

ANALISIS PREFERENSI PEMBERIAN PEMBIAYAAN PEMILIKAN RUMAH (PPR) PADA BANK PEMBAGUNAN DAERAH CABANG SYARIAH KCP UII

ALVY SAIDI

Program Studi Ekonomi Islam, Fakultas Ilmu Agama Islam, Universitas Islam
Indonesia Jalan Kaliurang Km. 14,5 Sleman, Yogyakarta
alvy.saidi93@gmail.com

ABSTRAK

Pembiayaan Pemilikan Rumah merupakan salah satu produk unggulan yang dimiliki Bank Syariah pada dekade ini. Produk tersebut memiliki dua akad yang saling integrasi diantaranya (tergantung pengajuan kredit). Diantaranya meliputi akad *Murabahah* dan akad *Istishna'*. Akad *Murabahah* adalah akad kerja sama antara penjual dan pembeli untuk menentukan *margin* keuntungan, sedangkan akad *Istishna'* adalah akad kerja sama antara pemesan dan pembuat pesanan untuk menentukan kesepakatan pemesanan barang/jasa. Dalam hal itu, maka bank BPD DIY Cabang Syariah KCP UII melakukan pembukaan Pembiayaan Pemilikan Rumah bagi civitas UII dan masyarakat sekitar untuk sinergis dengan program pembiayaan. Program tersebut dibuka lebih kepada akad *Murabahah* (jual-beli). Oleh karena itu, sangat penting kedudukan bank syariah untuk melancarkan produk properti sebagai wahana unggulan bank Islam. Karena hasil atau margin keuntungan sesuai dengan kesepakatan awal menjadi penentu hingga akhir masa kredit. Sebuah langkah progress tersebut di harapkan menjadi pilar hunian yang kondusif serta menanamkan hunian yang Islami dan jauh dari lingkungan maksiat. Maka, pengajuan kredit dengan dalih preferensi (kelolosan kredit) menjadi masalah dalam penelitian ini. Untuk itu, peneliti mengambil rumusan masalah adalah variabel dan aspek-aspek yang menjadi pertimbangan dalam pembiayaan pemilikan rumah, dan apa variabel dan aspek yang menjadi preferensi BPD Syariah dalam meloloskan pembiayaan Kredit Perumahan Syariah. Keberhasilan dalam pengajuan kredit perumahan syariah memiliki banyak variabel dan aspek, namun terdapat dua aspek yang menjadikan pelaburan atas aspek kelolosannya, yakni aspek internal dan eksternal. Semua yang dilakukan oleh bank syariah mengacu pada kepatuhan syariah baik secara teoritis dan praktis.

***Kata kunci: Preferensi Pembiayaan, Pembiayaan Pemilikan Rumah,
Pembiayaan Murabahah, Pembiayaan Istishna'***

ABSTRACT

Analysis of Preference for Granting Home Ownership Financing at BPD DIY Branch Sharia of KCP UII

Home Ownership Financing is one of the leading financing products owned by Islamic Banks in this decade. The product has two contracts that are mutually integrated (depending on application). Among them include the Murabahah and Istishna contract. The Murabahah contract is a cooperative agreement between the seller and the buyer to determine the profit margin, while the Istishna contract is a cooperation contract between the buyer and the order maker to determine the goods / service order agreement. In that case, the BPD DIY Bank of KCP UII Sharia Branch will open a House Ownership Financing credit for the UII community and the surrounding community to synergize with the financing program. The program is opened more to the Murabahah (buying and selling) contract. That is, provided the level of sharia housing reality by the BPD DIY Bank of KCP UII Syariah Branch to UII customers and the surrounding community to trust the bank in the implementation of sharia contract values. Therefore, it is very important the position of Islamic banks to install property products as a vehicle for leading Islamic banks. Because the results or profit margins are in accordance with the initial agreement to determine until the end of the credit period. A step of progress is expected to be a conducive residential pillar and to instill Islamic housing and away from the immoral environment. So, applying for credit under the pretext of preference (credit breakdown) is a problem in this study. For this reason, the researcher takes the formulation of the problem as variables and aspects that are taken into consideration in financing housing ownership, and what variables and aspects are the preferences of the Sharia BPD in passing financing for Sharia Housing Loans. The success in the submission of sharia housing loans has many variables and aspects, but there are two aspects that make the resilience of the aspects of breakdown, namely internal and external aspects. All that is done by Islamic banks is submitting to sharia compliance both theoretically and practically.

Keywords: *Funding Preference, Home Ownership Financing, Murabahah Financing, Istishna Financing*

Desember 21, 2018

TRANSLATOR STATEMENT

The information appearing herein has been translated by a Center for International Language and Cultural Studies of Islamic University of Indonesia
CILACS UII JI. DEMANGAN BARU NO 24
YOGYAKARTA, INDONESIA.
Phone/Fax: 0274 540 255a

PENDAHULUAN

Lembaga keuangan merupakan wadah interpretasi masyarakat untuk mendapatkan dana dalam estimasi waktu tertentu terkait mengelola kredit dan keuangan masyarakat. Lembaga perbankan sebagai salah satu lembaga keuangan mempunyai nilai strategis dalam kehidupan perekonomian suatu negara (Agustina, 2017). Lembaga tersebut dimaksudkan sebagai perantara pihak-pihak yang mempunyai kelebihan dana (*surplus of funds*) dengan pihak-pihak yang kekurangan dana (*lack of funds*). Proposisi sistem keuangan diharapkan dapat direalisasikan peran dan fungsinya sebagai lembaga interaktif atau sebagai perantara (*financial intermediation*) yang mampu menjembatani masyarakat yang berpenghasilan tertentu serta mampu memperlancar pembangunan ekonomi di Indonesia.

Definisi bank menurut Pasal 1 butir ke-2 Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Sebagaimana Telah Diubah Oleh Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan (yang selanjutnya disebut UU Perbankan), “Badan Usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk kredit dan/atau bentuk-bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup orang banyak”.

Bagaimana dalam perspektif syari’ah Islam memandang hukum bisnis seperti itu?

Sebagai perangkat sistem, Islam mempunyai *Al-Maqasshidu Al-Syariah* (kaidah-kaidah) melalui pedoman dan implementasi syariah untuk mendapatkan keselamatan di dunia dan di akhirat (Shiddiq, 2009). *Al-maqasshid al-syariah*, antara lain, adalah menjaga agama, menjaga jiwa, menjaga akal, menjaga nasab, dan menjaga harta. *Almaqassid al-syariah* tersebut dapat terwujud karena pelaksanaan aturan-aturan Islam. Peraturan tersebut mempunyai nilai-nilai moral yang terkandung didalamnya.

Baginya masalah tidak dapat terlepas dari tiga peringkat, yaitu *dlarûriyyât*, *hâjiyyât* dan *tatimmât* atau *takmilât* (Mutakin, 2017).

Bagi muslim, aturan-aturan Islam mengikat mereka untuk melaksanakannya dalam perilaku dan perbuatan. Kuat lemahnya dorongan manusia untuk melakukan aktivitas tidak terlepas dari motivasi (*al quwwah*) yang menjadi landasan manusia dalam melakukan perbuatan (Jauhar, 2010).

Terkait dengan hukum-hukum syara' yang memerintahkan muslim untuk melakukan perbuatan tertentu, akan ditemukan nilai-nilai tertentu yang diperintahkan pada manusia agar direlisasikan pada saat melakukan perbuatan atau aktivitas.

Ardy Arsyad, ST, MEngSc Dr Eng, dosen Universitas Hasanuddin yang aktif melakukan kajian peradaban Islam, mengemukakan empat konsep arsitektur Islam. Pertama, tauhid. Kedua, menjadi sarana untuk mengingat Allah dalam keadaan berbaring, duduk dan berdiri (QS Ali Imran [3]: 191). Ketiga, penggambaran surga (QS Al-Baqarah [2]: 82 dan Ar-Rahman [55]: 46-47). Keempat, konsep cahaya sebagai simbol spiritualitas. Pedoman ini tidak terlepas dari usaha untuk memiliki rumah.

