusi pembiayaan perumahan yang murah bagi masyarakat

yang berpenghasilan rendah, tetapi juga memastikan setiap langkah dilakukan sesuai dengan prinsip syariah. Oleh karena itu, produk ini membantu program pemerintah untuk meningkatkan aksesibilitas perumahan dan memastikan integritas syariah di setiap tahap pembiayaan.

Kata Kunci : *Pembiayaan, KPR, Murabahah, perbankan syariah*

PENDAHULUAN

Bank adalah lembaga keuangan yang berfungsi untuk menerima simpanan uang, memberikan pinjaman, dan menyediakan layanan pengiriman uang. Pada mulanya, istilah "bank" tidak digunakan dalam dunia Islam. Yang lebih umum dikenal adalah "jihbiz," yang berarti penagih pajak. Jihbiz pada waktu itu dikenal sebagai penagih dan penghitung pajak untuk barang-barang dan tanah yang dikenakan pajak. (Muhammad, 2019)

Industri perbankan Indonesia memasuki era baru dengan peluncuran PT Bank Syariah Indonesia Tbk (BSI), yang secara resmi didirikan pada 1 Februari 2021, atau 19 Jumadil Akhir 1442 Peresmian BSI dilakukan oleh Presiden Joko Widodo di Istana Negara. BSI merupakan hasil penggabungan dari PT Bank BRI Syariah Tbk, PT Bank Syariah Mandiri, dan PT Bank BNI Syariah (Rantemangiling et al., 2022). Otoritas Jasa Keuangan (OJK) memberikan izin resmi untuk merger ini pada 27 Januari 2021 dengan nomor SR-3/PB.1/2021. Saham BSI dimiliki oleh PT Bank Mandiri (Persero) Tbk sebesar 50,83%, PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk sebesar 24,85%, dan PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk sebesar 17,25%.

Rumah adalah kebutuhan yang harus dipenuhi. Dengan memenuhi kebutuhan ini, keluarga dan masyarakat akan lebih baik, dan akan ada suasana hidup yang aman bagi keluarga dan masyarakat.. Membeli rumah secara tunai tampaknya mudah bagi sebagian orang karena membutuhkan dana yang besar. Namun, ada juga orang yang merasa sulit jika harus membeli rumah secara tunai. karena mereka lebih suka membayar dengan mencicil atau kredit. (Djupiansyah Ganie, 2020)

Pada saat ini, salah satu kebutuhan manusia utama yang harus dipenuhi adalah kebutuhan akan perumahan yang layak (Ngodu et al., 2015). Namun, masyarakat berpenghasilan rendah sering menghadapi kesulitan untuk memiliki rumah sendiri karena harga perumahan yang tinggi. Untuk mengatasi masalah ini, pemerintah Indonesia berusaha membantu masyarakat berpenghasilan rendah untuk mendapatkan pembiayaan perumahan yang terjangkau. Salah satu program yang ditawarkan adalah Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP). Adanya

produk Griya KPR Sejahtera di Bank Syariah Indonesia (BSI), salah satu bank syariah terbesar di Indonesia dapat berpartisipasi dalam memenuhi kebutuhan perumahan masyarakat. Dengan mempertahankan prinsip syariah, produk ini dimaksudkan dapat memberikan solusi pembiayaan yang ditawarkan oleh Griya KPR Sejahtera di Bank Syariah Indonesia KCP Palembang OPI Jakabaring yang tidak hanya murah tetapi juga sesuai dengan syariah Islam yang melarang bunga (*riba*), ketidakpastian (*gharar*), dan spekulasi (*maysir*).

Salah satu skema pembiayaan yang didukung oleh pemerintah melalui subsidi bunga atau margin bagi masyarakat berpenghasilan rendah adalah FLPP (Adawiyah et al., 2024), yang mana bertujuan untuk meningkatkan aksesibilitas masyarakat terhadap pembiayaan perumahan dan mendorong pembangunan perumahan yang lebih merata. Dengan bantuan FLPP, bank-bank yang termasuk bank syariah, dapat menawarkan produk pembiayaan perumahan dengan bunga atau margin yang lebih rendah. Oleh sebab itu, angsuran yang harus dibayar oleh nasabah menjadi lebih ringan.

