



REALISASI PEMBIAYAAN PEMILIKAN RUMAH BERSUBSIDI BERDASARKAN PRINSIP PERBANKAN SYARIAH

Desy Arum Sunarta^a

^a Ekonomi Syariah, desyarumdas@gmail.com, STAI DDI Pinrang

ABSTRACT

Bank Sulselbar is a bank owned by the regional government of South Sulawesi and West Sulawesi. Apart from being part of a BUMN that supports local government programs, it is also a regional autonomy tool that helps the regional economy. One of the missions carried out by Bank Sulselbar is as a Regional Development Bank that can provide support for regional development and support business development. One type of credit that is still in demand and needed by the community is KPR (House Ownership Credit). Mortgages by banks are further divided into two types, namely subsidized mortgages and non-subsidized mortgages. As a financial institution, the role of the Bank in the economy is very dominant. Therefore, this research will focus on: (1) Mechanisms of financing subsidized housing ownership at Bank Sulselbar sharia services Parepare Branch. (2) Islamic economic analysis of the mechanism for financing subsidized housing ownership at Bank Sulselbar sharia services Parepare Branch.

In this study, the authors made direct observations of the object to be studied by seeing firsthand how the financing process for the financing mechanism for subsidized housing at the Bank Sulselbar sharia services Parepare Branch and the author will conduct direct interviews with employees of the Parepare Branch Sulselbar Bank.

The results of the study show that the mechanism for financing mortgages at Bank Sulselbar Parepare branch is customer determination, analysis stages and the use of contracts which must also be in accordance with syar'i without violating the value of justice. Islamic Economic Analysis of the Mechanism of Financing for Subsidized Home Ownership at the Parepare Branch of Sulselbar Sharia Bank that if based on Q.S Al-Maidah, the murabahah mortgage financing carried out by the Parepare Branch of Sulselbar Bank has carried out mutual assistance activities. Mutual assistance activities by helping to realize the customer's desire to be able to own a house even though the income is low.

Keywords: Islamic Economic, mechanism for financing.

Abstrak

Bank Sulselbar merupakan salah satu bank milik pemerintah Daerah Sulawesi Selatan dan Sulawesi Barat. Selain karena merupakan bagian dari BUMN yang mendukung program pemerintah daerah, juga merupakan alat otonomi daerah yang membantu perekonomian daerah. Salah satu misi yang dijalankan Bank Sulselbar yaitu sebagai Bank Pembangunan Daerah yang dapat memberikan dukungan terhadap pembangunan daerah dan mendukung pembinaan usaha. Salah satu jenis kredit yang sampai saat ini masih diminati dan dibutuhkan oleh masyarakat adalah KPR (Kredit Pemilikan Rumah). KPR oleh bank dibagi lagi menjadi dua jenis yaitu KPR Bersubsidi dan KPR Non Subsidi. Sebagai lembaga keuangan, peranan Bank dalam perekonomian sangatlah dominan. Maka dari itu, penelitian ini akan berfokus pada: (1) Mekanisme pembiayaan pemilikan rumah subsidi pada Bank Sulselbar layanan syariah Cabang Parepare. (2) Analisis ekonomi Islam terhadap mekanisme pembiayaan pemilikan rumah subsidi pada Bank Sulselbar layanan syariah Cabang Parepare.

Dalam penelitian ini penulis melakukan pengamatan langsung terhadap objek yang akan diteliti dengan melihat langsung bagaimana proses pembiayaan mekanisme pembiayaan pemilikan rumah subsidi pada Bank Sulselbar layanan syariah Cabang Parepare serta penulis akan melakukan wawancara langsung dengan karyawan Bank Sulselbar Cabang Parepare.

Hasil penelitian menunjukkan mekanisme dalam pembiayaan KPR di Bank Sulselbar cabang parepare yaitu penentuan nasabah, tahapan analisis serta penggunaan akad yang didalamnya juga harus

Received Januari 30, 2022; Revised Februari 2, 2022; Accepted Maret 22, 2022

sesuai dengan syar'i dengan tidak melanggar nilai keadilan. Analisis Ekonomi Islam Terhadap Mekanisme Pembiayaan Pemilikan Rumah Subsidi Pada Bank Sulselbar Layanan Syariah Cabang Parepare bahwa apabila berdasarkan Q.S Al-Maidah, maka pembiayaan KPR *murabahah* yang dilakukan oleh Bank SulselBar Cabang Parepare telah melakukan kegiatan tolong-menolong. Kegiatan tolong-menolong dengan membantu mewujudkan keinginan nasabah untuk dapat memiliki rumah meskipun berpenghasilan rendah.

Kata Kunci: Ekonomi Islam, mekanisme pembiayaan.