Dewasa ini telah banyak Bank syariah yang membuka layanan pembiayaan perumahan, namun yang menjadi terpenting adalah masalah ketertarikan nasabah mengenai sistem preferensi pemberian pembiayaan oleh bank syariah, sehingga dengan cara itu nasabah bisa mengetahui kapasitas dan modal yang ia sanggupi. Bank syariah dengan prinsip bagi hasil menawarkan cara alternative yang lebih spesifik sehingga dengan cara itu nasabah bisa mengetahui margin tetap yang di taati. Berbeda dengan konvensional yang memakai cara bunga/riba, sehingga ketetapan itu bisa berubah-ubah.

Dari fenomena itulah penulis tertarik untuk melakukan penelitian terhadap kecenderungan bank dalam meloloskan akad pembiayaan perumahan yang dilakukan Bank Pembangunan Daerah DIY Syariah KCP UII, yang dalam perihal ini melibatkan masyarakat UII dan sekitar jalan

Kaliurang yang melakukan kewajiban negara sebagai memiliki hak atas bangunan yang merasa diberatkan oleh pembiayaan dengan besaran bunga tinggi sehingga memerlukan alternatif untuk melakukann kerja sama yang sesuai dengan prinsip Islam dalam menekan biaya lebih efektif dan berfaedah untuk saling menolong dan saling membantu antar sesama muslim maupun non-muslim dalam memeiliki kebutuhan rumah yang layak.

Berdasarkan latar belakang di atas maka perlu kiranya penulis mengkaji lebih dalam mengenai asumsi yang mendasari diluluskannya pemberian pembiayaan PPR Syariah, sehingga dapat menemukan masalah selama manajemen Bank BPD DIY Syariah KCP UII bekerja sedemikian rupa. Ditambah lagi peneli tertarik dengan keberadaan bank tersebut belum lama berdiri sebagai Kantor Cabang Pembantu UII, sehingga berani secepatnya mengoprasikan Pembiayaan Pemilikan Rumah Syariah. Maka, penelitian ini nantinya akan dituangkan dalam sebuah skripsi yang berjudul **“Analisis Preferensi Pemberian Pembiayaan Pemilikan Rumah Pada Bank Pembangunan Daerah DIY Cabang Syariah KCP UII”**

KERANGKA TEORI

A. Telaah Pustaka

Adapun telaah pustaka yang dilakukan oleh penyusun yaitu dengan menggali apa yang sudah dikemukakan oleh para peneliti terdahulu dan mengkaji lebih lanjut serta mengambil kesimpulan dari penelitian-penelitian tersebut. Diantara karya ilmiah tersebut adalah:

Berdasarkan skripsi yang ditulis oleh Ratnaningrum tahun 2009 yang berjudul “Penerapan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Syariah di Indonesia” dapat disimpulkan bahwa pembiayaan KPR (Kredit Pemilikan Rumah) Syariah sebagaimana pembiayaan-pembiayaan lainnya (kredit pada Bank konvensional), melalui prosedur tersendiri nasabah dapat mengajukan pembiayaan ini..

Jurnal ilmiah Teknik Vol. 29 No. 1, Tahun 2008, ISSN 0852-1697 yang ditulis oleh (Landung & Anang, 2014) yang berjudul “Pemanfaatan Kredit Mikro Perumahan Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah di BMT Mitra Khasanah Kota Semarang” menjelaskan bahwa :

- i. Masyarakat penerima kredit cenderung tidak memahami prioritas pemanfaatan dana yang akan mereka lakukan. Mereka tidak memahami pemanfaatan mana yang mendesak untuk dilakukan dan pemanfaatan mana yang tidak terlalu mendesak untuk dilakukan. Pemanfaatan yang dilakukan masyarakat kadang tidak tepat sasaran, maksudnya mereka melakukan pemanfaatan yang tidak didasarkan pada prioritas dalam peningkatan kualitas hunian.
- ii. Kesadaran LKM untuk mendukung Pemerintah dalam usaha penyediaan rumah yang layak, aman dan teratur kepada masyarakat berpenghasilan rendah sangatlah kurang. BMT masih sangat berpikir secara ekonomis dibanding secara sosial. Hal ini dapat dilihat dari persebaran penerima dana kredit yang cenderung pilih-pilih.

Berdasarkan tesis tentang “Analisis Pembiayaan Ijarah Multijasa di BMT Makmur Gemilang Kabupaten Magelang” menyimpulkan bahwa penerapan margin keuntungan ijarah multijasa yang didasarkan pada perhitungan yang ada pada BMT Makmur Gemilang adalah sah dan benar secara hukum dan fiqh serta menjalankan kaidah-kaidah hukum Islam. Namun yang terjadi adalah akad ijarah multijasa pada BMT Makmur Gemilang berdasarkan data yang diperoleh tidak menggambarkan akad ijarah multijasa yang benar, maka dalam perhitungan penerapan margin harus disesuaikan dengan karakteristik akad, apakah ia jual beli ataukah pinjam meminjam uang (Muhammad, 2017).

Jurnal ilmiah yang ditulis oleh (Sapi'i & Agus, 2016) dengan judul “Pemilihan Pembiayaan KPR (Kredit Pemilikan Rumah) Dengan Akad Murabahah (Studi Kasus Di Bank Muamalat Tbk Cabang Pembantu Samarinda Seberang)”

Hasil dari penelitian ini menemukan bahwa KPRiB Muamalat dengan operasionalnya menetapkan biaya administrasi dan jasa simpanan yang berbeda dengan KPR Konvensional yang dalam operasionalnya menetapkan sistem bunga sedangkan KPR Muamalat tidak memakai sistem bunga melainkan bagi hasil. Untuk itu dapat diperhatikan bahwa faktor-faktor yang mempengaruhi nasabah dalam pengambilan keputusan untuk memilih KPRiB Muamalat pada Bank Muamalat Cabang Pembantu Samarinda Seberang yaitu Faktor Agama, Faktor Lokasi, Faktor Teman, Faktor Ekonomi dan Faktor Pelayanan.

Jurnal ilmiah *Region* Vol. 4, No. 1, Januari 2011, pages 1-10 yang ditulis oleh (Arum, Winny & Galing, 2011) yang berjudul “Efektivitas Program Kredit Perumahan Rakyat (KPR) Bersubsidi Dalam Penyediaan Hunian Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah Di Perumahan Bumi Rejo Damai Pekalongan” menjelaskan bahwa :

Hasilnya menunjukkan bahwa pada dasarnya pelaksanaan Program KPR Bersubsidi di Kota Pekalongan yang menjadi salah satu dari empat agenda penataan perumahan permukiman Kota Pekalongan “Sapu Lidi” merupakan strategi yang cerdas. Namun ternyata dalam pelaksanaannya dilapangan terdapat beberapa kekurangan yang menyebabkan pembangunan kotanya belum mengadakan keberlanjutan atau pemberdayaan masyarakat dalam meningkatkan kualitas hunian, lingkungan maupun kesejahteraan masyarakat penghuninya.

Berdasarkan tesis tentang “Analisis Akad Pembiayaan Murabahah Perumahan (KPR) Syariah Pada BTN Syariah Menurut Hukum Perikatan Islam” bahwa pembangunan kota belum mengadakan keberlanjutan atas pemberdayaan masyarakat dalam meningkatkan kualitas hunian, lingkungan maupun kesejahteraan masyarakat penghuninya. Bentuk atau format serta klausul-klausul dalam akad pembiayaan murabahah BTN Syariah ditentukan secara sepihak, isi dari beberapa klausul dalam akad, dibuat berdasarkan kesepakatan/musyawarah antara kedua belah pihak. Klausul-klausul didalamnya berdasarkan dalam pasal 1 tentang ketentuan

umum akad yang antara lain terdiri dari harga beli, uang muka, margin keutungan, jangka waktu pembiayaan, dan lainnya.