Akad Murabahah adalah akad yang digunakan pada produk Griya KPR Sejahtera di Bank Syariah Indonesia KCP Palembang OPI Jakabaring, kemudian akad murabahah ini merupakan salah satu jenis akad jual beli yang dipergunakan dalam perbankan syariah. Dalam kontrak ini, bank membeli rumah yang diinginkan oleh nasabah dan kemudian menjual kembali produk tersebut kepada nasabah dengan margin keuntungan yang telah ditetapkan sebelumnya. Mekanisme ini memastikan dalam transaksinya tidak mengandung *riba*, salah satu larangan utama hukum Islam. Selain itu, untuk menghindari unsur *gharar*, akad murabahah sejak awal memberikan kepastian harga dan margin keuntungan. Pada Bank Syariah Indonesia KCP Palembang OPI Jakabaring, produk Griya KPR Sejahtera mengikuti prinsip-prinsip syariah dalam pembiayaan perumahan, yang menunjukkan komitmen bank untuk menyediakan layanan perbankan yang sesuai dengan nilai-nilai Islam. Bank Syariah Indonesia menjamin bahwa setiap barang dan jasa yang dijual telah melalui proses pengawasan dan sertifikasi oleh Dewan Pengawas Syariah dimana setiap komponen transaksi mematuhi ketentuan hukum Islam dan tidak memiliki elemen yang melanggar hukum.

Tujuan dari penelitian ini adalah untuk memeriksa mekanisme produk Griya KPR Sejahtera di BSI KCP Palembang OPI Jakabaring dan mengevaluasi seberapa sesuai dengan prinsip syariah. Selanjutnya penelitian ini dilakukan untuk memastikan bahwa produk ini tidak hanya memenuhi persyaratan syariah dalam setiap fase pembiayaan tetapi juga menawarkan solusi pembiayaan yang terjangkau bagi masyarakat berpenghasilan rendah. Mak dari itu,

diharapkan penelitian ini bisa membantu mengembangkan produk perbankan syariah yang lebih efektif, lebih sesuai dengan kebutuhan masyarakat. Penelitian ini dilakukan melalui pendekatan deskriptif kualitatif dan studi kasus. Data nantinya diperoleh melalui observasi langsung dan analisis dokumen serta melakukan wawancara menyeluruh dengan manajemen BSI KCP Palembang OPI Jakabaring dan pelanggan yang telah menggunakan produk Griya KPR Sejahtera. Metode Ini seharusnya dapat memberikan gambaran lengkap tentang cara produk ini bekerja dan apakah itu sesuai dengan syariah.

Penelitian ini akan memberikan wawasan tentang bagaimana produk Griya KPR Sejahtera digunakan di lapangan dan bagaimana mekanisme ini dapat membantu masyarakat mendapatkan pembiayaan perumahan yang terjangkau. Selain itu, penelitian ini juga diharapkan dapat memberikan rekomendasi bagi BSI untuk meningkatkan kualitas produk dan layanan perbankan syariah serta bagi pemerintah untuk mengembangkan kebijakan yang mendukung aksesibilitas perumahan. Dengan demikian, produk Griya KPR Sejahtera yang ditawarkan melalui skema FLPP di BSI KCP Palembang OPI Jakabaring adalah salah satu inovasi inovatif dalam pembiayaan perumahan yang berprinsip syariah. Selain menyelesaikan masalah aksesibilitas perumahan, produk ini memastikan bahwa setiap aspek transaksi mematuhi ketentuan hukum Islam. Maka dari itu, diharapkan penelitian ini akan membantu mengembangkan produk perbankan syariah yang lebih baik dan sesuai dengan kebutuhan masyarakat.

METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan metode deskriptif kualitatif dengan pendekatan studi kasus, dimana pendekatan ini memberikan gambaran mendalam mengenai mekanisme produk Griya KPR Sejahtera di Bank Syariah Indonesia KCP Palembang Opi Jakabaring dan mengidentifikasi kesesuaian dengan prinsip syariah. Studi ini juga memungkinkan peneliti untuk melihat secara kontekstual dan mendalam mengenai fenomena yang terjadi di lapangan. Lokasi penelitian ini dilakukan di Bank Syariah Indonesia KCP Palembang OPI Jakabaring. Subjek penelitian ini terdiri dari pegawai marketing BSI KCP Palembang OPI Jakabaring untuk mendapatkan informasi tentang mekanisme dan prosedur produk Griya KPR Sejahtera dan nasabah yang sudah menggunakan produk Griya KPR Sejahtera, untuk mengetahui bagaimana pengalaman dan pendapat mereka mengenai produk ini.