1. PENDAHULUAN

Rumah menjadi keinginan yang bagi setiap orang, dikarenakan menjadi kebutuhan dasar bagi seseorang. Selain itu, rumah merupakan tempat untuk berlindung serta menjadi salah satu sarana dalam berkomunikasi antara anggota keluarga. Melalui rumah juga dapat dilihat bagaimana status sosial seseorang dalam bermasyarakat. Semakin meningkatnya jumlah kepadatan penduduk disebuah kota, maka semakin sulit untuk mendapatkan rumah yang layak. Semakin banyaknya jumlah penduduk di kota besar menjadikan lahan untuk membangun rumah tinggal juga semakin sempit. Hal inilah yang memacu mahalnya harga sebuah rumahbelakangan ini, belum lagi ditambah masalah penghasilan setiap orang.

Kebutuhan akan pembiayaan pemilikan rumah yang meringankan masyarakat tentu saja memberikan peluang tersendiri kepada bank sebagai penyedia dana (*funding*). Sesuai dengan prinsip utama dari suatu bank adalah penghimpunan dan penyaluran dana. Dana yang telah dihimpun dari berbagai sumber, sebaiknya dialokasikan kepada usaha-usaha yang produktif sehingga bank akan memperoleh keuntungan.[1] Salah satu usaha untuk memperoleh keuntunganbagi bank adalah memberikan kredit, dalam hal ini memberikan kredit pemilikan rumah (KPR). Diharapkan dengan adanya kredit pemilikan rumah ini, keinginan kedua belah pihak akan tercapai. Masyarakat dapat memiliki sebuah rumah dengan sistem cicilan yang dapat disesuaikan dengan kemampuan finansial mereka. Pihak bank juga dapat memperoleh keuntungan dari bunga pinjaman kredit rumah tersebut.

Kredit merupakan bentuk penyaluran atau memeperoleh dana secara cepat. Kredit adalah semua jenis pinjaman yang harus dibayar kembali bersama buganya oleh peminjam sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati.[2] J adi kredit merupakan bentuk pinjaman oleh nasabah kepada bank dalam bentuk uang maupun barang dengan adanya perjanjian waktu pinjaman yang sudah disepakati oleh kedua belah pihak. Sedangkan kredit konsumtif adalah kredit yang digunakan untuk dikonsumsi secara pribadi, dalam kredit ini tidak ada pertambahan barang dan jasa yang dihasilkan, karena memang digunakan oleh seseorang atau badan usaha. [3]

Pada UUD 1945 pasal 28 H ayat 1 disebutkan bahwa setiap orang berhak bertempat tinggal dan mendapatkan lingkungan yang baik dan sehat. Dalam rangka mengatasi permasalahan tersebut salah satu upaya pemerintah dalam mensejahterakan rakyatnya adalah dengan memberikan bantuan keringanan pendanaan, sebagaimana tujuan dari *Maqasid Syariah* yaitu mensejahterakan manusia. Melalui Kementerian Perumahan Rakyat (KEMENPERA) pemerintah melakukan intervensi dalam bentuk pemberian subsidi untuk pendanaan perumahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah. Kemudahan – kemudahan yang dijanjikan dalam Kredit Pemilikan Rumah membuat program tersebut sangat diminati masyarakat dan dapat dikatakan masyarakat sangat terbantu terhadap layanan Kredit Pemilikan Rumah.

Salah satu jenis kredit yang sampai saat ini masih diminati dan dibutuhkan oleh masyarakat adalah KPR (Kredit Pemilikan Rumah). KPR oleh bank dibagi lagi menjadi dua jenis yaitu KPR Bersubsidi dan KPR Non Subsidi. Sebagai lembaga keuangan, peranan Bank dalam perekonomian sangatlah dominan.

Kredit pemilikan rumah ini pada awalnya merupakan produk bank konvensional. Seiring dengan berkembangnya ekonomi syariah yang masuk ke Indonesia pada awal 1990-an, menyebabkan banyak lembaga keuangan, baik bank maupun non-bank yang bermunculan dengan nafas syariah, salah satunya adalah bank syariah. Sama dengan bank konvensional yang menjadikan KPR sebagai salah satu produk perbankan, bank syariah juga mengeluarkan produk serupa.

Salah satu bank yang memberikat KPR adalah Bank SulSulBar. Bank Sulselbar merupakan salah satu bank milik pemerintah Daerah Sulawesi Selatan dan Sulawesi Barat. Selain karena merupakan bagian dari BUMN yang mendukung program pemerintah daerah, juga merupakan alat otonomi daerah yang membantu perekonomian daerah. Salah satu misi yang dijalankan Bank Sulselbar yaitu sebagai Bank Pembangunan Daerah yang dapat memberikan dukungan terhadap pembangunan daerah dan mendukung pembinaan usaha.[4]

2. TINJAUAN PUSTAKA

Realisasi Pembiayaan Pemilik Rumah Bersubsidi Berdasarkan Prinsip Perbankan Syariah (Desy Arum Sunarta)

2.1. Realisasi Pembiayaan

Realisasi pembiayaan mempunyai beberapa tujuan utama[5] dari pemberian pinjaman pembiayaan antara lain:

1. Mencari keuntungan. Mencari keuntungan (*profitability*). sebuah *utility (nilai)*. Dan dapat memindahkan barang dari tempat produksi setempat yang memerlukan barang tersebut.
2. Meningkatkan peredaran uang. Dalam hal ini uang yang disalurkan akan beredar dari suatu wilayah ke wilayah lainnya sehingga, suatu daerah yang kekurangan uang dengan memperoleh pembiayaan maka daerah tersebut akan memperoleh tambahan uang dari daerah lainnya.
3. Menimbulkan kegairahan usaha. Dengan adanya perbankan Syariah dan lembaga pembiayaan syariah tidak akan menimbulkan kegelisahan untuk para pengusaha, karena dengan adanya mereka bisa membantu pengusaha yang kekurangan dana dalam usahanya sehingga kekhawatiran akan kurangnya sebuah modal dapat dipecahkan oleh perbankan syariah atau pembiayaan syariah lainnya.
4. Stabilitas ekonomi. Untuk menekan terjadinya sebuah inflasi dan terlebih lagi untuk usaha pembangunan ekonomi maka pembiayaan bank Syariah atau pembiayaan memegang peranan yang sangat penting.
5. Sebagai jembatan untuk meningkatkan pendapatan nasional. Para usahawan memperoleh pembiayaan tentu saja berusaha untuk meningkatkan usahanya. Peningkatan usaha berarti peningkatan profit. Dengan meningkatnya pendapatan para pengusaha maka semakin tinggi pula pajak perusahaan yang harus dibayar dan disalurkan kepada negara, dan penggunaan devisa untuk konsumsi semakin berkurang, sehingga secara langsung atau tidak, melalui pembiayaan, pendapatan nasional akan bertambah pula.[6]

2.2. Pembiayaan

Pengertian pembiayaan atau *financing* adalah pendanaan yang diberikan oleh suatu pihak kepada pihak lain untuk mendukung investasi yang telah direncanakan, baik dilakukan sendiri maupun lembaga.[7] Perbedaan antara istilah pembiayaan dengan kredit yaitu jika istilah pembiayaan digunakan untuk bank syariah sedangkan kredit untuk bank konvensional. Selain itu yang membedakan antara pembiayaan dan kredit yaitu terletak pada keuntungan yang diharapkan. Bagi bank yang berdasarkan prinsip bagi hasil mendapat imbalan berupa bagi hasil atas pembiayaan sedangkan bagi bank yang berdasarkan prinsip konvensional keuntungan yang diperoleh melalui bunga. Menurut UU No.7 Tahun 1992 tentang perbankan sebagaimana telah diubah menjadi UU No. 10 Tahun 1998 tentang Perbankan Dalam Pasal 1 nomor (12):

“Pembiayaan berdasarkan prinsip syariah adalah penyediaan utang atau tagihan yang dipersamakan dengan itu berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara Bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan atau bagi hasil”.[7]

Jadi, dalam hal ini pembiayaan yaitu penyaluran dana kepada masyarakat berupa pembiayaan yang diperoleh dari dana tabungan maupun deposito masyarakat. Pembiayaan di lembaga keuangan syariah mengandung berbagai maksud, dengan kata lain dalam pembiayaan terkandung unsur – unsur yang direkatkan menjadi satu.[8]

3. METODOLOGI PENELITIAN

Jenis penelitian yang penulis gunakan adalah jenis penelitian lapangan (*field research*) dan berdasarkan sifat permasalahannya, maka jenis penelitian ini adalah deskriptif yang bersifat kualitatif, yaitu data yang dikumpulkan berupa kata-kata, gambar, perilaku, tidak dituangkan dalam bentuk bilangan atau angka statistik melainkan dalam bentuk kualitatif yang memiliki arti lebih kaya dari sekedar angka atau frekuensi. Semua data yang dikumpulkan berkemungkinan menjadi kunci terhadap apa yang sudah diteliti. [9] Lokasi penelitian ini adalah di Bank Sulselbar Cabang Parepare, khususnya pada pembiayaan pemilikan rumah subsidi pada Bank Sulselbar Layanan Syariah Cabang Parepare. Agar tidak terlalu luas dalam pembahasannya, maka diperlukan fokus dalam penelitian. Maka dari itu, penelitian ini akan berfokus pada:

1. Mekanisme pembiayaan pemilikan rumah subsidi pada Bank Sulselbar layanan syariah Cabang Parepare
2. Analisis ekonomi Islam terhadap mekanisme pembiayaan pemilikan rumah subsidi pada Bank Sulselbar layanan syariah Cabang Parepare.