Jurnal ilmiah yang ditulis oleh (Noerista, Dzulkirom & Dwiatmanto, (2015) dengan judul “Analisis Manajemen Kredit Kepemilikan Rumah Untuk Meminimalisir Kredit Macet Pada Produk KPR BTN IB (Studi Kasus Pada Kantor Bank Tabungan Negara Syariah Cabang Malang”. Hasil dari penelitian ini menunjukkan bahwa sebagai berikut :

- i. Pengelolaan kredit yang efektif belum tentu menjamin suatu kredit akan berjalan lancar dalam pengembaliannya.
- ii. Dalam pemberian kredit pihak bank menganalisis calon debitur dengan menggunakan analisis 5C (character, capacity, capital, conditional, dan collateral) supaya lebih optimal BTN Syariah dapat juga menambahkan prinsip lain yaitu prinsip 7P (personality, party, purpose, prespect, payment, profitability, protection) dan 3R (return, repaymen, risk bearing ability)
- iii. Bank Tabungan Negara Syariah Cabang Malang telah memberikan kredit pemilikan rumah (KPR) terbagi dalam lima kolektibilitas yaitu lancar (L), Dalam Perhatian Khusus (DPK), Kurang Lancar (KL), Diragukan (D), dan macet (M). Pada BTN Syariah Cabang Malang yang disebut tunggakan kredit dalah kredit yang termasuk dalam kolektibilitas Kurang Lancar (KL), Diragukan (D), dan k Macet (M).
- iv. Pengawasan kredit BTN Syariah Cabang Malang dengan cara memonitoring dalam pembayaran angsuran debitur dan mengadakan survey apakah kredit yang diberikan oleh bank telah dipergunakan sesuai dengan syarat dan tujuan yang ditetapkan sebelumnya selama lima bulan sekali.
- v. Kredit bermasalah atau Non Performing Loan (NPL) tahun 2012 sebesar 15,74 % , tahun 2013 sebesar 9,85% adanya penurunan peningkatan NPL sehingga likuiditas bank dinilai tidak aman.

- vi. Faktor-faktor penyebab tunggakan kredit adalah berasal dari faktor internal dan eksternal
- vii. Misalnya omset penjualan menurun, penyimpangan dari tujuan semula atau ketidak jujuran debitur dalam menggunakan fasilitas kredit yang diterima dan lain-lain.
- viii. Untuk mengatasi adanya penunggakan pembayaran kredit maka BTN Syariah Cabang Malang melakukan beberapa tindakan yaitu kompromi atau kooperatif dan lelang.

Jurnal ilmiah JDEB Vol. 14, No. 1, Maret 2011, yang ditulis oleh (Achma, 2017) yang berjudul “Analisis Komparasi Lembaga Keuangan Mikro Menurut Preferensi Usaha Mikro di Kota Semarang” menjelaskan bahwa :

Berdasarkan hasil analisis dan pembahasan yang telah diuraikan sebelumnya dapat ditarik kesimpulan sebagai berikut:

- i. Variabel dependen prosedur pengajuan kredit dan agunan secara signifikan memiliki dampak terhadap preferensi usaha mikro dalam mengajukan kredit mikro yang disalurkan oleh tiga LKM, yakni KSP/USP, BPR dan BMT.
- ii. Dalam proses pengajuan kredit mikro, usaha mikro ternyata lebih mengutamakan pertimbangan bagaimana prosedur pengajuan kredit dan ada atau tidaknya agunan yang dipersyaratkan akan tetapi kurang mempertimbangkan tingkat bunga kredit yang berlaku.
- iii. KSP/USP memiliki keunggulan dalam prosedur pengajuan kredit mikro yang lebih mudah dan cepat dan persyaratan agunan yang tidak diwajibkan, namun dengan tingkat bunga rata-rata yang hampir sama sengan BPR.
- iv. BPR tampaknya tidak memiliki keunggulan yang bisa di perbandingkan dengan LKM lainnya seperti KSP/USP dan BMT karena BPR dioperasikan seperti lembaga perbankan formal pada

umumnya. BMT sesungguhnya memiliki keunggulan dalam tingkat bunga kredit (sistem bagi hasil) yang tergolong rendah dan ringan, namun dengan disertai persyaratan agunan yang harus ada dan diwajibkan.

Berdasarkan skripsi yang ditulis oleh (Kharisma, 2012) yang berjudul “Analisis Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Nasabah Dalam Pemilihan KPR Syariah : Studi Kasus Bank Muamalat Indonesia, Tbk”.

Dengan ini menjelaskan bahwa religiusitas menjadi alasan yang mendominasi bagi nasabah Bank Muamalat dalam menggunakan KPR Syariah. Lima urutan teratas yang menjadi pilihan utama nasabah adalah karena (1) Nasabah sadar akan pemberlakuan sistem bunga adalah haram, (2) Dalam memilih KPR nasabah mempertimbangkan prinsip syariah, (3) Tidak ada penalti yang dikenakan nasabah apabila melunasi lebih cepat, (4) KPR Bank Muamalat sesuai dengan prinsip syariah, (5) Denda keterlambatan pembayaran rendah. Hal ini menunjukkan pengaruh agama masih menunjukkan tingkat tertinggi masyarakat Jabodetabek dalam memilih KPR Syariah. Semakin besar perusahaan bertindak proaktif dalam meningkatkan pengetahuan nasabah dalam informasi keagamaan dalam produk KPR Syariah akan berdampak pada peningkatan keputusan nasabah dalam pembelian KPR Syariah Bank Muamalat tersebut.

B. Landasan Teori

1. Teori Pembiayaan Pemilikan Rumah

Ekonomi merupakan sarana perantara untuk membawa manusia kepada kesejahteraan (*Al falah*) baik didunia ataupun diakhirat (*al-hayah at-thoyyibah fi ad-daroini*) (Adinugraha, 2013). Menengok pembiayaan PPR merupakan produk yang dikeluarkan oleh kalangan perbankan Islam dalam rangka membantu umat dalam memenuhi kebutuhan perumahan mereka. Keikutsertaan kalangan perbankan Islam dalam membantu pengadaan perumahan bagi masyarakat Indonesia sangat penting karena

merupakan bagian dari program pemerintah untuk membantu pengadaan perumahan bagi masyarakat. Sedemikian pentingnya masalah perumahan tersebut membuat pemerintah bersama DPR telah mengeluarkan UU No 4 tahun 1992 yang menegaskan dalam Bab 1 Pasal 1: "rumah adalah bangunan yang berfungsi sebagai tempat tinggal atau hunian dan sarana pembinaan keluarga."

Pembiayaan Pemilikan Rumah (PPR) merupakan salah satu produk pembiayaan Bank Syariah yang membiayai kebutuhan nasabah dalam hal pengadaan rumah tinggal (konsumtif). Nasabah dapat mengangsur pembayaran dengan jumlah angsuran yang tidak akan berubah selama masa perjanjian (Hidayah, 2016).

Pembiayaan Pemilikan Rumah (PPR) adalah pembiayaan yang digunakan untuk pembelian rumah secara angsuran. PPR menggunakan akad *murabahah*, yaitu perjanjian jual beli antara bank dan nasabah, dimana bank membeli rumah yang diperlukan nasabah dan kemudian menjualnya kepada nasabah sebesar harga beli ditambah dengan margin keuntungan yang disepakati oleh bank dan nasabah (Pradja, 2013).