Metode yang digunakan untuk mengumpulkan data dalam penelitian ini yaitu menggunakan teknik observasi, yang memiliki karakteristik khusus dibandingkan dengan metode lain. Dengan teknik observasi dalam mengumpulkan data ini berkaitan dengan perilaku manusia, proses kerja, fenomena alam, dan digunakan ketika jumlah responden yang diamati tidak terlalu besar. Maka dari itu dalam penelitian ini, penulis melakukan observasi langsung terhadap produk pembiayaan KPR sejahtera yang ditujukan bagi nasabah berpenghasilan rendah. (Safitri et al., 2022)

Bank Syariah Indonesia KCP Palembang OPI Jakabaring. wawancara digunakan dengan metode pengumpul data yang mana peneliti akan melakukan studi pendahuluan untuk menganalisis masalah yang nantinya akan diteliti atau peneliti ingin mendapatkan suatu informasi yang mendalam, terutama jika respondennya tidak terlalu banyak. Peneliti menggunakan wawancara tidak terstruktur dan tidak menggunakan pedoman yang disusun secara sistematis untuk wawancara. Pedoman yang di gunakan hanya mencakup garis besar topik yang akan dibahas.

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Mekanisme Pembiayaan Produk BSI KPR Sejahtera dengan Skema Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP)

Pembiayaan Kredit Perumahan (KPR) merupakan suatu jenis pembiayaan yang berjangka pendek, menengah ataupun panjang yang nantinya akan diberikan kepada konsumen yang membutuhkan biaya untuk membuat rumah dengan sistem akad Murabahah. Dalam akad murabahah, Bank akan membeli barang yang diajukan oleh nasabah dan selanjutnya pihak Bank akan menjualnya kepada nasabah dengan harga pokok ditambahkan dengan keuntungan margin yang sudah disepakati oleh pihak Bank dan nasabah. (Putri & Martana, 2021) KPR yang ditawarkan oleh perbankan syariah tidak sama dengan KPR yang ditawarkan oleh perbankan konvensional. Perbedaan ini dapat disebabkan oleh perbedaan prinsip yang ada di antara kedua jenis perbankan. Perbankan syariah biasanya menggunakan konsep bagi hasil. Sementara perbankan konvensional menggunakan sistem bunga. (Di et al., 2022)

Produk KPR adalah fitur layanan yang disediakan oleh pihak Bank dengan tujuan untuk membantu masyarakat memenuhi kebutuhan rumah. Bank berpartisipasi dalam menyiapkan rumah untuk masyarakat, karena ini termasuk dalam program pemerintah yang memiliki tujuan

untuk memberikan pembiayaan kepada masyarakat berpenghasilan rendah. Program ini juga dirancang untuk membantu mewujudkan rumah impian mereka. (Sodik et al., 2023)

KPR biasanya dibagi menjadi dua jenis, seperti produk perbankan lainnya. Berikut jenis-jenis KPR yang ada di Bank Syariah Indonesia:

a. KPR Subsidi

KPR Subsidi merupakan suatu kredit yang diperuntukkan kepada masyarakat yang mempunyai penghasilan menengah kebawah, hal ini guna untuk memenuhi kebutuhan memiliki rumah atau perbaikan rumah yang telah dimiliki sebelumnya. Bentuk subsidi yang diberikan berupa: subsidi meringankan kredit dan subsidi menambah dana pembangunan atau perbaikan rumah. Kredit subsidi ini diatur tersendiri oleh Pemerintah, sehingga tidak setiap masyarakat yang mengajukan kredit dapat diberikan fasilitas ini. Secara umum batasan yang ditetapkan oleh Pemerintah dalam memberikan subsidi adalah penghasilan pemohon dan maksimum kredit yang diberikan.

