

Praktek Pembiayaan KPR Dengan Akad Ijarah Muntahiya Bittamlik (IMBT) Di PT. Bank Syariah Mandiri Cabang Bandung : Tantangan Dan Solusinya

Iwan Mulyana

iwan.mulyana@ekuitas.ac.id

Program Studi S1 Manajemen
STIE EKUITAS, Bandung

Abstract

This study aims to identify and explain the practice of home ownership financing (KPR) with the Ijarah Muntahiya Bittamlik (IMBT) contract at PT. Bank Syariah Mandiri Branch Bandung. This research is descriptive qualitative in PT. Bank Syariah Mandiri Branch Bandung with interview techniques and documentation in collecting data. Data analysis techniques with interactive analysis models proposed by Miles and Huberman, among others; data collection, data presentation, data reduction and conclusions in the form of delineation and verification of home ownership credit (KPR) financing practices with the Ijarah Muntahiya Bittamlik (IMBT) contract at Bank Syariah Mandiri Branch Bandung. The results show that the practice of financing home ownership credit (KPR) with the Ijarah Muntahiya Bittamlik (IMBT) contract at Bank Syariah Mandiri, Bandung branch was still considered necessary to be optimized for future improvements by improving better services and education to the public. In addition, it also discloses the terms, benefits, mechanisms, factors that affect late installment payments as well as solutions offered by banks so that the financing program can provide benefits to customers and banks.

Keywords: Ijarah; financing; Islamic Bank; IMBT

Pendahuluan

Bank adalah lembaga keuangan yang memainkan stabilitas peran yang sangat penting dan perkembangan pertumbuhan ekonomi. Untuk menjalankan peran ini, bank harus terlebih dahulu memastikan bahwa bisnis mereka berjalan dengan baik yang berdampak pada kemampuan mereka untuk memaksimalkan keuntungan yang stabil dan meningkat. Namun, itu tidak mudah bank untuk selalu mempertahankan laba maksimum karena besarnya risiko bisnis yang akan dihadapi oleh bank termasuk risiko kredit, risiko likuiditas, dan risiko suku bunga. Keragaman risiko yang dihadapi perbankan mengharuskan manajemen untuk dapat menerapkan manajemen risiko yang efektif karena semakin tinggi pencapaian kinerja yang diharapkan, semakin tinggi tingkat risiko yang dihadapinya (Saiful & Ayu, 2019).

Salah satu bank yang mengharuskan manajemen resiko yang efektif adalah bank syariah. Bank syariah adalah bank yang melakukan kegiatan usaha berdasarkan prinsip syariah. Dengan adanya layanan perbankan syariah seperti saat ini, masyarakat dapat memiliki pilihan lain selain bank konvensional. Bank syariah menggunakan aturan syariah yang artinya semua ketentuan kegiatan dan kebijakan dalam bank tersebut akan diterapkan dengan menggunakan sistem Islami. Secara umum bank syariah sebagai bank dengan pola bagi hasil yang merupakan landasan utama dalam segala operasinya, baik dalam pendanaan, pembiayaan, maupun dalam jasa lainnya dengan menghindari unsur-unsur yang dilarang dalam ajaran agama Islam seperti riba, gharar, dan maysir. Ibrahim (2015) menyatakan bahwa dengan prinsip-prinsip syariah membentuk aset keuangan syariah dan membuatnya berbeda darikonvensional, pandangan bahwa pasar syariah harus disegmentasi atau hanya terkait lemah dengan pasar konvensional muncul. Dengan

Praktek Pembiayaan KPR Dengan Akad Ijarah Muntahiya Bittamlik (IMBT) Di PT. Bank Syariah Mandiri Cabang Bandung : Tantangan Dan Solusinya

demikian, dipisahkan dari pasar keuangan syariah dapat memberikan manfaat diversifikasi dan berfungsi sebagai bantalan terhadap potensi kerugian dari krisis.

Bank Syariah Mandiri dalam pembiayaan menggunakan pola jual beli dan bagi hasil. Sebagai contoh PT. Bank Syariah Mandiri menyediakan program pembiayaan dengan nama program pembiayaan dana berputar dengan akad musyarakah yaitu akad kerja sama usaha patungan dua belah pihak atau lebih pemilik modal (*shabilul maal*) untuk membiayai suatu jenis usaha yang halal serta produktif. Jenis pembiayaan ini merupakan pembiayaan modal kerja dengan peruntukan bagi perorangan atau perusahaan dengan angka waktu yang diberikan yaitu 1 tahun atau lebih. (BSM, 2017)

Dalam pelaksanaan pendanaan, bank syariah menggunakan prinsip *mudhorobah dan wadi'ah*. Pada prinsip *mudhorobah*, nasabah pemilik dana melakukan bagi hasil dengan bank pengelola dana dengan keuntungan untuk nasabah nisbah bagi hasil kesepakatan porsi atas hasil dari pengelolaan dana, bukan nilai hasilnya. Sedangkan pada prinsip *wadi'ah* nasabah pemilik dana menitipkan dana kepada bank dan bank memberikan bonus pada nasabah pemilik dana, sehingga keuntungan bagi nasabah yaitu berupa bonus sesuai kebijakan bank (tidak diberikan). (BSM, 2020)

Bank syariah yang bekerja berdasarkan kepercayaan masyarakat, memiliki peran dan posisi yang sangat strategis dalam pembangunan nasional. Imaniyati (2008) menyatakan bahwa semakin berkembangnya Perbankan Syariah di Indonesia menjadikan produk-produk yang ada di perbankan syariah juga ikut berkembang. Tidak hanya mempertahankan bentuk akad yang sudah ada sejak zaman dulu, kini para praktisi di Perbankan Syariah juga mengembangkan berbagai macam model bentuk akad baru sebagai upaya untuk mengembangkan perbankan syariah dan juga sebagai bentuk penyesuaian perbankan syariah terhadap kemajuan perkembangan zaman.

Di industri perbankan, kualitas layanan berperan penting dalam meningkatkan kepuasan nasabah. Temuan Berry dan Thompson (1982) menunjukkan bahwa hubungan yang kuat antara bank dan nasabah membangun loyalitas nasabah, yang memberikan keunggulan kompetitif bagi perbankan. Demikian pula, investigasi Teas (1993) menjelaskan hubungan jangka panjang antara bank dan kepuasan pelanggan. Banyak penelitian telah memberikan dasar bagi lembaga keuangan untuk meningkatkan kepuasan pelanggan (Ali & Raza, 2017).