2. Teori *Murabahah*

Secara etimologis, *Murabahah* berasal dari kata dasar *ribh* yang berarti "keuntungan, laba, margin". Wahbah az-Zuhaili memberikan definisi *Murabahah* yaitu "jual beli dengan harga perolehan ditambah keuntungan". Secara umum rukun dan syarat sah akad diatur dalam pasal 22 KHES (Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah) yang meliputi : subjek akad (*al aqidain*), obyek akad (*mahallul aqad*), tujuan akad (*sighatul aqad*) yaitu kesepakatan atau ijab dan kabul. Jual beli *Murabahah* dalam perspektif ekonomi Islam memiliki beberapa rukun dan syarat yang harus dipenuhi (Departemen Perbankan Syariah, 2016) :

1. Pihak yang berakad (*Al Aqidain*)
2. Obyek yang diakadkan (*Mahallul ,,aqad*)
3. Tujuan Akad (*Sighatul Akad*)

- a. Serah (ijab)
- b. Terima (qabul)

Murabahah adalah akad jual beli barang dengan menyatakan harga perolehan dan keuntungan (margin) yang telah disepakati antara penjual dan pembeli (Karim, Bank Islam Analisis Fiqh dan Keuangan, 2003). Sedangkan pembiayaan *murabahah* yaitu suatu akad perjanjian dimana pihak berperan sebagai yang memberikan barang atau jasa kepada nasabah yang memerlukan dengan sistem pembayaran ditangguhkan.

Secara praktis Bank berdiri sebagai media fasilitator atau mediator pembiayaan kepada nasabah untuk mengelola yang ditangguhkan kuasa dengan harga pokok ditambah sejumlah keuntungan (*mark up*) untuk dibayarkan oleh nasabah dalam jangka waktu tertentu sesuai dengan prosedural atau kesepakatan awal. Tujuan pembiayaan *murabahah* yaitu untuk pembiayaan yang bersifat konsumtif, seperti rumah, tanah, toko, kendaraan, dan sebagainya (Antonio, 2006).

Pada pembiayaan *Murabahah* perjanjian disepakati antara bank dan nasabah, dimana bank menyediakan pembiayaan untuk pembelian bahan baku, atau modal kerja lainnya yang dibutuhkan oleh nasabah yang akan dibayar kembali oleh nasabah sebesar harga jual bank (harga beli bank plus margin keuntungan) (Yusuf & Junaedi, 2006).

a) Syarat-syarat dan Rukun Pembiayaan

Beberapa syarat dan rukun *Murabahah* yang harus dipenuhi :
(Veithzal & Permata, 2008)

- 1) Harga awal haruslah jelas bagi pembeli ke-dua
- 2) Keuntungan harus jelas karena keuntungan itu ada bagian dari harga
- 3) Harga awal termaksud harta yang memiliki pendanaan, yaitu ia memiliki harta yang serupa keadaanya, seperti, emas, perak, atau gandum.

- 4) Harga awal hendaklah bukan merupakan kompensasi dari jenis yang yang termaksud harga riba, karena tambahan pada kondisi itu menjadi riba.
- 5) Akad pertama haruslah sah. Jika akad pertama *fasad* maka tidak boleh dijual secara *Murabahah* adalah menjual dengan harga awal disertai dengan tambahan. Adapun jual-beli yang *fasad*, meskipun memberikan faedah kepemilikan setelah serah terima, hendaknya dinilai dengan nilai barang yang dijual itu atau yang semisalnya bukan berdasarkan harga.

b) Rukun *Murabahah*

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. Menurut ulama ada lima rukun dalam jual beli yaitu orang yang menjual, orang yang membeli, ijab qabul, barang objek atau sesuatu yang diadakan dan yang terakhir harga.

c) Landasan Hukum *Murabahah*

Ulama Fiqh berpendapat, bahwa yang menjadi dasar pertimbangan hukum *Murabahah* adalah firman Allah SWT yang terdapat beberapa surat dibawah ini, yaitu :

- 1) QS. Al-Baqarah Ayat 275
- 2) QS. An-Nisa' Ayat 29

3. Teori *Istishna'*

Secara general, *Istishna'* dibagi menjadi dua bagian, yakni *Istishna'* dan *Istishna' Paralel*. *Istishna' Paralel* adalah suatu bentuk akad *Istishna'* antara pemesan (pembeli, *mustashni'*) dengan penjual (pembuat, *shani'*), kemudian untuk memenuhi kewajibannya kepada *mustashni'*, penjual memerlukan pihak lain sebagai *shani'* (Wiroso, 2011). Perbedaanya terlatak pada bagian kecil kontraktor, bisa saja

mengandalkan bagian kecil kontraktor dalam memenuhi kebutuhan pemesan/pembeli.

1) Landasan Fiqh *Istishna'*

Dalam menentukan hukum akad *istishna'* ulama fiqh berbeda pendapat. Di kalangan Ulama Hanafi sendiri terdapat dua pendapat. Sebagian berpendapat bahwa, jika akad ini didasarkan pada dalil *qiyas* (Wordpress, 2018, Part. 24) maka akad *Istishna'* dianggap tidak sah, sebab obyek jual belinya belum ada. Hal ini masuk dalam kategori jual beli *ma'dum* (jual beli yang obyeknya belum ada) yang dilarang oleh Rasulullah (Kompasiana, 2018, Part. 1). Namun sebagian Ulama Hanafi melihat bahwa *Istishna* didasarkan pada dalil *Istihsan* (berpaling dari kehendak *qiyas*, karena ada kemaslahatan yang kuat), maka untuk kemaslahatan orang banyak akad ini diperbolehkan.

2) Landasan Hukum *Istishna'*

Ulama Fiqh berpendapat bahwa yang menjadi landasan pokok akad *Istishna'* yakni bisa diperhatiakan dalil Al-Qur'an dalam QS. Al-Baqarah Ayat 282.

Dari dalil diatas dijelaskan bahwa ketika suatu barang atau jasa dibolehkan atas hutang, kecuali antar pihak-pihak terkait hendaklah menulis atau memberikan nota kesepakatan sehingga tidak ada perselisihan diantara orang-orang terkait, dalam hal ini adalah *bai salam*, antara pemesan dan pembuat haruslah saling menyetujui perikatan awal dengan keperluan masing-masing dan tidak memberatkan antar pihak yang lain.

Bagaimana dengan aspek pesanan rumah? Sebenarnya sama halnya dengan aspek pesannya lain, hanya membedakannya ialah objek dan spesifikasi pesannya. Rumah bisa dijadikan akad *Istishna'* sehingga pemesan bisa memilih rumah sesuai dengan keinginan pesannya, dalam hal ini bisa di akad-kan melalui *bai Istishna'*.

3) Landasan Operasional

Adapun landasan operasional akad *Istishna'* dalam aspek perbankan, yakni :

- a. Fatwa Dewan Syariah Nasional No. 22/DSN-MUI/IV/2000 tertanggal 4 April 2000 tentang Jual Beli *Istishna'*
- b. Fatwa Dewan Syariah Nasional No. 22/DSN-MUI/III/2002 tertanggal 28 Maret 2002 tentang Jual Beli *Istishna'* Pararel

a) Rukun dan Syarat *Istishna'*

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.

- i. Pembeli (*mustashni*)
- ii. Objek akad, yaitu barang tertentu dengan spesifikasi dan harga
- iii. *Shighat* yaitu adanya *ijab* dan *qabul*.

b) Syarat *Istishna'*

Menurut (Sofyan, 2005) yang menjadikan adanya syarat *istishna'* yakni adanya pihak yang melaksanakan akad, penjual/pembuat, pemesan/pembeli, adanya objek pesanan, dan harga jual.

Apa bila sudah memenuhi rukun dan syarat diatas, maka bisa dikatakan akad *Istishna'* menjadi sah secara hukum.