Penulis melakukan pengamatan langsung terhadap objek yang akan diteliti dengan melihat langsung bagaimana proses pembiayaan mekanisme pembiayaan pemilikan rumah subsidi pada Bank Sulselbar layanan syariah Cabang Parepare serta penulis akan melakukan wawancara langsung dengan karyawan Bank Sulselbar Cabang Parepare

4. HASIL DAN PEMBAHASAN

4.1 Mekanisme Pembiayaan Pemilikan Rumah Subsidi Pada Bank Sulselbar Layanan Syariah Cabang Parepare

Kredit pemilikan rumah (KPR) adalah suatu fasilitas kredit yang diberikan oleh perbankan kepada para nasabah perorangan yang akan membeli atau memperbaiki rumah.[10] KPR syariah adalah pembiayaan pemilikan rumah secara syariah, akad yang digunakan dalam KPR Syariah yakni jual beli tegaskan untuk (*murabahah*), jual beli dengan termin dan kontruksi (*istishna*), sewa berakhir lanjut milik (*ijarah muntahiyah bit tamlik*), kongsi berkurang bersama sewa (*musyarakah muantanaqishah*). [11]

KPR ada dua jenis yaitu KPR subsidi dan KPR Non Subsidi. Untuk KPR subsidi ialah kredit kepemilikan rumah yang pendanaannya dibantu oleh pemerintah atau disubsidi oleh pemerintah, sedangkan KPR non subsidi ialah kredit kepemilikan rumah yang pendanaannya tidak dibantu atau tidak disubsidi oleh pemerintah.[12]

Secara umum prosedur pemberian pembiayaan sebagai berikut:[13]

1. Pengajuan berkas-berkas. Berkas-berkas yang dibutuhkan berisi:
 - a. Pengajuan proposal berisi: latar belakang perusahaan, maksud dan tujuan, besarnya pembiayaan dan jangka waktu, cara pemohon mengembalikan pembiayaan serta jaminan pembiayaan.
 - b. Melampirkan dokumen-dokumen yang meliputi: akte notaris, TDP (tanda daftar perusahaan), NPWP (nomor pokok wajib pajak), neraca dan laporan rugi laba tiga tahun terakhir, bukti diri dari pimpinan perusahaan, serta fotocopy sertifikat jaminan.
 - c. Penilaian dari neraca dan laporan rugi laba dengan menggunakan rasio-rasio.
2. Penyelidikan berkas jaminan. Tujuan adalah mengetahui apakah berkas yang diajukan sudah lengkap sesuai dengan persyaratan.
3. Wawancara awal. Menyiapkan penyelidikan yang dilakukan pihak perbankan untuk meyakinkan berkas-berkas yang dikirim sudah lengkap dan sesuai dengan yang diajukan pihak perbankan.
4. On the spot. Kegiatan pemeriksaan ke lapangan dengan meninjau berbagai objek yang akan dijadikan usaha atau jaminan. Kemudian dicocokkan dengan hasil wawancara.
5. Keputusan pembiayaan. Keputusan pembiayaan adalah menentukan apakah pembiayaan akan diberikan atau ditolak.
6. Penandatanganan akad pembiayaan/perjanjian lainnya. Kegiatan ini merupakan kelanjutan dari keputusan pembiayaan, maka sebelum pembiayaan itu dcairkan maka terlebih dahulu calon nasabah menandatangani akad pembiayaan, mengikat jaminan dan surat perjanjian, penandatanganan dilaksanakan antara bank dengan debitur secara langsung atau melalui notaris.
7. Realisasi pembiayaan. Realisasi pembiayaan ini diberikan setelah penandatanganan surat-surat yang diperlukan dengan membuka rekening giro atau tabungan di bank bersangkutan.
8. Penyaluran dana adalah pencairan atau pengambilan uang dari rekening sebagai realisasi dari pemberian pembiayaan dan dapat diambil sesuai ketentuan dan tujuan pembiayaan.[3]

Penelitian ini berfokus pada ketentuan mekanisme dalam Produk KPR Perumahan pada Bank Sulselbar Cabang Parepare. Adapun dalam penerapannya, peneliti mengacu kepada unsur-unsur yang terdapat dalam Fatwa DSN-MUI mengenai pembiayaan KPR yang ada di Bank Sulselbar Cabang Parepare. Salah satu produknya adalah pembiayaan dengan sistem *Murabahah*[14] yaitu pada produk Pembiayaan Graha Berkah iB. Pembiayaan ini merupakan salah satu fasilitas pembiayaan KPR dengan pola syariah yang diberikan kepada perorangan untuk membeli rumah atau keperluan renovasi/membangun rumah tinggal, yang disesuaikan dengan kebutuhan pembiayaan dan kemampuan masing-masing pemohon.

Pembiayaan Graha Berkah iB merupakan fasilitas pembiayaan dengan pola syariah yang diberikan kepada perorangan untuk membeli rumah atau keperluan renovasi/membangun rumah tinggal, yang disesuaikan dengan kebutuhan pembiayaan dan kemampuan masing-masing pemohon.