Ijarah Muntahiya Bittamlik (IMBT) adalah salah satu bentuk akad pembiayaan yang berlaku di PT. Bank Syariah Mandiri Cabang Bandung. Akad ini merupakan akad pembiayaan yang menggabungkan antara sewa menyewa (*ijarah*) dengan jual beli (*murabahah*) atau hibah di akhir masa sewa yang dilakukan oleh PT. Bank Syariah mandiri Cabang Bandung. Hal ini menunjukkan bahwa terdapat dua bentuk penggabungan akad yaitu antara sewa menyewa dengan jual beli dan sewa menyewa dengan hibah yang merupakan kesepakatan antara dua pihak antara nasabah dan bank untuk melaksanakan suatu muamalah yang meliputi dua akad atau lebih. Akibat hukum akad tersebut semua hak dan kewajiban yang ditimbulkannya dianggap satu kesatuan yang tidak dapat di pisahkanyang sama kedudukannya dengan akibat hukum dari satu akad. Dengan memperhatikan akad serta ketentuan dalam produk tersebut adalah salah satu parameter untuk menilai suatu produk Perbankan Syariah apakah memenuhi Prinsip Syariah atau tidak (Karim, 2006).

Terkait ijarah, terdapat penelitian terdahulu yang telah dilakukan oleh para peneliti di antaranya: Sapi'i (2016) yang menuliskan penelitiannya berjudul pemilihan pembiayaan KPR (Kredit Pemilikan Rumah) dengan akad *Murabahah* (Studi Kasus di Bank Muamalat Tbk Cabang Pembantu Samarinda Seberang), Heykal (2014) dengan judul Analisis Tingkat pemahaman KPR Syariah pada bank syariah di Indonesia : Studi Pendahuluan serta Baehaqi (2013) dengan judul

Tinjauan Hukum positif terhadap aplikasi Ijarah Muntahiya Bittamlik (IMBT) pada Perbankan Syariah. Penelitian ini merupakan replikasi dari penelitian terdahulu yang telah disebutkan di atas, namun penelitian ini membahas mengenai pelaksanaan dari akad ijarah berupa pelaksanaan dan mekanisme akad Ijarah Muntahiya Bittamlik (IMBT) terhadap pembiayaan kredit pemilikan rumah (KPR) meliputi pembiayaan, manfaat, syarat, mekanisme, permasalahan dan solusi dalam pelaksanaannya. Berdasarkan latar belakang yang peneliti kemukakan di atas, maka peneliti memiliki ketertarikan untuk menulis artikel dengan judul “Praktek Pembiayaan KPR dengan Akad Ijarah Muntahiya Bittamlik (IMBT) di PT. Bank Syariah Mandiri Cabang Bandung: Tantangan dan Solusinya.

Kajian literatur

A. Kredit Pemilikan Rumah (KPR)

a. Pengertian KPR

Kasmir (2012) menyatakan bahwa Kredit Pemilikan Rumah (KPR) memberikan fasilitas pinjaman kepada nasabah dengan tujuan untuk pembelian rumah atau apartemen melalui developer atau non developer yang tujuan utamanya bukan untuk tempat usaha, tetapi bisa juga digunakan untuk pengambil alihan kepemilikan, *Top Up*, dan perbaikan rumah dengan jangka waktu yang panjang. Dengan adanya KPR, nasabah tidak perlu menabung bertahun-tahun untuk membeli rumah yang telah diimpikan nasabah sejak lama.

b. Tujuan serta Manfaat Kredit Pemilikan Rumah (KPR)

Pembiayaan kredit pemilikan rumah (KPR) mempunyai tujuan untuk membantu nasabah atau masyarakat yang ingin mempunyai rumah yang telah diimpikan dan dapat meringankannya dengan membayar rumah secara diangsur sesuai dengan kesepakatan dengan bank. Pearson (2008) menyatakan bahwa terdapat beberapa manfaat yang akan didapatkan dari fasilitas KPR diantaranya yaitu sebagai berikut:

- 1) Dengan dana yang sedikit sebagai uang muka sudah mendapatkan rumah yang diinginkannya.
- 2) Nasabah dapat menentukan pilihan jumlah serta waktu angsuran yang disesuaikan dengan harga rumah.
- 3) Walaupun nasabah belum melunasi pembayaran dan angsuran, mereka sudah bisa menempati rumah.
- 4) Nasabah bisa mempunyai investasi yang memiliki nilai yang terus bertambah.
- 5) Nasabah dapat menyewakan rumah yang telah telah diangsur sehingga pembayaran angsuran dapat berasal dari pembayaran sewa rumah.
- 6) Pembayaran angsuran akan semakin ringan karena nilai tukar uang yang terus meningkat.
- 7) Nasabah akan merasa terjamin atas kepemilikan Surat kepemilikan dan legalitas lainnya.

c. Macam-macam Kredit Pemilikan Rumah (KPR)

Questibrilia (2019) menyatakan bahwa di Indonesia, terdapat beberapa jenis kredit pemilikan rumah (KPR) antara lain sebagai berikut:

1) KPR Konvensional (KPR Non Subsidi)

KPR Konvensional atau KPR Non Subsidi adalah jenis kredit pemilikan rumah yang diberikan kepada nasabah oleh bank umum konvensional dengan persyaratan dan ketentuan pinjaman yang sesuai dengan kesepakatan antara pihak bank dan debitur.

2) KPR Syariah

KPR Syariah merupakan pinjaman yang diberikan kepada nasabah oleh bank umum syariah dan unit usaha syariah yang menggunakan prinsip-prinsip syariah dalam

Praktek Pembiayaan KPR Dengan Akad Ijarah Muntahiya Bittamlik (IMBT) Di PT. Bank Syariah Mandiri Cabang Bandung : Tantangan Dan Solusinya

operasionalnya serta diatur dalam undang-undang nomor 21 tahun 2008 tentang perbankan syariah. Akad yang diterapkan oleh KPR Syariah antara lain akad murabahah, Istishna', musyarakah mutanaqisah (MMQ), dan akad Ijarah Muntahiya Bittamlik (IMBT).