4. Teori Preferensi Lembaga

Preferensi berasal dari kata *preference* (Inggris) yang artinya lebih suka. Dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia (2009), preferensi diterjemahkan sebagai kecenderungan untuk memilih sesuatu dari pada yang lain. Menurut Porteus (dalam Saputra, 2000:10), Preferensi merupakan bagian dari komponen pembuat keputusan seorang individu. Dan komponen-komponen tersebut adalah *perception* (Persepsi), *attitude* (sikap), *value* (nilai), *preference* (Kecenderungan), dan *satisfaction* (kepuasan). Komponen tersebut saling mempengaruhi suatu lembaga dalam mengambil keputusan.

Jadi preferensi lembaga merupakan kecenderungan lembaga dalam memprioritaskan keputusan-keputusan ekonomi (Kotler dan Armstrong, 2014).

5. Risiko Pembiayaan di Bank Syariah

Bank syariah sebagai lembaga keuangan syariah dalam kegiatan usahanya disatu sisi berusaha mencari keuntungan (profit) tetapi disisi lain harus memperhatikan adanya kemungkinan risiko (risk) yang timbul dalam kegiatannya.

Obyek kebijakan manajemen risiko adalah mengidentifikasi, mengukur, memantau dan mengendalikan jalannya kegiatan usaha bank dengan tingkat risiko yang wajar secara terarah, terintegrasi dan berkesimbangan, sehingga manajemen risiko berfungsi sebagai filter atau pemberi peringatan dini (*early warning system*) terhadap kegiatan usaha bank. Tujuan manajemen risiko itu sendiri adalah sebagai berikut (Karim, Bank Islam, 2007) :

- a. Menyediakan informasi tentang risiko kepada regulator.
- b. Memastikan bank tidak mengalami kerugian yang bersifat *unacceptable*.
- c. Meminimalisasi kerugian dari berbagai risiko yang bersifat *uncontrolled*.
- d. Mengukur eksposur dan pemusatan risiko.
- e. Mengalokasikan modal dan membatasi risiko.

6. Pengendalian Risiko

Sebagai lembaga *intermediary* dan sejalan dengan situasi lingkungan eksternal dan internal LKS yang mengalami perkembangan yang massif, LKS pada umumnya dan perbankan syariah pada khususnya akan selalu berhadapan dengan berbagai jenis resiko dengan tingkat kompleksitas yang beragam dan melekat pada kegiatan-kegiatan usahanya.

Resiko-resiko tersebut tidak dapat dihindari, tetapi dapat dikelola dan dikendalikan dengan melihat kompleksitas tersebut. Oleh karena itu LKS memerlukan serangkaian masalah dan rumusan masalah yang dapat digunakan untuk mengidentifikasi, mengukur, memantau, dan mengendalikan resiko yang timbul dari kegiatan usahanya. Dalam pelaksanaannya, proses identifikasi, pengukuran, pemantauan, dan pengendali resiko memperhatikan hal-hal yakni : proses transaksi, proses manajemen, sumber daya manusia, teknologi, lingkungan eksternal, dan kerusakan.

METODE PENELITIAN

Metode penelitian merupakan cara ilmiah untuk mendapatkan data dengan tujuan dan kegunaan tertentu (Sugiyono, 2013, hal.2). Metode penelitian secara fundamental adalah suatu cara yang diharapkan mampu untuk menemukan, merumuskan, menganalisis dan memecahkan masalah-masalah dalam penelitian tersebut agar data-data dan fakta-fakta yang diperoleh dan ditemui lengkap dan relevan, akurat dan logis. Dalam penelitian ini, penulis menggunakan metode kualitatif.

Penelitian kualitatif adalah data yang berbentuk kata, kalimat, gerak tubuh, ekspresi wajah, bagan, gambar dan foto.

Salah satu langkah awal yang dilakukan peneliti dalam menyusun laporan penelitian ini adalah mengumpulkan data dari perusahaan yang akan diteliti karena data tersebut merupakan suatu unsur yang sangat penting sebagai masukan (input) dalam melakukan pengelolaan data dan pembahasan dalam laporan ini. Data yang diperlukan dalam penelitian dan penulisan ini berupa data primer dan data sekunder. Berdasarkan sumber data-data yang digunakan dalam penyusunan skripsi ini adalah sebagai berikut :

- a. Data yang digunakan dalam penelitian ini ialah data primer. Data primer adalah data yang mengacu pada informasi yang

diperoleh dari tangan pertama oleh peneliti yang berkaitan dengan variabel minat untuk tujuan spesifik studi. Sumber data primer adalah responden individu, kelompok fokus, internet juga dapat menjadi sumber data primer jika koisioner disebarakan melalui internet (Uma Sekaran, 2011). Dalam data primer diperlukan pada penelitian ini ialah tanggapan responden, dalam hal ini yang menjadi objek penelitian lapangan ialah Bank Pembangunan Daerah DIY Cabang Syariah, KCP UII mengenai bagaimana diluluskannya pengajuan pembiayaan pemilikan rumah.

- b. Data sekunder adalah pengumpulan yang dilakukan melalui media studi bahan-bahan kepustakaan yang perlu untuk mendukung dan memperkuat data primer, baik dalam bentuk buku dan karya ilmiah yang masih memiliki hubungan dan korelasi dengan Bank BPD DIY Cabang Syariah KCP UII.

PEMBAHASAN

1. Variabel dan Aspek-Aspek Yang Menjadi Pertimbangan Pemberian Pembiayaan Pemilikan Rumah Syariah di PT BPD DIY Cabang Syariah KCP UII

Untuk meninjau proses pemberian pembiayaan maka terlebih dahulu mengetahui variabel-variabel atau aspek-aspek penunjang pemberian kredit pembiayaan perumahan dari Bank BPD DIY Cabang Syariah KCP UII kepada nasabah PPR (Hasil wawancara dengan bapak Dimas Hartono/Kepala OA Pembiayaan), yakni :

A. Faktor Internal

Dalam faktor pribadi merupakan salah satu factor yang mempengaruhi keputusan nasabah (Kotler, 2005:221). Konsep seperti ini meliputi usia, dan dinamika hidup, pekerjaan, kondisi ekonomi, dan pendapatan. Preferensi orang-orang yang mengambil keputusan pembiayaan akan disesuaikan dengan

seperti ini dan dengan keadaan yang fluktuatif. Pekerjaan dan tujuan hidup juga mempengaruhi seseorang untuk mengambil kredit PPR Syariah di Bank BPD DIY Cabang Syariah KCP UII. Gaya hidup juga berperan aktif dalam melihat proses *cash flow* atau perencanaan keuangan setiap hari pergaulannya di lingkungan, baik itu keluarga atau sosial. Pergaulan dan kebebasan hidup ini menandakan seseorang dengan sudut pandang psikologi nasabah bank syariah. Bapak Dimas Hartono (*Head*) OA Pembiayaan menyebutkan sebagai nasabah profetik.

B. Factor Eksternal

Factor ini dibagi menjadi dua, yakni factor secara *Location/Lingkungan* dan *Social*. Dikatakan sebagai factor lingkungan disebabkan masalah pengetahuan masyarakat atau *mindset* sosial. Dikatakan sebagai pengetahuan sosial, dikarenakan akibat dari perubahan sosial. Artinya kehadiran bank BPD DIY Cabang Syariah KCP UII dengan mengusung produk akad *murabahah* Pembiayaan Pemilikan Rumah Syariah di lingkungan setempat untuk membuka pengetahuan baru mengenai pembiayaan syariah terkait kredit pembiayaan rumah, baik rumah baru, renovasi dan pemesanan. Lingkungan juga membentuk sifat keseharian bank ini.