Pada dasarnya dalam pembiayaan *murabahah* adalah jual beli yang berdasarkan pada lembaga keuangan bank syariah dan diterapkan dalam pembiayaan konsumtif maupun pembiayaan riil. Pembiayaan konsumtif yang dimaksudkan adalah pembiayaan Kredit Pemilik Rumah (KPR) yang diaktualisasikan dalam bentuk Pembiayaan Graha iB pada Bank Sulselbar. Dalam pembiayaan Graha iB menggunakan

prinsip syariah. Hal ini diharuskan karena merupakan salah satu unit usaha syariah yang dimiliki oleh Bank Sulselbar. Pada setiap detail yang diterapkan dalam pembiayaan ini harus mengacu kepada landasan syariah yang telah dijelaskan dalam fatwa DSN-MUI yaitu pihak bank dan nasabah harus melakukan akad *murabahah* yang bebas dari riba dan barang yang diperjualbelikan tidak diharamkan oleh syari'ah Islam.

Bank sebagai penyedia barang yang dibutuhkan oleh nasabah yaitu dalam bentuk rumah.[15] Bank membeli dari *supplier*, kemudian menjualnya kepada nasabah dengan harga yang lebih tinggi disbanding dengan harga beli yang dilakukan oleh bank syariah. Pembiayaan dengan transaksi *murabahah* dapat dilakukan dengan cara membayar sekaligus pada saat jatuh tempo atau melakukan pembayaran angsuran selama jangka waktu yang telah disepakati. [16]

Pada mekanisme pembiayaan KPR yang dilakukan, pihak Bank Sulselbar Unit Usaha Syariah berupaya untuk menerapkan sistem perbankan yang berbasis syariah dalam setiap aktivitas pembiayaannya. Fakta yang membuktikan bahwa Bank Sulselbar Unit Usaha Syariah sangat selektif terhadap calon nasabah yang datang mengajukan permohonan pembiayaan, bank tidak bisa memberikan pembiayaan kepada nasabah jika dipergunakan untuk hal-hal yang mengandung unsure maksiat. Pihak bank menyadari bahwa dalam mekanisme pembiayaan KPR harus menjalankan prinsip Islam yang berdasarkan pada fatwa DSN-MUI mengenai pembiayaan *murabahah*. Pada ketentuan dasar pembiayaan *murabahah* yang telah diatur bahwa pihak Bank diharuskan menyampaikan secara detail harga pokok barang kepada nasabah beserta dengan biaya-biaya lainnya. Setelah pihak bank melakukan penjelasan kepada nasabah dan nasabah telah menyetujui pada nasabah akan melakukan pembayaran. Pembayaran yang dilakukan oleh nasabah berupa harga barang beserta jangka waktu tertentu yang telah disepakati.

Upaya lain yang dapat dilakukan dalam usaha untuk mencegah terjadinya penyalahgunaan atau kerusakan akad tersebut, pihak bank dapat mengadakan perjanjian khusus dengan nasabah. Jika bank hendak mewakili kepada nasabah untuk membeli barang dari pihak ketiga, akad jual beli *murabahah* harus dilakukan setelah barang telah menjadi milik bank secara prinsip.

Adapun tahapan dalam pembiayaan KPR yang dilakukan oleh Bank Sulselbar Syariah Cabang Parepare adalah sebagai berikut:

1. Menentukan Nasabah
2. Tahap Analisis
3. Akad keduabelah pihak

Setiap kredit yang diberikan memiliki jangka waktu tertentu, jangka waktu ini mencakup masa pengembalian kredit yang telah disepakati. Jangka waktu tersebut bisa berbentuk jangka pendek, jangka waktu menengah atau jangka panjang. Berdasarkan jangka waktu pembiayaannya, pembiayaan dikategorikan menjadi 3 bagian, yakni sebagai berikut:

- a. Pembiayaan dengan jangka waktu pendek umumnya dibawah 1 tahun
- b. Pembiayaan dengan jangka waktu menengah umumnya sama dengan 1 tahun
- c. Pembiayaan dengan jangka waktu panjang, umumnya diatas 1 tahun sampai dengan 3 tahun

Bank Sulselbar Unit Syariah Cabang Parepare yang bekerjasama dengan pihak pengembangan perumahan yang bergerak dalam perumahan komersil maupun perumahan subsidi pemerintah. Melalui penelitian yang dilakukan oleh penulis mengenai jangka waktu dalam akad *murabahah* yang diaplikasikan dalam bentuk pembiayaan KPR perumahan yang diperoleh dari brosur salah satu perumahan yang bekerjasama dengan pihak Bank SulselBar Parepare.