3) KPR Subsidi

KPR Subsidi adalah jenis KPR yang diberikan oleh pemerintah kepada nasabah dengan bekerjasama antara Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia (Kementerian PU dan PR). KPR subsidi jenis ini hanya memberikan suku bunga 5% fixed sepanjang waktu kredit dengan uang muka mulai 1% serta jangka waktu pelunasan maksimal sampai dengan 20 tahun.

B. Ijarah Muntahiya Bittamlik (IMBT)

a. Pengertian Ijarah Muntahiya Bittamlik (IMBT)

Terdapat beberapa pandangan tentang *Ijarah Muntahiya Bittamlik (IMBT)*. Antonio (2001) menyatakan bahwa IMBT merupakan penggabungan kontrak jual beli dan sewa dengan kata lain akad sewa yang dilakukan oleh nasabah dengan kepemilikan barang ditangan si penyewa setelah selsai masa angsuran. Fatwa Dewan Syariah Nasional tentang *Al-Ijarah Al-Muntahiyah bit Al-tamlik* sebagaimana tertuang dalam fatwanya Nomor : 27/DSN-MUI/III/2002 menyatakan bahwa pengertian ijarah muntahiya bittamlik adalah akad penyediaan dana kepada nasabah dalam rangka memindahkan hak guna dari suatu barang serta jasa berdasarkan transaksi sewa dengan perjanjian pemindahan kepemilikan barang kepada pihak penyewa setelah masa angsuran berakhir (MUI, 2002).

Perpindahan hak milik dalam Ijarah Muntahiya Bittamlik (IMBT) terjadi dengan cara sebagai berikut:

- 1) Penyewa berjanji akan menjual barang yang telah disewakan kepada nasabah pada akhir masa sewa selesai.
- 2) Pada akhir masa sewa, pihak yang menyewakan berjanji akan menghibahkan barang yang telah disewakan.

Jika kemampuan keuangan penyewa untuk membayar sewa relatif kecil, maka pilihan menjual barang diakhir masa sewa diambil oleh penyewa. Sebaliknya jika kemampuan keuangan penyewa relatif besar kepemilikan rumah akan menjadi milik penyewa. Hal ini bisa terjadi karena angsuran yang telah dibayarkan oleh penyewa yang mempunyai keuangan relatif besar sudah dapat menutupi harga dan laba yang diperoleh oleh bank. Sebaiknya jika kemampuan penyewa yang relatif kecil dengan biaya sewa yang relatif kecil di masa akhir sewa, akumulasi angsuran masih di bawah harga rumah dan laba yang diperoleh bank, sehingga penyewa harus menjual rumah tersebut untuk menyesuaikan harga rumah dan laba yang diperoleh oleh bank.

b. Hak dan Kewajiban penyewa dan Pemberi sewa

Pemberian kesempatan oleh penyewa untuk memberikan manfaat berbagai fasilitas sewaan adalah komitmen yang dilakukan oleh pemberi sewa (Muajjir). Berikut adalah hak dan kewajiban yang harus dilakukan oleh penyewa dan pemberi sewa menurut Fatwa DSN dan Peraturan Ketua Badan Pengawas Pasar Modal dan Lembaga (BAPEPAMLK) Keuangan tentang akad pembiayaan berdasarkan prinsip syariah:

1) Hak dan Kewajiban yang dilakukan oleh Pemberi Sewa (Muajjir)

Implementasi Ijarah Muntahiya Bittamlik (IMBT) antara pemberi sewa dan penyewa, pemberi sewa (muajjir) wajib membuat perjanjian atau wa'ad, yaitu janji pemindahan kepemilikan obyek Ijarah Muntahiya Bittamlik (IMBT) pada akhir masa sewa yang bersifat tidak mengikat penyewa (musta'jir) dan apabila janji (wa'ad)

dilaksanakan oleh penyewa, maka pada akhir masa sewa wajib dibuat akad pemindahan kepemilikan atas barang yang disewa.

Berbeda dengan hak pemberi sewa (*muajjir*), yaitu (1) mendapatkan pembayaran sewa dari penyewa, (2) menarik obyek sewa jika penyewa tidak mampu membayar biaya sewa seperti yang telah tertuang dalam perjanjian ; dan (3) pada akhir masa periode sewa, pemberi sewa mengalihkan obyek *kepemilikan* kepada penyewa lain yang mampu dalam hal penyewa (*musta'jir*) sama sekali tidak mampu untuk memindahkan kepemilikan obyek atau mencari calon penggantinya ataupun penyewa memperpanjang masa sewa.

Kewajiban pemberi sewa yaitu: (1) menyediakan obyek yang disewakan kepada penyewa, (2) menanggung biaya pemeliharaan obyek kecuali ada perjanjian lain; dan (4) menjamin obyek tidak terdapat cacat serta obyek dapat berfungsi dengan baik setelah masa sewa berakhir.

2) Hak dan Kewajiban yang dilakukan oleh Penyewa (Musta'jir)

Setelah akad Ijarah Muntahiya Bittamlik (IMBT) berlangsung, terdapat hak yang akan didapat oleh penyewa, yaitu : a) penyewa dapat menggunakan obyek Ijarah Muntahiya Bittamlik (IMBT) sesuai dengan persyaratan dan perjanjian, b) menerima obyek Ijarah Muntahiya Bittamlik (IMBT) dalam keadaan baik dan siap digunakan; c) pada akhir masa sewa, memindahkan kepemilikan obyek Ijarah Muntahiya Bittamlik (IMBT) atau memperpanjang waktu sewa, atau mencari calon pengganti dalam hal penyewa tidak mampu untuk memindahkan hak kepemilikan atas obyek Ijarah Muntahiya Bittamlik (IMBT).