Lokasi merupakan tempat dimana bank melakukan kegiatan sehari-hari terutama kegiatan transaksi dengan nasabahnya (Murti Sumarni & John Soeprihanto, 2005 : 84). Terutama untuk masalah Pelayanan Pelanggan (*customer service*) yaitu untuk meyakinkan nasabah dengan layanan-layanan bank sesuai dengan akad *murabahah* (Hasil wawancara bersama Dimas Hartono).

Sedangkan dikatakan sebagai factor sosial disebabkan masalah rujukan dan keluarga per kapita. Dikatakan rujukan

sebagai akibat dari kedekatan antar teman, kerabat, keluarga, dan orang terdekat bank. Ini secara langsung bisa menjadi alternatif pemberian kredit sebagai acuan rujukan. Dan mengenai keluarga perkapita ialah pendekatan pengaruh orangtua dan kepala keluarga dalam mengambil keputusan. Peran keluarga begitu kuat dalam emosional dan psikologi nasabah. Sehingga apabila menemukan nasabah yang sesuai dengan ketentuan bank, tetapi tidak memiliki keputusan logis dalam memilih kredit perumahan, maka peran keluarganya menjadi penentu akan pengambilan kredit tersebut (Hasil wawancara bersama Dimas Hartono).

2. Variabel dan Aspek-Aspek Yang Menjadi Preferensi BPD DIY Cabang Syariah KCP UII dalam Meloloskan Produk Pembiayaan Pemilikan Rumah Syariah

Untuk lebih khusus, berikut merupakan variabel atau aspek-aspek yang menjadi preferensi atau kesukaan Bank BPD DIY Cabang Syariah dalam meloloskan produk pembiayaan pemilikan rumah syariah :

1. Bank BPD DIY Cabang Syariah melihat aspek personal nasabah

Biasanya nasabah di Yogyakarta memiliki karakter yang berbeda. Perbedaan karakter nasabah orang perkotaan tidak sama dengan nasabah yang tinggal di pedesaan, karakter nasabah pedesaan berbeda dengan nasabah di perguruan tinggi. Untuk itu keberadaan Kantor Cabang Pembantu UII, bank BPD DIY Syariah memiliki watak nasabah yang cenderung lebih konstruktif daripada di sekitar masyarakat tetangga kampus yang lebih konsumtif.

Perbedaannya dilihat dari garis kerja sama kampus UII dan bank yang lebih kritis untuk membangun sifat unggulan daripada komersil.

Dari hasil wawancara peneliti dengan kepala OA Pembiayaan BPD DIY Cabang Syariah KCP UII menyampaikan bahwa rata-rata pengguna produk pembiayaan pemilikan rumah ialah para civitas kampus UII dan rata-rata dari mereka telah memiliki IMB (Izin Mendirikan Bangunan) dan rumah siap huni.

2. Bank melakukan analisa Pembiayaan Pemilikan Rumah

Setelah mendapatkan personal nasabah, *Sales* mengajukan ke bagian *Account Officer* untuk melakukan analisis dibagian program *Unit Processing*. Yang dilakukan pertama kali ialah *pre screen* berkas pengajuan nasabah yang meliputi *checking financial, stationery, returning* (Kesepakatan, Iya/Tidak), *processing* (diloloskan), *BI Checking (track record* nasabah). Setelah dokumen lolos sebagai bahan pertimbangan, selanjutnya tahap data analisis dan *appraisal*. Dari tahapan tersebut nasabah akan menghadapi tahap *re-paymen* nasabah. Ditahap ini nasabah akan ditemui oleh Bank untuk menganalisis bentuk karakter nasabah. Biasanya di BPD DIY Cabang Syariah KCP UII melakukan *re-paymen* pada gaji para civitas UII yang berlaku sebagai pekerja tetap.

3. Preferensi atau kesepakatan antara Bank dan nasabah dan skema pembayarannya

Dalam meloloskan pembiayaan PPR syariah di bank BPD DIY Cabang Syariah KCP UII, nasabah terlebih dahulu melewati prosedur, diantaranya : pinjaman bank lain, *cash flow*, penilaian agunan, dan hasil analisa yang

diujikan. Kriterianya, yakni : pinjaman bank lain dalam kondisi macet/menunggak, *repayment capacity* atau kemampuan meng-*cover* pinjaman dan nilai agunan meng-*cover* pinjaman (hasil wawancara bersama Dimas Hartono).

Awalnya bank akan melakukan negosiasi bersama nasabah mengenai kesanggupan menentukan *plafond* yang harus dibayar. Setelah bank mengetahui pilihan nasabah terkait angsuran pada *plafond* maka bank akan melakukan pengecekan status nasabah, keuangan nasabah, pekerjaan nasabah dan harta kekayaan nasabah. Setelah dikatakan *deal* biasanya plafond pembiayaan rumah syariah minimal Rp. 1000.000.000 s/d Rp. 500.000.000. Maka dari itu coba perhatikan tabel singkat berikut:

Tabel 3.1

(Angsuran PPR Bank BPD DIY Cabang Syariah)

Plafond (Rp)	Jangka Waktu (Bulan)
100,000,000	1 bulan
s/d	s/d
500,000,000	180 bulan

Sumber : Bank BPD DIY Syariah

Dari tabel 4.1 dapat disimpulkan bahwa bank melakukan pemberian kredit berupa tabel angsuran PPR Syariah yang dimana ditentukan sesuai dengan ukuran rumah dan harganya. Dalam perbankan syariah harga yang ditetapkan menjadi tetap atau margin yang dihasilkan menjadi tetap tanpa memberikan sesuai dengan *plafond* tersebut, namun, beda halnya dengan bank konvensional yang dalam ketetapan harga fluktuatif mengikuti gejala

keuangan Negara. Artinya dipengaruhi oleh kurs mata uang. Sedangkan bank syariah tidak demikian, bank syariah lebih kepada keberadaan barang atau rumah sebagai hitungan kesepakatan awal yang margin keuntungannya tetap. Angsuran PPR menjadi tetap sampai jangka waktu berakhir dan jangka waktu untuk rumah baru maksimal 15 tahun sampai dengan lama maksimal 10 tahun (Hasil Wawancara bersama Dimas Hartono)

Untuk porsi nasabah, bagi rumah baru yang dibeli dari developer, pembiayaan sendiri minimum 10% dari harga peroleh properti, biasanya biaya perolehan rumah baru disetor ;langsung ke Bank, bisa melalui developer, dan menunjukkan bukti pembayarannya ke bank tersebut. Bank BPD DIY Syariah KCP UII juga memberikan agunan. Agunan difungsikan sebagai pemberian kredit rumah baru, rumah kantor, rumah toko/kios, dan dibuktikan surat serah terima (siap dihuni). Dan untuk di lingkungan BPD DIY Syariah KCP UII, di dominasi oleh para dosen atau civitas UII melakukan pemesanan rumah baru dan di atasi langsung oleh bank yang bekerja sama dengan developer untuk menyiapkan rumah layak huni atau rumah baru disekitar kampus terdekat.

Hunian di Condongcatur menjadi pilihan kebanyakan civitas UII dikarenakan lokasinya strategis untuk berpergian dan dapat terjangkau dikarenakan posisinya di utara kota Yogya sehingga akses ke perkotaan menjadi tidak terlalu jauh.

Sehingga kesepakatan bisa terealisasikan dilihat dari pemenuhan syarat dan prodesedural yang berlaku. Di bank BPD DIY Syariah KCP UII skema pembayaran dan preferensi tersebut rata-rata dipenuhi oleh civitas UII (Hasil

Wawancara bersama Dimas Hartono). Sehingga yang dapat diloloskan menjadi aspek pertimbangan akan hal spesifikasi harga dalam skema *plafond* tersebut.