4.2 Analisis Ekonomi Islam Terhadap Mekanisme Pembiayaan Pemilikan Rumah Subsidi Pada Bank Sulselbar Layanan Syariah Cabang Parepare

Realisasi pembiayaan mempunyai beberapa tujuan utama dari pemberian pinjaman pembiayaan antara lain:[6]

1. Mencari keuntungan. Mencari keuntungan (*profitability*). sebuah *utility (nilai)*. Dan dapat memindahkan barang dari tempat produksi ketempat yang memerlukan barang tersebut.
2. Meningkatkan peredaran uang. Dalam hal ini uang yang disalurkan akan beredar dari suatu wilayah ke wilayah lainnya sehingga, suatu daerah yang kekurangan uang dengan memperoleh pembiayaan maka daerah tersebut akan memperoleh tambahan uang dari daerah lainnya.
3. Menimbulkan kegairahan usaha. Dengan adanya perbankan Syariah dan lembaga pembiayaan syariah tidak akan menimbulkan kegelisahan untuk para pengusaha, karena dengan adanya mereka bisa membantu pengusaha yang kekurangan dana dalam usahanya sehingga kekhawatiran akan kurangnya sebuah modal dapat dipecahkan oleh perbankan syariah atau pembiayaan syariah lainnya.

4. Stabilitas ekonomi. Untuk menekan terjadinya sebuah inflasi dan terlebihlebih lagi untuk usaha pembangunan ekonomi maka pembiayaan bank Syariah atau pembiayaan memegang peranan yang sangat penting.
5. Sebagai jembatan untuk meningkatkan pendapatan nasional. Para usahawan memperoleh pembiayaan tentu saja berusaha untuk meningkatkan usahanya. Peningkatan usaha berarti peningkatan profit. Dengan meningkatnya pendapatan para pengusaha maka semakin tinggi pula pajak perusahaan yang harus dibayar dan disalurkan kepada negara, dan penggunaan devisa untuk konsumsi semakin berkurang, sehingga secara langsung atau tidak, melalui pembiayaan, pendapatan nasional akan bertambah pula.[6]

Jauh sebelumnya, Islam telah mengajarkan kepada seluruh umat manusia (buka saja untuk umat Islam) untuk senantiasa memberikan pelayanan yang berkualitas sebagaimana firman Allah swt dalam Q.S Al-Baqarah/02: 267:

Hai orang-orang yang beriman, nafkahkanlah (di jalan Allah) sebagian dari hasil usahamu yang baik-baik dan sebagian dari apa yang Kami keluarkan dari bumi untuk kamu. dan janganlah kamu memilih yang buruk-buruk lalu kamu menafkahkan daripadanya, Padahal kamu sendiri tidak mau mengambilnya melainkan dengan memincingkan mata terhadapnya. dan ketahuilah, bahwa Allah Maha Kaya lagi Maha Terpuji.[17]

Apabila kita tarik ke ranah pelayanan, maka ayat tersebut dapat bermakna bahwa para petugas pelayanan, hendaknya melayani dan memperlakukan seseorang dengan baik sebagaimana ia memperlakukan dirinya sendiri. Setiap kredit yang diberikan memiliki jangka waktu tertentu, jangka waktu ini mencakup masa pengembalian kredit yang telah disepakati. Jangka waktu tersebut bisa berbentuk jangka pendek, jangka waktu menengah atau jangka panjang. Berdasarkan jangka waktu pembiayaannya, pembiayaan dikategorikan menjadi 3 bagian, yakni sebagai berikut:

- a. Pembiayaan dengan jangka waktu pendek umumnya dibawah 1 tahun
- b. Pembiayaan dengan jangka waktu menengah umumnya sama dengan 1 tahun
- c. Pembiayaan dengan jangka waktu panjang, umumnya diatas 1 tahun sampai dengan 3 tahun

Bank Sulselbar Unit Syariah Cabang Parepare yang bekerjasama dengan pihak pengembangan perumahan yang bergerak dalam perumahan komersil maupun perumahan subsidi pemerintah. Melalui penelitian yang dilakukan oleh penulis mengenai jangka waktu dalam akad murabahah yang diaplikasikan dalam bentuk pembiayaan KPR perumahan yang diperoleh dari brosur salah satu perumahan yang bekerjasama dengan pihak Bank SulselBar Parepare yaitu sebagai berikut:

Tabel 4.3 Brosur pembiayaan KPR Bank SulselBar Parepare

Harga Jual	Booking	KPR	5 Tahun	10 Tahun	15 Tahun	20 Tahun
Angsuran		129.000.000	2.468.831	1.394.337	1.037.289	863.950

Melalui pembiayaan KPR diatas, menunjukkan jangka waktu serta jumlah angsuran yang harus dibayarkan. Waktu angsuran yang dapat dipilih oleh nasabah adalah 5 tahun, 10 tahun, 15 tahun, dan 20 tahun. Tabel yang dipaparkan oleh penulis merupakan salah satu bentuk kerjasama antara pihak bank dan perumahan bersubsidi pemerintah. Dalam hal ini, Bank Sulselbar Parepare bertindak sebagai perantara yang memberikan dana talangan kepada nasabah untuk membeli perubahan berdasarkan keinginan nasabah. Akan tetapi, dalam hal penentuan jangka waktu adalah pemilihan dari pihak bank yang didasarkan pada kemampuan nasabah. Penentuan ini berdasarkan hasil analisis yang dilakukan oleh pihak bank. Perhitungan diambil dari besar penghasilan tetap dikurangi daengan angsuran bulanan yang harus dibayarkan oleh nasabah. Apabila nasabah memiliki penghasilan yang tinggi, maka bisa saja pihak bank memberikan jangka waktu 5 tahun, namun jika gaji nasabah dalam hal ini standar kemampuannya cukup minim maka pihak bank memberikan kebijakan untuk mengangsur selama 20 tahun.