b. KPR Non-Subsidi

KPR non-subsidi adalah KPR yang diberikan kepada seluruh masyarakat tanpa adanya campur tangan pemerintah. Ketentuan KPR ditetapkan oleh bank itu sendiri, sehingga penentuan besarnya kredit maupun suku bunga dilakukan sesuai dengan kebijakan bank yang bersangkutan. KPR Non Subsidi adalah suatu KPR yang diberikan kepada seluruh masyarakat tanpa campur tangan pemerintah dan terbatas pada penghasilan pemohon. Ketentuan KPR ditetapkan oleh bank itu sendiri. Oleh karena itu, penentuan suku bunga untuk bank konvensional dan syariah dilakukan sesuai dengan kebijakan bank tersebut. (Windy Astuti & Oktapianti, 2023)

Syarat dan ketentuan Umum Produk BSI KPR Sejahtera melalui Skema Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP) :

1. Memiliki KTP dan NPWP
2. Menyediakan SPT tahunan PPh individu dan surat pernyataan yang menunjukkan bahwa penghasilan pokok tidak melebihi batas yang sudah ditentukan.
3. Pemohon sudah harus terdaftar dalam SIKASEP (Sistem Informasi KPR Subsidi Perumahan) PPDPP, Dan SIKUMBANG (Sistem Informasi Kumpulan Pengembang) yang berguna untuk mengetahui secara detail jumlah unit rumah yang tersedia.

4. Untuk KPR Sejahtera Tapak, pemohon harus termasuk ke dalam MBR (Masyarakat Berpenghasilan Rendah) dengan Maksimal 8.000.000 rupiah per bulan adalah batas penghasilan keluarga.
5. Pemohon dan pasangan tidak pernah mempunyai tempat tinggal sebelumnya.
6. Pemohon dan pasangan harus ditunjukkan dengan keterangan resmi dari kelurahan atau kepala desa setempat bahwa mereka tidak pernah menerima pembiayaan rumah, baik subsidi maupun lainnya.

Berikut ini merupakan proses pengajuan pembiayaan KPR di Bank Syariah Indonesia KCP Palembang OPI Jakabaring :

1. Pengajuan Pembiayaan
 - a. Nasabah yang mengajukan pembiayaan KPR melakukan pengisian formulir mengenai permohonan pembiayaan pada Bank
 - b. Melengkapi persyaratan berupa dokumen kepada Bank
2. Verifikasi
 - a. Pihak marketing Bank (CBRM) melakukan pengecekan informasi yang sudah dilengkapi oleh nasabah
 - b. Kemudian dilakukan penilaian keuangan dengan menganalisis dokumen berikutnya berupa profil calon nasabah dan IDEB BI-Checking untuk melihat performa kemampuan membayar calon nasabah KPR
 - c. Pihak Bank membuat kriteria penilaian terhadap jaminan yang diajukan oleh nasabah
 - d. Pemeriksaan dan analisis persyaratan yang sudah dilengkapi nasabah yang dilakukan melalui sistem dan nantinya pihak Bank akan mengambil keputusan
3. Persetujuan Pembiayaan KPR
 - a. Memeriksa informasi dari permohonan serta memberikan informasi kepada nasabah dan mengambil keputusan mengenai pemberian pembiayaan kepada calon nasabah
 - b. Setelah disetujui oleh pihak Bank, maka pembiayaan akan diberikan kepada nasabah
4. Akad
 - a. Akad dilakukan Ketika pihak Bank sudah menyetujui dan memberikan informasi kepada nasabah untuk datang ke Bank dan melakukan Akad
 - b. Nasabah, Pihak marketing dan Branch Manager melakukan akad pembiayaan KPR dan menandatangani Akad
5. Pencairan

- a. Setelah semua persyaratan dokumen sudah ditandatangani dan disepakati oleh kedua belah pihak maka tahap pencairan akan diuplod ke sistem
 - b. Pembiayaan KPR diberikan kepada nasabah oleh pihak Bank Syariah Indonesia KCP Palembang OPI Jakabaring
6. Pembayaran Angsuran
- a. Nasabah mulai membayar angsuran yang sudah di tentukan pada saat akad dengan waktu yang sudah disepakati
 - b. Nasabah membayar angsuran bisa dilakukan dengan langsung datang ke Bank ataupun melalui mobile banking BSI
7. Pelunasan
- a. Pembiayaan KPR akan dianggap lunas apabila waktu pembiayaan sudah selesai dan nasabah sudah membayar semua angsuran
 - b. Setelah nasabah melunasi kewajiban maka akad akan berakhir dan pihak Bank akan melepas jaminan nasabah.