4. Sosialisasi BPD DIY Syariah KCP UII Dengan Nasabah

Dalam mengembangkan masalah pembiayaan, khususnya masalah Pembiayaan Pemilikan Rumah Bank BPD DIY Syariah KCP UII melakukan suatu pendekatan. Pendekatan ini berfungsi untuk memperkenalkan produk pembiayaan, pedoman serta aspek-aspek pemberian kredit. Kenapa demikian? Karena bank tersebut terhitung baru secara kedudukan sebagai cabang pembantu UII sehingga memerlukan pendekatan yang optimal dilingkungan sekitar. Sehingga keberadaan bank BPD DIY Syariah KCP UII semakin progress dalam merangkul masyarakat setempat untuk memberikan pelayanan dibidang syariah.

Di UII melalui *sales* dan yang berkepentingan melakukan suatu rapat koornidasi bersama UII untuk mengadakan sosialisasi secara permanen (Hasil wawancara bersama Dimas Hartono). Sedangkan untuk dengan masyarakat luas melakukan pendekatan yang disebut *dor to dor*. Yaitu datang secara langsung ke rumah-rumah untuk mengenalkan produk pembiayaan rumah layak huni, rumah baru, renovasi rumah, dsb.

Tetapi bekerja sama dengan perangkat desa terlebih dahulu untuk memberikan infomasi himbauan sehingga kedatangan bank ditempat tidak menjadi suatu yang mengagetkan pihak rumah. Artinya legal secara perangkat desa. Pembukaan yang dilakukan bank berupa sialturahmio terlebih dahulu sehingga kesan yang dibangun lebih Islami.

5. Sesuai Dengan Akad *Istishna'*

Dalam model Pembiayaan Pemilikan Rumah secara kontekstual memakai akad *Murabahah* atau perjanjian jual-beli barang dan jasa. Namun, ditinjau dari aspek *Istishna'* merupakan pembiayaan pemilikan rumah yang dibebani melalui unsur pesanan.

Berbeda dengan akad *Murabahah* yang barang dan jasa disediakan dalam bentuk sudah jadi, namun lain halnya dengan akad *Istishna'* dimana barang dan jasanya masih separuh pengerjaannya. Dimana aspek ini lebih kepada pesanan rumah yang spesifikasinya ditentukan oleh nasabah.

Sebagai contoh pesanan rumah meliputi tipe rumah, pekarangan, luas dan lebar, plafon, hingga aksesoris rumah ditentukan oleh nasabah melalui pesanan. Dalam pembayarannya, ditentukan dengan harga masing-masing parabatan rumah. Mulai dari teras (selesai) dibayar sekian, plafon sekian, tehel sekian dan lain-lain. Pembayarannya disesuaikan dengan pengerjaan dari item-item rumah bila sudah jadi.

Berbeda dengan akad *Murabahah* yang dalam pembiayaan perumahan sudah jadi dan dalam satu unit itu dibayar sesuai kemampuan keuangan nasabah. Untuk itu dalam pembiayaan rumah lebih instan dan pembayarannya satu paket dalam kontrak jual-beli antara pihak pertama dan pihak ketiga. Dalam perkembangannya bank BPD DIY Syariah memiliki nasabah yang rata-rata mereka mempunyai kelas sebagai permintaan rumah jadi atau layak huni sehingga masih memakai sudut pandang akad *Murabahah*.

Biasanya diloloskan dalam hal itu didominasi oleh para akademisi UII sehingga lebih efektif dalam menjalankan tugas sebagai pengajar dan pendidik di lingkungan Perguruan Tinggi. Dalam akad *Istishna'* bank melakukan pendekatan dengan kontraktor perumahan atau dalam hal ini pihak ke dua untuk menentukan harga dari spesifikasi rumah ideal nasabah. Untuk mengenai harga, bank BPD DIY Syariah KCP UII mengikuti harga biasanya, dan untuk perjanjian dan margin keuntungan menjadi tetap pada posisi penentuan harga.

Dalam Islam ini merupakan bentuk transparantif sehingga tidak mengandung unsur *gharar* atau ketidakjelasan. Maka dari itu bank syariah melakukan revitalisasi atas kemungkinan melalaikan maksud dari akad *Istishna'*.

F. Akad Syariah Sebagai Pedoman Akad Pembiayaan Pemilikan Rumah

Dalam menjalankan bisnis bank akan menghadapi risiko. Yang dimana risiko tersebut akan menjadikan bank tersebut untuk memperbaiki internal sehingga tidak berkelanjutan. Untuk itu sebagai bank BPD DIY Syariah KCP UII ialah pilar pembangunan prinsip bisnis Islami dengan mengandalkan akad syariah sebagai alat mengatasi risiko pembiayaan. Ditambah dengan kedudukan bank ini belum lama, maka rentan sekali menghadapi risiko pembiayaan. Risiko ini dinampakkan karena sebagai alat kepatuhan syariah.

Kepatuhan ini berdasarkan sumber jelas bank syariah sebagai media menyalurkan akad syariah yang tepat dan sinergis dengan prinsip mensejahterakan umat. Karena dengan kesadaran syariah akan menghasilkan sumber daya manusia yang Islami dan kuat serta istiqomah dalam menjalankan prinsip kesesuaian syariah.

Secara objektif bank syariah memiliki risiko yang dapat diidentifikasi melalui masalah dan memantau serta mengendalikan jalannya usaha dengan tingkat risiko yang sesuai dengan arah dan laju perkembangannya. Sehingga manajemen risiko sebagai obat penawar atau pemberi peringatan khusus (*early warning system*) terhadap operasional bank syariah. Manajemen risiko yang buruk dapat mengakibatkan kegiatan bisnis bank syariah memburuk dan menimbulkan kerugian dan kebangkrutan, tidak hanya pada bank syariah, namun juga pada nasabah pembiayaannya (Kurnia & dkk, 2017).

1. Menjauhi Riba

Dalam praktik pembiayaan pemilikan rumah tidak memerlukan kenaikan harga kepada kredit apabila mengalami keterlambatan pembayaran/denda. Hal ini menjadikan memberatkan nasabah disebabkan beban bunga. Adanya bunga dalam transaksi jual-beli rumah jelas dilarang oleh agama Islam dalam makna ini yang dimaksud bunga atau riba.

2. Konsep Kesejahteraan sebagai Metode Kepercayaan

Biasanya kami lebih mendatangi langsung ke developer ketimbang harus ke bank syariah (Hasil Wawancara bersama Nasabah). Pertanyaannya, dimana bank selaku kepercayaan nasabah? Bank yang seharusnya memiliki tanggungjawab menjaga keuangan nasabah dan dipercaya sebagai mitra bisnis nasabah terlihat tidak mempunyai kontributif dalam mensejahterakan nasabah atau umat. Islam memandang ekonomi secara positif. Semakin berkembangnya banyak instrument ekonomi, ekonomi Islam hadir sebagai alternatif ideal, disebabkan banyak instrument ekonomi yang mengalami kegagalan. Ekonomi Islam menawarkan konsep *mashlahah* atau kesejahteraan dalam ekonomi.

Dalam perkembangannya bank syariah harus mempunyai kesan sebagai bank yang dapat mensejahterakan masyarakat sesuai konsep pembangunan ekonomi Islam. Sehingga memupuk kepercayaan masyarakat luas.