Setelah mendapatkan haknya, penyewa (*musta'jir*) berkewajiban untuk melakukan hal berikut : (1) membayar sewa yang telah disepakati antara penyewa dan pemberi sewa, b) menjaga, memelihara dan menggunakan obyek Ijarah Muntahiya Bittamlik (IMBT), c) tidak menyewakan kembali obyek Ijarah Muntahiya Bittamlik (IMBT) kepada pihak lain; dan d) melakukan pemeliharaan kecil (tidak material) atau perawatan terhadap Ijarah Muntahiya Bittamlik (IMBT) (Peraturan Ketua Badan Pengawas Pasar Modal dan Lembaga Keuangan, 2007).

c. Obyek Ijarah Muntahiya Bittamlik (IMBT)

Obyek Ijarah Muntahiya Bittamlik (IMBT) harus bisa diserahkan antara penyewa dan pemberi sewa. Penyewa tidak boleh menyewakan sesuatu yang tidak bisa diserahkan pemanfaatannya, baik ketidakmungkinan itu menurut realitas atau menurut ajaran Syariah. Dalam peraturan Bank Indonesia (BI) tentang pelaksanaan prinsip syariah dalam kegiatan penghimpunan dan penyaluran dana serta pelayanan jasa bank syariah bahwa ketentuan obyek Ijarah Muntahiya Bittamlik (IMBT) adalah sebagai berikut:

- 1) obyek Ijarah Muntahiya Bittamlik (IMBT) adalah milik perusahaan pembiayaan pemberi sewa (*muajjir*)
- 2) Kemanfaatan obyek harus dapat dinilai dengan uang
- 3) Kemanfaatan obyek dapat diserahkan kepada penyewa (*musta'jir*)
- 4) Kemanfaatan obyek tidak diharamkan oleh syariah Islam
- 5) Kemanfaatan obyek harus ditentukan dengan jelas
- 6) Spesifikasinya harus dinyatakan dengan jelas melalui identifikasi fisik, kelaikan, dan jangka waktu pemanfaatannya.

Beberapa contoh obyek Ijarah Muntahiya Bittamlik (IMBT) antara lain adalah alat berat (*Heavy Equipment*), alat kantor (*Office Equipment*), alat foto (*Photo Equipment*), alat medis (*Medical Equipment*), alat printer (*Printing Equipment*), mesin (*Machineries*), alat pengangkutan (*Vehicle*), gedung (*Building*), komputer dan peralatan telekomunikasi atau satelit (Peraturan Bank Indonesia Tentang Pelaksanaan Prinsip Syariah dalam Kegiatan Penghimpunan Dana dan Penyaluran Dana serta Pelayanan Jasa Bank Syariah, 2007).

d. Manfaat Ijarah Muntahiya Bittamlik (IMBT)

Terdapat banyak manfaat yang diperoleh oleh bank dan nasabah atas implementasi akad Ijarah Muntahiya Bittamlik (IMBT). Wibowo (2012) menyatakan bahwa manfaat Ijarah Muntahiya Bittamlik (IMBT) antara lain: 1) Bagi Bank, sebagai salah satu bentuk penyaluran dana dan memperoleh pendapatan dalam bentuk imbalan. 2) Bagi Nasabah yaitu memperoleh hak manfaat atas obyek atau barang yang dibutuhkan serta memperoleh peluang untuk mendapatkan hak penguasaan barang yang telah disewa menggunakan akad Ijarah Muntahiya Bittamlik (IMBT). Selain itu, sumber pembiayaan dan layanan perbankan syariah bagi nasabah digunakan untuk memperoleh hak manfaat atas barang dan hak penguasaan barang yang diberikan pemberi sewa.

e. Risiko yang Harus Diantisipasi

Antonio (2001) menyatakan bahwa risiko yang mungkin terjadi dalam Ijarah Muntahiya Bittamlik (IMBT) adalah sebagai berikut:

- a. *Default* adalah adanya nasabah yang tidak membayar angsuran yang telah ditentukan antara bank dan nasabah dengan sengaja.
- b. Rusak maksudnya adalah aset Ijarah Muntahiya Bittamlik (IMBT) rusak sehingga biaya pemeliharaan bertambah banyak. Hal ini terjadi terutama jika disebutkan dalam kontrak bahwa pemeliharaan harus dilakukan oleh si pemberi sewa (muajjir).
- c. Berhenti. Maksud dari risiko ini adalah apabila nasabah berhenti di tengah kontrak serta tidak mau membeli aset tersebut sehingga bank harus menghitung kembali keuntungan dan mengembalikan sebagian kepada nasabah.
- d. Risiko Pasar. Risiko ini disebabkan oleh pergerakan nilai tukar yang ada di pasar uang, jika modal pengadaan aktiva Ijarah Muntahiya Bittamlik (IMBT) maupun sumber pembiayaan adalah dalam valuta asing.

Isi Makalah

A. Metode Penelitian

Penelitian ini bersifat deskriptif kualitatif di PT. Bank Syariah Mandiri Cabang Bandung dengan teknik wawancara dalam mengumpulkan data. Teknik analisa data menggunakan model analisis interaktif yang diungkapkan oleh Miles dan Huberman (Moleong, 2016) antara lain; pengumpulan data, penyajian data, pengurangan data dan kesimpulan berupa penggambaran serta verifikasi tentang praktek pembiayaan KPR dengan akad Ijarah Muntahiya Bittamlik (IMBT) di Bank Syariah Mandiri Cabang Bandung.

B. Hasil dan Pembahasan

Berdasarkan data yang diperoleh dari hasil wawancara dengan Bank bahwa PT Bank Syariah Mandiri Cabang Bandung tentang praktik pembiayaan kredit kepemilikan rumah (KPR) dengan pembiayaan Griya Berkah menggunakan akad *Al-Ijārah al-Muntahiya bi al-Tamlik (IMBT)* sebagai berikut.

1. Pembiayaan Griya Berkah

Pembiayaan ini merupakan pembiayaan kredit kepemilikan rumah (KPR) yang dilakukan oleh PT. Bank Syariah Mandiri Cabang Bandung dengan beberapa keuntungan yang telah ditawarkan. Keuntungan tersebut antara lain ringan, mudah, fleksibel dan hadiah porsi haji. Ringan maksudnya adalah produk pembiayaan ini dilakukan dengan angsuran yang tetap dari awal hingga jatuh tempo program pembiayaan. Mudah adalah dengan proses

Praktek Pembiayaan KPR Dengan Akad Ijarah Muntahiya Bittamlik (IMBT) Di PT. Bank Syariah Mandiri Cabang Bandung : Tantangan Dan Solusinya

permohonan konsumen dengan kebutuhan dokumen yang ringkas dan dengan layanan terbaik. Sedangkan fleksibel adalah dengan biaya-biaya PPR yang dapat dicicil Selama masa pembiayaan. Yang lebih menarik lagi, bagi nasabah KPR ini mendapatkan hadiah porsi haji senilai Rp.25.000.000 untuk nasabah dengan pembayaran angsuran lancar selama 2 tahun dengan minimal plafon pembiayaan kredit kepemilikan rumah sebesar Rp.300.000.000.