Berikut Dokumen yang akan didapatkan Nasabah setelah melakukan Akad Murabahah dalam Produk BSI KPR Sejahtera FLPP:

1. Perjanjian Kredit (PPJB) dan Akta Jual Beli (AJB)
Perjanjian Kredit (PPJB) dan Akta Jual Beli (AJB) sangat penting karena berfungsi sebagai bukti tertulis untuk kesepakatan pembelian properti. Surat ini mencakup syarat dan ketentuan, serta detail angsuran yang akan dibayar oleh nasabah kepada bank. Kemudian dilakukan penandatanganan dokumen yang dilakukan di atas materai, di hadapan notaris, dan disaksikan oleh nasabah dan pihak bank.
2. Sertifikat Tanda Bukti Hak dan Izin Mendirikan Bangunan (IMB)
Selain sertifikat, nasabah mendapatkan surat izin mendirikan bangunan, yang menunjukkan nama nasabah sebagai pemilik resmi bangunan KPR. IMB adalah dokumen tambahan yang menunjukkan bahwa nasabah KPR adalah pengelola resmi bangunan KPR yang telah mereka beli.
3. Polis Asuransi Jiwa Kredit
Dokumen ini adalah asuransi yang melindungi kreditur dari kerugian keuangan jika terjadi musibah. Tujuan asuransi ini adalah untuk mengurangi risiko kredit macet yang mungkin

terjadi pada ahli waris jika kreditur meninggal dunia. Karena bank berhak menarik properti jika kredit KPR tidak dibayar.

4. Surat Kuasa Memberikan Hak Tanggungan (SKMHT)

Dalam proses pengurusan akta jual beli properti, Surat ini merupakan dokumen resmi yang dibuat oleh notaris yang mencantumkan nama debitur.

5. Pengakuan Hutang dan Kuasa Menjual

Jika nasabah tidak dapat membayar hutangnya, Pengakuan Hutang dan Kuasa Menjual dibuat untuk melindungi kepentingan bank jika nasabah tidak dapat membayar hutangnya. Dokumen ini menunjukkan bahwa nasabah mengakui adanya hutang dan memberikan wewenang kepada bank untuk menjual properti jika terjadi wanprestasi atau kegagalan pembayaran hutang.

6. SP3K

Surat Penegasan Persetujuan Penyediaan Kredit (SP3K) adalah bukti persetujuan bank atas permohonan kredit yang diajukan oleh nasabah. Ini menunjukkan bahwa bank telah setuju untuk memberikan kredit kepada nasabah setelah mereka memenuhi semua persyaratan yang ditetapkan. Selain itu, SP3K berisi informasi tentang jumlah kredit, suku bunga, jangka waktu, dan ketentuan lain yang terkait dengan pembiayaan yang disetujui.

Akad Murabahah dalam Produk BSI KPR Sejahtera FLPP

Al-Murabahah berasal dari kata Arab ar-ribhu (Masruron, 2021), yang berarti tambahan atau surplus. Sebaliknya, ulama menganggapnya sebagai aktivitas jual beli dengan modal dan keuntungan. Akad yang diterapkan dalam produk KPR Sejahtera FLPP di Bank Syariah Indonesia adalah akad murabahah. Akad Murabahah adalah akad muamalah yang berbentuk jual beli. (Ashraf Usmani dan Sutan Remy Sjahdeini, 2014) Pembiayaan murabahah adalah perjanjian jual beli di mana harga jual barang terdiri dari biaya perolehan dan keuntungan yang disepakati bersama. Penjual harus memberikan informasi yang jujur dan jelas tentang biaya perolehan barang dalam transaksi ini. Institusi keuangan syariah membeli kebutuhan pelanggan dan kemudian menjualnya kepada mereka dengan harga yang telah ditetapkan. Pelanggan dapat membayar secara angsuran atau sepenuhnya pada waktu yang telah ditetapkan. (Andriani, 2014)