Melalui penetapan berdasarkan penghasilan yang dilakukan oleh pihak bank berdasarkan asas tolong-menolong. Berdasarkan Q.S Al-Maidah/05:02: dan tolong-menolonglah kamu dalam (mengerjakan) kebajikan dan takwa, dan jangan tolong-menolong dalam berbuat dosa dan pelanggaran.[17]

Mengamalkan prinsip tolong menolong atau kerjasama adalah bentuk pengamalan sunnatullah dan hal itu sejalan dengan fitrah penciptaan manusia. Bahwa manusia diciptakan antara satu dengan lainnya memiliki kelebihan dan kekurangan, sehingga ada yang menjadi pemimpin maupun anggota untuk

memenuhi kebutuhan manusia. Bagaimanapun, kebutuhan hidup yang harus dipenuhi mencakup bidang ekonomi, politik, budaya, pendidikan dan keagamaan. Jadi prinsip tolong menolong adalah sesuai dengan fitrah manusia dalam menjalankan hidupnya sebagai makhluk sosial yang diciptakan oleh Allah swt. Selain itu berdasarkan Q.S Ar-Rahman/55:09: Dan tegakkanlah timbangan itu dengan adil dan janganlah kamu mengurangi neraca itu.[17]

Pada operasional ekonomi syariah keseimbangan menduduki peran yang sangat menentukan untuk mencapai *falah* (kemenangan, keberuntungan). Dalam terminology fikih, adil adalah menempatkan sesuatu pada tempatnya dan memerikan sesuatu hanya pada yang berhak serta memperlakukan sesuatu pada posisinya.[18] Apabila berdasarkan Q.S Al-Maidah, maka pembiayaan KPR *murabahah* yang dilakukan oleh Bank SulselBar Cabang Parepare telah melakukan kegiatan tolong-menolong. Kegiatan tolong-menolong dengan membantu mewujudkan keinginan nasabah untuk dapat memiliki rumah meskipun berpenghasilan rendah.

Berdasarkan prinsip ekonomi syariah yaitu pada Q.S At-Rahman ayat 9, bank SulselBar Parepare telah melakukan salah satu prinsipnya yaitu prinsip keadilan. Keadilan dalam hal ini adalah menciptakan pemerataan dan kesejahteraan yang tidak hanya beredar pada orang kaya tetapi juga mereka yang membutuhkan, melalui produk pembiayaan KPR yang dimiliki. Sehingga dapat dikatakan, melalui produk pembiayaan KPR Bank Sulselbar telah dapat menjalankan fungsinya sebagai lembaga yang dapat membantu masyarakat.

5. KESIMPULAN DAN SARAN

Setelah melakukan penelitian serta pembahasan dengan membandingkan antara teori dan praktik sebagaimana telah dipaparkan di bab sebelumnya, maka penulis dapat menyimpulkan bahwa

1. Mekanisme dalam pembiayaan KPR di Bank Sulselbar cabang parepare yaitu: (1) Menentukan Nasabah yaitu masyarakat atau debitur yang menjadi tujuan dalam pembiayaan yang dimiliki. (2) Tahapan analisis terdapat dua macam yaitu analisis berkas dan analisis objek jual. (3) Akad kedua belah pihak yang dimana mekanisme penentuan harga jual terletak pada prosesi akad yang didalamnya juga harus sesuai dengan syar'i dengan tidak melanggar nilai keadilan. Akad yang digunakan pada mekanisme pembiayaan pemilikan rumah subsidi pada Bank Sulselbar Layanan Syariah Cabang Parepare adalah pembiayaan *murabahah* yaitu jual beli yang berdasarkan pada lembaga keuangan bank syariah dan diterapkan dalam pembiayaan konsumtif maupun pembiayaan riil. Pembiayaan konsumtif yang dimaksudkan adalah pembiayaan Kredit Pemilik Rumah (KPR) yang diaktualisasikan dalam bentuk Pembiayaan Graha iB pada Bank Sulselbar
2. Analisis Ekonomi Islam Terhadap Mekanisme Pembiayaan Pemilikan Rumah Subsidi Pada Bank Sulselbar Layanan Syariah Cabang Parepare bahwa apabila berdasarkan Q.S Al-Maidah, maka pembiayaan KPR *murabahah* yang dilakukan oleh Bank SulselBar Cabang Parepare telah melakukan kegiatan tolong-menolong. Kegiatan tolong-menolong dengan membantu mewujudkan keinginan nasabah untuk dapat memiliki rumah meskipun berpenghasilan rendah. Sedangkan berdasarkan prinsip ekonomi syariah yaitu pada Q.S At-Rahman ayat 9, bank SulselBar Parepare telah melakukan salah satu prinsipnya yaitu prinsip keadilan.