Pembiayaan griya berkah atau pembiayaan kredit kepemilikan rumah (KPR) yang diselenggarakan oleh PT. Bank Syariah Mandiri cabang Bandung adalah pembiayaan untuk pembelian rumah *ready stock* dan *indent* melalui developer rekanan, *take over* atau pemindahan fasilitas KPR, pembelian apartemen *ready stock*, dan multiguna beragunan rumah (*refinancing*).

2. Manfaat Pembiayaan Griya Berkah

Ada beberapa manfaat yang diperoleh oleh nasabah dalam pembiayaan griya berkah. Manfaat pembiayaan griya berkah yang pertama adalah berhadiah porsi haji dengan nilai Rp.25 Jt untuk nasabah dengan pembayaran angsuran lancar selama 2 tahun dengan minimal plafon pembiayaan sebesar Rp. 300 Jt. Selain itu, angsuran yang dilakukan nasabah tetap hingga akhir masa pembiayaan KPR. Bagi pegawai ASN dan BUMN terdapat margin khusus. Jumlah maksimum pembiayaan sampai dengan Rp.5 Milyar dengan jangka waktu sampai dengan 20 tahun. Bebas pinalti dan biaya appraisal sampai dengan Rp.1,5 Milyar. PT. Bank Mandiri Syariah bekerja sama dengan lebih dari 300 developer. Berbagai manfaat tersebut diharapkan dapat menarik minat nasabah untuk bergabung dalam program pembiayaan kredit kepemilikan rumah (KPR) yang diselenggarakan oleh PT. Bank Syariah Mandiri Cabang Bandung.

3. Syarat Pengajuan Pembiayaan Griya berkah

Sebelum mengikuti program pembiayaan griya berkah yang diselenggarakan oleh PT. Bank Syariah Mandiri Cabang Bandung, nasabah harus menyertakan persyaratan yang harus dilengkapai untuk mengajukan pembiayaan griya Berkah. Adapun persyaratan Pengajuan pembiayaan tersebut antara lain sebagai berikut:

- a. Fc KTP dan NPWP
- b. Fc Kartu Keluarga
- c. Fc Surat Nikah (bila sudah menikah)
- d. Asli slip Gaji & Surat Keterangan Kerja
- e. Fc rekening Koran 3 bulan terakhir
- f. Fc rekening telepon dan listrik
- g. Fc SHM/SHGB
- h. Fc IMB dan Denah Bangunan
- i. PBB rumah 2 tahun terakhir
- j. Form pembiayaan bank

4. Mekanisme pembiayaan KPR dengan Akad Ijarah Muntahiya Bittamlik (IMBT) di PT. Bank Syariah Mandiri

Mekanisme Akad Ijarah PT Bank Syariah Mandiri Mekanisme sering diartikan sebagai interaksi bagian dengan bagian lainnya dalam suatu keseluruhan system yang menghasilkan kegiatan atau fungsisesuai dengan tujuan. Dalam menjalankan produk kredit kepemilikan rumah (KPR) melalui pembiayaan griya berkah, PT. Bank Syariah Mandiri memadukan dan menggali skim-skim transaksi yang dibolehkan dalam Islam dengan operasional kredit kepemilikan rumah (KPR) perbankan konvensional. Adapun salah satu skim yang digunakan oleh PT. Bank Syariah Mandiri dalam menjalankan produk pembiayaan KPR adalah skim Ijarah Muntahiya Bittamlik (IMBT). Berdasarkan skim ijarah ini, PT. Bank Syariah Mandiri

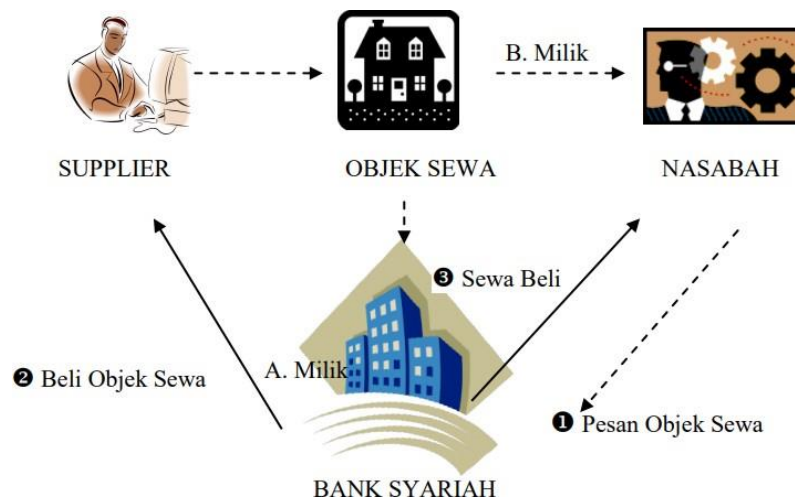
Praktek Pembiayaan KPR Dengan Akad Ijarah Muntahiya Bittamlik (IMBT) Di PT. Bank Syariah Mandiri Cabang Bandung : Tantangan Dan Solusinya

menyewakan rumah sebagai objek akad kepada nasabah melalui program griya berkah. Meskipun pada prinsipnya tidak terjadi pemindahan kepemilikan (hanya pemanfaatan rumah), tetapi pada akhir masa sewa bank dapat menjual atau menghibahkan rumah yang disewakannya kepada nasabah. Berikut aplikasi Skema Pembiayaan Ijarah Muntahiya Bittamlik (IMBT) di PT. Bank Syariah Mandiri:

- a. Skema pertama adalah antara Bank Syariah dan Developer mengadakan Perjanjian Kerjasama (MOU) untuk pemilikan rumah. Pihak PT. Bank Syariah mandiri akan menyediakan fasilitas pembiayaan pemilikan rumah bagi calon pembeli rumah yang disediakan oleh Developer.
- b. Pembeli atau calon nasabah yang ingin membeli rumah di lokasi milik Developer dan mengajukan pembiayaan kredit pemilikan rumah kepada PT. Bank Syariah Mandiri melalui program pembiayaan griya berkah. Calon Nasabah melengkapi persyaratan permohonan pembiayaan sesuai kriteria yang dipersyaratkan. Jika persyaratan lengkap, Bank Syariah selanjutnya melakukan analisa kelayakan pembiayaan terhadap calon nasabah.
- c. Apabila calon nasabah layak dibiayai dalam program pembiayaan griya berkah, maka PT. Bank Syariah Mandiri akan mengeluarkan surat persetujuan kepada calon nasabah (surat penawaran), kemudian calon nasabah melakukan negosiasi dengan bank. Apabila terjadi kesepakatan antara bank dan calon nasabah, maka calon nasabah menandatangani surat penawaran dan berjanji (wa'ad) untuk melakukan transaksi Ijarah Muntahiya Bittamlik (IMBT) dengan PT. Bank Syariah Mandiri. Setelah itu bank melakukan verifikasi dan validitas kelengkapan informasi serta analisis kelayakan pembiayaan Griya Berkah. Analisis faktor-faktor yang dipertimbangkan agar pembiayaan nasabah disetujui dengan melakukan pemeriksaan dokumen sebagai berikut.
 - 1) Aspek legal dokumen/masa berlaku dokumen
 - 2) Pemeriksaan dokumen Bank Cheking
 - 3) Survei/kelayakan segi jaminan, aspek usaha dan pekerjaan
 - 4) Analisa pembiayaan yakni dengan menghitung kemampuan bayar nasabah dan kecakupan anggaran terhadap pembiayaan. Dimana persetujuan pembiayaan dilakukan oleh komite pembiayaan meliputi: pengusul (marketing) dan pemutus (kepala cabang).
- d. Jika pembiayaan disetujui oleh komite pembiayaan, maka dikeluarkanlah Surat Pemberitahuan Permohonan Pembiayaan (SP3) dengan plafon pembiayaan meliputi: jumlah angsuran, jangka waktu, jaminan, dan biaya-biaya pencairan. Setelah itu terjadilah akad ijarah, dan dilakukannya proses pencairan dengan Bank Syariah melakukan transaksi rumah (berdasarkan Perjanjian Kerjasama) dengan Developer sesuai spesifikasi rumah yang diminta oleh calon nasabah, secara prinsip (fiqih) rumah menjadi milik Bank Syariah (dokumentasi rumah dibuat atas nama Nasabah)
- e. Nasabah dan PT. Bank Syariah Mandiri melakukan perjanjian pembiayaan kredit pemilikan rumah (KPR) berdasarkan prinsip Ijarah Muntahiya Bittamlik (IMBT) dengan janji (wa'ad) dari PT. Bank Syariah Mandiri untuk melepaskan kepentingannya atas rumah (akad fiqih hibah) setelah seluruh kewajiban nasabah lunas.
- f. Developer sebagai wakil PT. Bank Syariah Mandiri berdasarkan perjanjian kerjasama yang telah dilakukan menyerahkan rumah kepada nasabah sehingga nasabah mendapatkan manfaat rumah selama masa Ijarah Muntahiya Bittamlik (IMBT).

Praktek Pembiayaan KPR Dengan Akad Ijarah Muntahiya Bittamlik (IMBT) Di PT. Bank Syariah Mandiri Cabang Bandung : Tantangan Dan Solusinya

- g. Nasabah membayar kewajiban angsuran sebesar nilai yang telah disepakati ke PT. Bank Syariah Mandiri sesuai jadwal dengan tenor sebagai berikut:
- 1) 1 tahun – 5 tahun untuk pegawai swasta;
 - 2) 1 tahun – 8 tahun untuk PNS, BUMN; Adapun tanggal jatuh tempo mikro meliputi: tanggal 5, tanggal 10, tanggal 15, tanggal 20, dan tanggal 25.
- h. Proses penagihan mikro oleh Micro Financing Staff (MFS) dan mitra mikro yang dilakukan sebelum jatuh tempo pembiayaan.
- i. Sesuai kesepakatan diawal akad Ijarah Muntahiya Bittamlik (IMBT), PT. Bank Syariah Mandiri dan nasabah sepakat untuk melakukan review terhadap jumlah kewajiban nasabah pada setiap periode yang telah ditentukan.
- j. Di akhir masa Ijarah Muntahiya Bittamlik (IMBT), PT. Bank Syariah Mandiri merealisasikan janjinya (wa'ad) dengan melepaskan kepentingan atas rumah dan menyerahkan rumah kepada nasabah setelah seluruh kewajiban nasabah dilunasi kewajibannya membayar angsuran yang telah disepakatinya.



Gambar 1. Skema Pembiayaan KPR dengan IMBT

5. Faktor-Faktor Penyebab Pembiayaan KPR Bermasalah dengan Akad Ijarah Muntahiya Bittamlik (IMBT) di PT. Bank Syariah Mandiri

Hasil informasi diperoleh bahwa tingkat prosentase NPF produk kredit kepemilikan rumah (KPR) di PT. Bank Syariah Mandiri Cabang Bandung setiap tahun masih relatif fluktuatif dan masih perlu dilakukan beberapa kali evaluasi setiap tahunnya untuk menurunkan nilai *Non performing financing* (NPF) diangka yang rendah. Tingginya tingkat NPF salah satunya disebabkan karena keterlambatan pembayaran angsuran yang dilakukan nasabah sehingga mempengaruhi kesehatan suatu bank. Berdasarkan hasil wawancara dengan PT. Bank Mandiri Syariah Cabang Bandung, faktor penyebab keterlambatan pembiayaan kredit kepemilikan rumah (KPR) melalui akad Ijarah Muntahiya Bittamlik (IMBT) antara lain sebagai berikut:

a. Faktor Nasabah

Faktor pertama yang memicu keterlambatan pembayaran yang dilakukan nasabah adalah yang berasal dari nasabah sendiri. Berikut adalah kutipan wawancara dengan

Consumer Banking and Relationship manager PT. Bank Mandiri Syariah Cabang Bandung:

“Faktor penyebab keterlambatan pembayar angsuran bermacam-macam antara lain faktor yang berasal dari nasabah seperti adanya sengketa, perceraian atau masalah keluarga lainnya atau memang karakter nasabah yang kurang baik dalam tanda kutip ‘nakal’”.

b. Faktor Bank

Faktor kedua yang memicu keterlambatan pembayaran yang dilakukan nasabah adalah yang berasal dari bank. Berikut adalah kutipan wawancara dengan *Consumer Banking and Relationship manager* PT. Bank Mandiri Syariah Cabang Bandung :

“Faktor yang berasal dari bank biasanya juga muncul antara lain karena kesalahan analisi yang dilakukan bank, kelalaian karyawan bank seperti tidak menyampaikan angsuran yang diberikan nasabah kepada teller. Kalo gini kan ya juga repot ya.”

c. Faktor diluar Nasabah dan Bank

Faktor ketiga yang memicu keterlambatan pembayaran yang dilakukan nasabah adalah yang berasal dari luar nasabah dan bank. Berikut adalah kutipan wawancara di PT. Bank Mandiri Syariah Cabang Bandung dengan *Consumer Banking and Relationship Manager* mengenai faktor yang muncul dari luar nasabah dan bank:

“Masalah juga bisa muncul dari luar nasabah dan bank antara lain adanya krisis ekonomi dan perubahan regulasi yang dikeluarkan pemerintah sehingga menimbulkan perubahan kebijakan yang diambil bank dan juga nasabah.”