Murabahah adalah transaksi penjualan di mana barang dijual dengan harga aslinya ditambah margin keuntungan yang telah disetujui antara penjual dan pembeli, yang

dikemukakan oleh Direktorat Perbankan Syariah Bank Indonesia dalam Kamus Istilah Keuangan dan Perbankan Syariah.(Khanifa, 2015)

Dalam ekonomi Islam, transaksi jual beli Murabahah harus memenuhi beberapa syarat penting yang diantaranya yaitu sebagai berikut :

- Al – ‘aqidain, Pihak yang berakad yaitu antara Nasabah (Pembeli) dan Bank (Penjual)
- Adanya Supplier (pemasok) dan Mahallul’ Aqad (objek yang akan diakadkan), dimana dalam transaksi terdapat barang yang jelas dan harga barang tersebut telah ditentukan.
- Maudhu’ul Aqad (adanya tujuan akad yang dilakukan)
- Sighat al-‘Aqad (Tujuan dari perjanjian akad) yang terdiri dari proses serah (ijab) dan proses terima (qabul).(Syamsul anwar, 2007)

Dalam hukum positif, objek akad harus bebas dari unsur-unsur maghrib, seperti maysir, gharar, dan riba, yang disebut sebagai "sebab yang halal".(Khalid et al., 2018)

Standar Obyek Pembiayaan Murabahah dan Kepemilikannya diantaranya :

1. Objek pembiayaan murabahah harus memenuhi persyaratan yang jelas dalam kontrak perjanjian dan memenuhi prinsip-prinsip Syariah yang diatur dalam UU Nomor 21 tentang Perbankan Syariah. Selain itu, objek pembiayaan murabahah harus merupakan barang atau barang yang dikombinasikan dengan jasa.
2. Spesifikasi objek pembiayaan dinyatakan dengan jelas dan mencakup, tetapi tidak terbatas pada:
 - a. Kriteria untuk barang yang mencakup sifat, jenis, dan tipenya.
 - b. Kuantitas barang, yang mencakup jumlah barang atau unitnya
 - c. Jenis barang Murabahah yang ditransaksikan dalam paket (ijzaf) bersama dengan barang lain yang terkait
3. Objek pembiayaan murabahah dan bisnis yang menggunakannya tidak boleh memiliki karakteristik yang melanggar prinsip Syariah, seperti:
 - a. Riba adalah peningkatan nilai dianggap tidak sah karena pertukaran barang sejenis dengan jumlah tidak sama (riba fadhil) dan kewajiban untuk mengembalikan lebih dari pokok pinjaman akibat faktor waktu (riba nasi'ah).
 - b. Maysir, transaksi yang tergantung pada suatu kondisi yang tidak pasti dan merugikan satu pihak.