DAFTAR PUSTAKA

- [1] T. Sigit and T. Budisantoso, "Bank dan Lembaga Keuangan Lain," *Jakarta: Salemba Empat*, 2006.
- [2] M. S. P. Hasibuan, "Dasar-dasar perbankan," *Jakarta Bumi Aksara*, 2008.
- [3] S. E. Kasmir, "Bank dan lembaga keuangan lainnya edisi revisi," 2018.
- [4] M. Desy Arum Sunarta, "Increasing Micro Businesses Through People's Business Credit (KUR) BRI Parepare Branch (Sharia Economic Analyisi)," in *Ist International Conference On Islamic Economics, Finance, And Business*, 2022, vol. 1, no. 16-17 November 2022, p. 15.
- [5] D. A. Sunarta, "IMPLEMENTASI PERATURAN MENTERI (PERMEN) KEUNAGAN NO. 29 TAHUN 2015 TENTANG PENGHAPUSAN SANKSI ADMINISTRASI PAJAK (ANALISIS ETIKA MANAJEMEN SYARIAH)," *BMC Public Health*, vol. 5, no. 1, pp. 1-8, 2017, [Online]. Available: <https://ejournal.poltektegal.ac.id/index.php/siklus/article/view/298%0Ahttp://repositorio.unan.edu.n>

- i/2986/1/5624.pdf%0Ahttp://dx.doi.org/10.1016/j.jana.2015.10.005%0Ahttp://www.biomedcentral.com/1471-2458/12/58%0Ahttp://ovidsp.ovid.com/ovidweb.cgi?T=JS&P
- [6] V. Rivai and A. Arifin, *Islamic banking: sebuah teori, konsep, dan aplikasi*. PT Bumi Aksar, 2010.
- [7] M. L. I. Nasution, "Manajemen Pembiayaan Bank Syariah," 2018.
- [8] D. A. Sunarta and M. Mahsyar, "SWOT Analysis of Arrum Hajj Products of Pawnshop Parepare Area," *Al-Iftah J. Islam. Stud. Soc.*, vol. 1, no. 1, pp. 23–36, 2020.
- [9] L. J. Moleong and P. Edisi, "Metodelogi penelitian," *Bandung: Penerbit Remaja Rosdakarya*, 2004.
- [10] M. M. Mahfudz, "MEKANISME PEMBIAYAAN KPR IB BERDASARKAN AKAD MURABAHAH DI PERBANKAN SYARIAH," *Zawiyah J. Pemikir. Islam*, 2018, doi: 10.31332/zjpi.v4i2.1036.
- [11] M. Mujizatullah, "KEBIJAKAN DAN PELAYANAN PEMBIAYAAN MURABAHAH TERHADAP TINGKAT KEPUASAN NASABAH," *J. Huk. Ekon. SYARIAH*, 2018, doi: 10.26618/j-hes.v2i1.1392.
- [12] E. A. Firmansyah and D. R. Indika, "Kredit Pemilikan Rumah Syariah Tanpa Bank: Studi di Jawa Barat," *J. Manaj. Teor. dan Terap. | J. Theory Appl. Manag.*, 2017, doi: 10.20473/jmtt.v10i3.6541.
- [13] S. E. Kasmir, "Manajemen Perbankan," 2004.
- [14] H. Agustin and H. Febria, "ANALISIS PERBEDAAN PEMBIAYAAN MURABAHAH BANK SYARIAH MANDIRI DAN BMT 'X' DI PEKANBARU," *J. Tabarru' Islam. Bank. Financ.*, 2019, doi: 10.25299/jtb.2019.vol2(1).3459.
- [15] P. P. Kennedy, J. Juliana, and Suci Aprilliani Utami, "EFEKTIVITAS PENYALURAN PEMBIAYAAN KPR SYARIAH BERSUBSIDI PADA PT BANK BTN SYARIAH CIREBON," *Ekspansi J. Ekon. Keuangan, Perbank. dan Akunt.*, 2020, doi: 10.35313/ekspansi.v1i2.2224.
- [16] M. B. A. Ismail, *Perbankan Syariah*. Kencana, 2017.
- [17] Y. P. P. al-Quran, "Kementerian Agama Republik Indonesia, al-Quran dan Terjemahnya," *Proy. Pengadaan Kitab Suci al-Quran, Jakarta*, 1984.
- [18] M. Mursal, "Implementasi Prinsip-Prinsip Ekonomi Syariah: Alternatif Mewujudkan Kesejahteraan Berkeadilan," *J. Perspekt. Ekon. Darussalam (Darussalam J. Econ. Perspec*, vol. 1, no. 1, pp. 75–84, 2015.