Penjelasan diatas menunjukkan bahwa ada 3 faktor yang mempengaruhi keterlambatan pembayaran angsuran pembiayaan kredit kepemilikan rumah (KPR) melalui akad Ijarah Muntahiya Bittamlik (IMBT) yaitu faktor yang berasal dari nasabah, bank dan luar bank dan nasabah. Faktor yang berasal dari nasabah adalah 60%, faktor dari bank adalah 25% dan faktor diluar nasabah dan bank 15%. Dari prosentase tersebut, pada masalah nasabah, masalah keuangan menempati urutan tertinggi yaitu sekitar 60%, sedangkan yang lainnya adalah perceraian, sengketa, atau buruknya karakter. Kalau faktor dari bank sekitar 60% adalah dari kesalahan analisis dan 40 % lainnya. Kalau faktor di luar nasabah dan bank seperti perumahan regulasi atau bencana alam lebih mendominasi yang perubahan regulasi.

6. Solusi pembiayaan KPR bermasalah dengan akad *Al Ijarah Al Muntahiya bit Al Tamlik* (IMBT) di PT. Bank Syariah Mandiri

Ketidak lancarannya nasabah dalam pembayaran angsuran pokok maupun bagi hasil mengakibatkan adanya kolektabilitas pembiayaan. Menurut hasil wawancara dengan *Staff Consumer Banking and Relationship Manager* yang telah dilakukan terdapat kategori pembiayaan bermasalah yang dilakukan nasabah sebagai berikut :

“Kami mengkategorikan debitur bermasalah kedalam beberapa kategori pembiayaan dalam perhatian khusus yang terdiri dari kolom 2A yaitu terjadi keterlambatan pembayaran selama 30 hari. Kolom 2B yaitu terjadi keterlambatan pembayaran selama 31-60 hari. Kolom 2C yaitu terjadi keterlambatan pembayaran selama 61-90 hari. Selanjutnya kolom 3 yaitu untuk keterlambatan 91 -120 hari. Selanjutnya adalah kolom 4 yaitu untuk keterlambatan selama 121-150 hari. Untuk keterlambatan diatas 150 hari termasuk kolom 5 dengan penangan melalui jalur litigasi.”

Berdasar petikan wawancara tersebut telah terlihat kriteria yang biasanya dilakukan oleh nasabah dalam keterlambatan membayar angsuran pembiayaan. Kredit kepemilikan rumah (KPR) dengan kategori keterlambatan berdasarkan jumlah hari keterlambatan. Dengan kategori tersebut, berikut adalah solusi dalam masalah keterlambatan pembiayaan KPR dengan akad Ijarah Muntahiya Bittamlik (IMBT):

Praktek Pembiayaan KPR Dengan Akad Ijarah Muntahiya Bittamlik (IMBT) Di PT. Bank Syariah Mandiri Cabang Bandung : Tantangan Dan Solusinya

a. Monitoring dan pembinaan terhadap nasabah melalui SP (Surat Peringatan)

Langkah yang dilakukan sebagai solusi permasalahan yang pertama adalah monitoring dan pembinaan terhadap nasabah melalui SP (surat peringatan). Pemberian SP1 sampai dengan SP3 melalui berbagai tahap dan kol yang telah disesuaikan dari kol 2A sampai kol 4. Berikut adalah kutipan wawancara dengan *Consumer Banking and Relationship manager* PT. Bank Mandiri Syariah Cabang Bandung mengenai hal tersebut:

“Langkah yang kami lakukan yaitu untuk kol 2A dengan keterlambatan selama 30 hari dengan penyelesaian pembinaan dan monitoring, kol 2B dengan keterlambatan pembayaran selama 31-60 hari dan Kol 2C dengan keterlambatan 61-90 hari melalui monitoring dan SP-1, selanjutnya untuk kol 3 keterlambatan 91-120 hari dengan penyelesaian monitoring dan SP-2. Untuk Kol 4 dengan keterlambatan pembayaran 121-150 hari dengan penyelesaian monitoring melalui SP-3. Sedangkan untuk keterlambatan diatas 150 hari akan dilakukan dengan litigasi”.

b. Penerapan metode Rescheduling, reconditioning, dan restructuring

Langkah yang dilakukan sebagai solusi permasalahan yang dua adalah 3R yaitu *rescheduling, reconditioning, dan restructuring*. Berikut adalah kutipan wawancara di PT. Bank Mandiri Syariah Cabang Bandung dengan *Consumer Banking and Relationship manager* mengenai hal tersebut:

“Kami juga menerapkan 3E yaitu *rescheduling, reconditioning, dan restructuring*. Rescheduling adalah penjadwalan kembali, jadi kite merubah jadwal pembayarannya. Reconditioning adalah mengurangi jumlah angsuran yang biasa di bayar, sehingga nasabah bisa membayar angsuran. Restructuring adalah perubahan persyaratan misalnya dengan konversi pembiayaan menjadi penyertaan modal sementara pada perusahaan nasabah atau dengan penambahan dana fasilitas pembiayaan perbankan.”

c. Penyitaan Jaminan

Langkah yang dilakukan sebagai solusi permasalahan yang ketiga adalah penyitaan jaminan. Berikut adalah kutipan wawancara yang dilakukan peneliti dengan *Consumer Banking and Relationship manager* PT. Bank Mandiri Syariah Cabang Bandung mengenai hal tersebut:

“Pihak bank akan melakukan penyitaan jaminan apabila SP1, SP2 dan SP3 sudah disampaikan kepada nasabah tetapi nasabah tetap tidak mau membayar dengan melakukan pengajuan lelang melalui kantor pelayanan kelayakan Negara dan lelang Negara (LPKNL).”

d. Write-off

Langkah yang dilakukan sebagai solusi permasalahan yang ke empat adalah *Write-off* atau penghapusbukuan. Langkah ini dilakukan apabila nasabah masuk kategori kol 3 untuk mengeluarkan portofolio kredit macet yang dilakukan oleh nasabah dari pembukuan yang dilakukan oleh PT. Bank Mandiri Syariah Cabang Bandung. Berikut adalah kutipan wawancara dengan *Consumer Banking and Relationship manager* PT. Bank Mandiri Syariah Cabang Bandung mengenai hal tersebut:

“Langkah berikutnya adalah *write-off* atau penghapusbukuan. Langkah ini dilakukan pihak bank apabila nasabah telah masuk katagori kol 3. Dengan meminta legalitas pada instansi terkait seperti pemerintah desa agar apa yang dilakukan bank tidak salah.”