- c. Gharar, transaksi dengan obyeknya tidak jelas, tidak dimiliki, atau tidak dapat diserahkan.
 - d. Haram, mengacu pada transaksi yang dilarang oleh hukum Syariah Islam.
 - e. Zalim, transaksi yang menyebabkan tidak adanya keadilan
 - f. Risywah (suap), pemberian yang dilakukan untuk memperoleh keuntungan tertentu
4. Bank harus memiliki tujuan pembiayaan Murabahah terlebih dahulu. Ini harus legal sesuai dengan prinsip dan ketentuan syariah
 5. Salah satu ciri objek pembiayaan Murabahah adalah harus memiliki spesifikasi yang jelas, teridentifikasi, bernilai, didukung oleh bukti, kepemilikan legal, bisa diperjual belikan, dan bisa dipindahkan.
 6. Barang yang dibiayai dalam pembiayaan murabahah dapat berupa aset berwujud, seperti properti, bahan baku, barang dagangan, atau aset tidak berwujud, seperti merek dagang, hak paten, atau hak cipta.
 7. Nasabah harus menyediakan semua informasi terkait spesifikasi obyek pembiayaan, termasuk harga, ketersediaan, dan lokasi barang. Bank juga berhak melakukan penilaian atas obyek tersebut.
 8. Penjual harus memiliki kepemilikan objek pembiayaan secara fisik dan konstruktif.
 9. Pengalihan Kepemilikan dari bank ke nasabah harus dilakukan sesuai dengan praktik yang berlaku dan tidak melanggar hukum Syariah.
 10. Kepemilikan Efektif: Saat kontrak jual beli disepakati, meski tanpa bukti administrasi formal, kepemilikan dianggap sah dengan adanya transaksi yang terjadi antara bank dan konsumen.
 11. Kepemilikan nasabah diakui jika transaksi yang terjadi antara bank dan nasabah sesuai dengan kesepakatan kontrak Murabahah.
 12. Hak dan Kewajiban Nasabah: Setelah kepemilikan dialihkan, semua hak dan kewajiban terkait obyek tersebut menjadi tanggung jawab nasabah.
 13. Tanggung Jawab Bank: Nasabah memiliki akses penuh ke aset pembiayaan, Bank bertanggung jawab atas setiap kerugian.
 14. Multiple Objek dalam Satu Kontrak: Beberapa obyek Untuk pihak yang sama, pembiayaan dapat digunakan dalam satu kontrak Murabahah.
 15. Hak Tukar (Khiyar): Saat kontrak disepakati atau setelahnya, konsumen tidak memiliki hak untuk menukar barang yang rusak, kecuali cacat ditemukan sebelum kontrak disepakati.

16. Masa dan Jenis Kerusakan: Kedua pihak menyetujui masa penukaran dan jenis kerusakan yang berdampak pada hak tukar.
17. Bank dapat memperlambat pencatatan nama pelanggan hingga harga jual disetujui antara kedua pihak
18. Penolakan Pembiayaan: Jika pelanggan dan pemasok telah mencapai kesepakatan yang meminta bank menyediakan kredit sebagai imbalan atas barang yang ditukar, bank harus menolak permintaan pembiayaan. (Otoritas Jasa Keuangan, 2016)

KESIMPULAN

KPR adalah jenis pembiayaan yang diberikan oleh bank kepada nasabahnya. Program BSI KPR Sejahtera FLPP adalah bagian dari dukungan Bank Syariah Indonesia terhadap program nasional sejuta rumah yang diinisiasi pemerintah melalui skema FLPP. Tujuan program ini adalah untuk membantu masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) mendapatkan rumah dengan cara yang sesuai dengan prinsip syariah. Dukungan pembiayaan perumahan bagi MBR diberikan melalui Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP), yang dikelola oleh Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat. Terdapat dua jenis Kredit Kepemilikan Rumah yaitu subsidi dan nonsubsidi.

Proses pembiayaan KPR Sejahtera di Bank Syariah Indonesia KCP Palembang OPI Jakabaring adalah sebagai berikut: pengajuan permohonan pembiayaan, pengumpulan dokumen yang diperlukan, pengecekan data nasabah, dan survei langsung yang dilakukan oleh bank melalui wawancara, jika hasil survei sesuai maka akad dilakukan, pembiayaan KPR dan pembinaan diberikan. Jika hasil survei tidak sesuai, maka permohonan akan ditolak.

DAFTAR PUSTAKA

- Ashraf Usmani dan Sutan Remy Sjahdeini, *Perbankan Syariah Produk-Produk dan Aspek-Aspek Hukumnya*. Jakarta: Kencana, 2014.
- Djupiansyah Ganie, "Analisis Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Minat Nasabah Terhadap Kpr Pada Pt Bni Cabang Tanjung Redeb," *J. Ekon. STIEP*, vol. 5, no. 2, pp. 27–36, 2020, doi: 10.54526/jes.v5i2.37.
- F. Andriani, "Implementasi Akad Murabahah dan Musyarakah Mutanaqishah dalam Pembiayaan Pemilikan Rumah pada Perbankan Syariah (Studi Kasus Pada Bank Muamalat Indonesia) Fitria," *J. Petra Mark. Manag.*, vol. 2, no. 1, pp. 1–14, 2014,