KESIMPULAN

Berdasarkan penelitian yang dilakukan oleh penulis berupa observasi dan wawancara serta dokumentasi tentang preferensi pemberian Pembiayaan Pemilikan Rumah di bank BPD DIY Syariah KCP UII yang dilakukan dalam waktu 7 (tujuh) hari dapat ditarik kesimpulan, yakni :

1. Aspek-aspek yang menjadi pertimbangan Pembiayaan Pemilikan Rumah, adalah sebagai berikut :

- i. Faktor Internal

Konsep seperti ini meliputi usia, dan dinamika hidup, pekerjaan, kondisi ekonomi, dan pendapatan. Preferensi orang-orang yang mengambil keputusan kredit akan disesuaikan dengan seperti ini dan dengan keadaan yang fluktuatif. Pekerjaan dan tujuan hidup juga mempengaruhi seseorang untuk mengambil kredit PPR Syariah di Bank BPD DIY Cabang Syariah KCP UII. Gaya hidup juga berperan aktif dalam melihat proses *cash flow* atau perencanaan keuangan setiap hari pergaulannya di lingkungan, baik itu keluarga atau sosial.

- ii. Faktor Eksternal

Faktor ini dibagi menjadi dua, yakni faktor secara *Location/Lingkungan* dan Sosial.

Dikatakan sebagai faktor lingkungan, disebabkan masalah pengetahuan masyarakat atau *mindset* sosial. Dikatakan sebagai pengetahuan sosial, dikarenakan akibat dari perubahan sosial. Artinya kehadiran bank BPD DIY Cabang Syariah KCP UII dengan mengusung produk akad

Murabahah Pembiayaan Pemilikan Rumah Syariah di lingkungan setempat untuk membuka pengetahuan baru mengenai pembiayaan syariah terkait kredit pembiayaan rumah, baik rumah baru, renovasi dan pemesanan.

Sedangkan dikatakan sebagai faktor sosial disebabkan masalah rujukan dan keluarga per kapita. Dikatakan rujukan sebagai akibat dari kedekatan antar teman, kerabat, keluarga, dan orang terdekat bank. Ini secara langsung bisa menjadi alternatif pemberian kredit sebagai acuan rujukan. Peran keluarga begitu kuat dalam emosional dan psikologi nasabah.

Dalam dua faktor ini bank BPD DIY Syariah KCP UII melihat peluang yang besar dari responden lingkungan, baik itu UII dan masyarakat luas. Dengan demikian, bank BPD DIY Syariah memberanikan diri untuk membuka produk pembiayaan bernama Pembiayaan Pemilikan Rumah (PPR) syariah dengan bekerjasama dengan UII membuka cabang pembantu dari cabang umum syariah.

2. Proses kelolosan kredit Pembiayaan Pemilikan Rumah di bank BPD DIY Cabang Syariah KCP UII :
 - i. Melakukan pemeriksaan ketentuan yang diajukan, diantaranya : sertifikat, IMB (Izin Membangun Bangunan) dan rumah siap huni oleh nasabah.
 - ii. Melakukan pengecekan *track record* nasabah dalam sejarah melakukan kredit di bank. Yaitu menggunakan aplikasi *BI Checking*.
 - iii. Memprioritaskan nasabah kalangan menengah ke atas dengan komitmen yang sudah dibangun sebelumnya. Yaitu dalam hal ini berkenaan dengan bank BPD DIY Cabang Syariah KCP UII dengan pihak civitas UII.

DAFTAR PUSTAKA

- Nisa'. M. (2018). *Penyelesaian Pembiayaan Murabahah Bermasalah Di Bank BNI Syariah Kantor Cabang Yogyakarta Berdasarkan Perspektif Ekonomi Islam*. Skripsi.
- Mulyani, H. S. (2015, Juli-Desember). *Pengaruh Laba Tunai dan Laba Akuntansi Terhadap Dividend Kas*. *Jurnal Ilmiah Manajemen dan Akuntansi*, 2, 149.
- Mutakin, Ali. (2017). *Teori Maqâshid Al Syari'ah Dan Hubungannya Dengan Metode Istinbath Hukum*. Banda Aceh : Kanun Jurnal Ilmu Hukum.
- Kotler, Philip. & Gary Armstrong. 2014. *Principle Of Marketing*, 15th edition. New Jersey: Pearson Prentice Hall.
- Erdi. M. (2010). *Akad Istishna Dalam Pembiayaan Rumah Pada Bank Syariah Mandiri (Studi Kasus Pada Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Pembantu Cinere)*. Skripsi.
- Hardinata. Y. (2014). *Analisis Keputusan Pemberian Kredit Modal Kerja Terhadap Usaha Kecil dan Menengah*. Malang : Jurnal Ilmiah
- Ramli. R., Azmi,. N.A.M, & Nasri, M.S,. (2016). *Pemindaan Risiko dalam Kontrak Pembiayaan Perumahan Secara Islami : Kerangka Konsep*. Melaka : Research Gate
- Adinugraha, H. H. (2013). *Pengawasan Perbankan Syariah (Studi Pemikiran Muhammad Syafi'i Antonio)*. Jurnal Maliyah, 1.
- Antonio, M. S. (2006). *Bank Syariah Dari Teori ke Praktik*. Jakarta: Gema Insani press dan Tazakia Cendikia.
- Wijayanti., A.N, Astuti. W, & Yudana,. G. (2011, Januari). *Efektifitas Program Kredit Perumahan Rakyat (KPR) Bersubsidi Dalam Penyediaan Hunian Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah Di Perumahan Bumi Rejo Damai Pekalongan*. Jatim : Region, 4, 1-10.
- Ayub, M. (2009). *Understanding Islamic Finance*. Jakarta: Gramedia Pustaka
- Cahyono, B.I., Darminto, & Nuzula, N.F. (2015). *Analisis Sistem Dan Prosedur Pembiayaan Kredit Kepemilikan Rumah (KPRS) Murabahah Untuk*

Mendukung Pengendalian Intern (Studi Pada PT. BTN Syariah Cabang Jombang). Malang: JAB

Dapartemen Perbankan Syariah, d. (2016). *Standar Produk Perbankan Syariah Murabahah*.

Husain, A. M. (2003). *Maqahim Islamiyah*. Jawa Timur: Al Izzah.

Jauhar, A. A.-M. (2010). *Maqashid Syariah*. Jakarta: Amzah.

Karim, A. (2003). *Bank Islam Analisis Fiqh dan Keuangan* (1 ed.). Jakarta: IIT Indonesia.

Karim, A. (2007). *Bank Islam*. Jakarta: Raja Grafindo Persada.

Keman, S. (2005, Juli). *Kesehatan Perumahan dan Lingkungan Pemukiman. Kesehatan dan Lingkungan*, II (1), 29-42.

Muhammad. (2002). *Manajemen Pembiayaan Bank Syariah*. Yogyakarta: UPP AMM YKPN.

Muhammad Yusuf dan Junaedi. (2006). *Pengantar Ilmu Ekonomi dan Perbankan Syariah*. Jakarta: Ganeca Press.

Qorib, A. (1997). *Ushul Fikih 2* (II ed.). Jakarta: PT. Nimas Multima.

Shiddiq, G. (2009). *Teori Maqashid Al-Syari'ah*. Sultan Agung, p.118.

Antonio, M..S., *Bank Syariah : Suatu Pengenalan Umum*. Jakarta : Tzakia Institute, p. 33.

Sugiyono. (2005). *Memahami Penelitian Kuantitatif*. Alfabeta.

TIM UIN Dan Bank Indonesia. (2003). *Laporan Penelitian*.

Yanggo, Chuzaimah T dan Haifiz Anshary AZ. (1997). *Problematika Hukum Islam Kontemporer* (III ed.). Jakarta: Pustaka Firdaus.

Zuhdi, Ramzi A. (2007). *Perbankan Syariah*. Jakarta: BI.

Fatwa DSN MUI. (2009). *Murabahah*. p.3. Jakarta.

(2007). Diambil kembali dari Depkop.go.id.

Laporan Tahunan BPD DIY(2017). *Profil BPD DIY Syariah*. p.70. Yogyakarta

Wawancara. Dimas Hartono. Bank BPD DIY Cabang Syariah KCP UII.

Wawanvara. Mei Rina. Bank BPD DIY Cabang Syariah KCP UII.