- [Online]. Available: <https://ejournal.uin-suka.ac.id/syariah/azzarqa/article/view/2078/1554>
- F. Sodik, R. A. Al Farda, and E. Ayuni, “Penerapan Akad Murabahah pada Produk Pembiayaan KPR (Studi Kasus Bank BTN Syariah Kcps Pekalongan),” *IQTISADIE J. Islam. Bank. Syariah Econ.*, vol. 3, no. 1, pp. 19–44, 2023, doi: 10.36781/iqtisadie.v3i1.388.
- Khalid, A. Yahya, and Darmawan, “Pelaksanaan Pembiayaan Akad Murabahah Pasca Konversi PT. Bank Aceh Menjadi PT. Bank Aceh Syariah,” *Mercatoria*, vol. Vol. 11, no. 9, pp. 159–173, 2018.
- M. Masruron, “Konsep Murabahah Lil Amir Bis Syira Dalam Implimentasinya Di Lembaga Keuangan Syariah,” *Maqosid J. Stud. Keislam. dan Huk. Ekon. Syariah*, vol. IX, no. 01, p. 40, 2021, [Online]. Available: <http://jurnal.iaihnwpancor.ac.id/index.php/maqosid/article/view/493%0Ahttp://jurnal.iaihnwpancor.ac.id/index.php/maqosid/article/download/493/373>
- M. Ngodu, S. Tilaar, and F. Warouw, “Analisis Kelayakan Pembangunan Perumahan Di Perumahan Lembah Nyiur Kairagi Mas,” *Spasial*, vol. 2, no. 2, pp. 154–164, 2015, [Online]. Available: <https://ejournal.unsrat.ac.id/index.php/spasial/article/view/9097/8669>
- Muhammad, *Bank & Lembaga Keuangan Syariah Lainnya*. Yogyakarta: Rajawali Pers, 2019.
- N. Adawiyah, J. A. Sihombing, S. Mar’ah, and P. Kemala, “Analisis Kebijakan Perumahan Subsidi di Indonesia Policy Analysis Of Subsidized Housing In Indonesia,” *El-Mal J. Kaji. Ekon. Bisnis Islam*, vol. 5, no. 6, pp. 3064–3075, 2024, doi: 10.47467/elmal.v5i6.1043.
- N. K. Khanifa, “Jaminan Akad Murabahah di Lembaga Keuangan Syariah Kajian Hukum Perdata,” *Az Zarqa*, vol. 7, no. 2, pp. 253–274, 2015.
- N. R. Windy Astuti and M. S. Oktapianti, “Mekanisme Penggunaan Akad Murabahah Dalam Pembiayaan Pemilikan Rumah Pada PT. Bank Syariah Indonesia KC Purwakarta Gandanegara,” *JAMMIAH (Jurnal Ilm. Mhs. Ekon. Syariah)*, vol. 3, no. 1, pp. 28–51, 2023, doi: 10.37726/jammiah.v3i1.459.
- N. Safitri, M. Mawardi, and N. Ramadani W, “Analisis Implementasi Pembiayaan Kpr Syariah Dengan Akad Murabahah Pada Bank Syariah Indonesia Kc. Bandar Lampung Kedaton,” *Mu’amalatuna J. Ekon. Syariah*, vol. 5, no. 1, 2022, doi: 10.36269/.v5i1.1087.
- Otoritas Jasa Keuangan, *Buku Standar Produk Perbankan Syariah Murabahah*. Jakarta: Divisi

Pengembangan Produk dan Edukasi Departemen Perbankan Syariah, 2016.

P. Di, T. Dari, and F. D. Iv, “BAGI NASABAH BERPENGHASILAN RENDAH DI BPRS HIK,” vol. 2, no. 2, pp. 22–29, 2022.

Syamsul anwar, *Hukum Perjanjian Syariah*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2007.

Y. Putri and I. K. Martana, “Prosedur Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (Kpr) Griya Pada Pt. Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Mayestik Jakarta,” *J. Adm. Bisnis*, vol. 1, no. 1, pp. 62–68, 2021, doi: 10.31294/jab.v1i1.382.

Y. Rantemangiling, E. L. Mamesah, and D. O. Setiabudhi, “Analisis Yuridis Mengenai Merger Bank Syariah Mandiri, Bri Syariah, Dan Bni Syariah Menjadi Bank Syariah Indonesia (BSI),” *Lex Crim.*, vol. 11, no. 5, p. hal. 1-15, 2022.