Penjelasan diatas menunjukkan kriteria nasabah dalam keterlambatan membayar angsuran pembiayaan serta solusi yang dilakukan bank. Dengan kategori tersebut, berikut, solusi dalam masalah keterlambatan pembiayaan KPR dengan akad *al-ijarah al-muntahiya bi altamlik (IMBT)* terdiri dari 4 langkah yaitu monitoring dan pembinaan terhadap nasabah melalui SP (Surat Peringatan), 3R yaitu *rescheduling, reconditioning, dan restructuring*, penyitaan jaminan dan *write-off*.

Kesimpulan

Penjabaran pembahasan diatas menunjukkan bahwa PT. Bank Syariah Mandiri Cabang Bandung menggunakan akad ijarah muntahiyah bittamlik (IMBT) dalam pelaksanaan pembiayaan kredit kepemilikan rumah (KPR) yang disebut dengan program Griya Berkah. Pada prakteknya, pelaksanaan akad ijarah di Bank Syariah Mandiri Cabang Bandung mengalami perkembangan, namun tidak terlalu signifikan dikarenakan minat masyarakat terkait pembiayaan ijarah masih kurang, baik itu masyarakat yang belum mengetahui ataupun belum memahami pelaksanaan dan sistem dari ijarah, sehingga penerapan akad ijarah pada PT Bank Syariah Mandiri Cabang Bandung masih dipandang perlu untuk dioptimalkan pengimplementasiannya guna perbaikan ke depannya. Selain itu juga diperoleh informasi tentang pembiayaan griya berkah antara lain manfaat, syarat, mekanisme pembiayaan kredit kepemilikan rumah. Ada beberapa faktor penyebab keterlambatan pembayaran angsuran seperti faktor nasabah, bank dan luar nasabah dan bank. Sebagai solusinya, PT. Bank Syariah Mandiri melakukan beberapa langkah untuk menyelesaikan keterlambatan pembayaran angsuran antara lain dengan monitoring dan pembinaan terhadap nasabah melalui SP (Surat Peringatan), 3R yaitu *rescheduling*, *reconditioning*, dan *restructuring*, penyitaan jaminan dan *write-off*.

Daftar Pustaka

- Ali, M., & Raza, S. A. (2017). Service quality perception and customer satisfaction in Islamic banks of Pakistan: the modified SERVQUAL model. *Total Quality Management & Business Excellence*, 28(5–6), 559–577. <https://doi.org/10.1080/14783363.2015.1100517>
- Antonio, M. S. (2001). *Bank Syariah dari Teori ke Praktek*. Jakarta: Gema Insani.
- Baehaqi, M. (2013). *Tinjauan Hukum Positif terhadap Aplikasi Ijarah Muntahiyah Bi Al Tamlik (IMBT) Pada Perbankan Syari'ah*. *IAIN Mataran Journal*, 12(1), 34–48. <https://media.neliti.com/media/publications/41831-ID-tinjauan-hukum-positif-terhadap-aplikasi-ijarah-muntahiyah-bi-al-tamlik-imbt-pad.pdf>
- Peraturan Ketua Badan Pengawas Pasar Modal dan Lembaga Keuangan, Pub. L. No. PER04/BL/2007 (2007).
- BSM. (2017). *Pembiayaan Dana Berputar*. <https://www.mandirisyariah.co.id/business-banking/corporate/pembiayaan-modal-kerja/pembiayaan-dana-berputar>
- _____. (2020). *Prinsip Pendanaan Bank Syariah dan Bank Konvensional*. <https://webform.bsm.co.id/greeting/pendanaan>
- Heykal, M. (2014). *Analisis Tingkat Pemahaman KPR Syariah pada Bank Syariah di Indonesia: Studi Pendahuluan*. *Binus Business Review*, 5(2), 519. <https://doi.org/10.21512/bbr.v5i2.1010>
- Ibrahim, M. H. (2015). *Issues in Islamic banking and finance: Islamic banks, Shari'ah-compliant investment and sukuk*. *Pacific Basin Finance Journal*, 34, 185–191. <https://doi.org/10.1016/j.pacfin.2015.06.002>
- Imaniyati, N. S. (2008). *Hukum Perbankan*. Bandung: Fakultas Hukum Unisba.
- Peraturan Bank Indonesia Tentang Pelaksanaan Prinsip Syariah dalam Kegiatan Penghimpunan Dana dan Penyaluran Dana serta Pelayanan Jasa Bank Syariah, (2007).
- Karim, A. A. (2006). *Analisis Fiqh dan Keuangan*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada.
- Kasmir. (2012). *Manajemen Perbankan*. Jakarta : Rajawali Pers.
- Moleong, L. J. (2016). *Metode Penelitian Kualitatif. Edisi Revisi*. Bandung : PT. Remaja

Praktek Pembiayaan KPR Dengan Akad Ijarah Muntahiya Bittamlik (IMBT) Di PT. Bank Syariah Mandiri Cabang Bandung : Tantangan Dan Solusinya

Rosdakarya.

MUI. (2002). *Fatwa Dewan Syariah Nasional Tentang IMBT*. Jakarta : MUI.

Pearson, C. (2008). *Manfaat Kredit Pemilikan Rumah*. [https://Boenesaja.Blogspot.Com](https://boenesaja.blogspot.com).
<https://boenesaja.blogspot.com/2012/10/manfaat-kredit-pemilikan-rumah-kpr.html>

Questibrilia, B. (2019). *Mengenal Jenis KPR yang Berlaku di Indonesia*. [Www.Jojonomic.Com](http://www.jojonomic.com).
<https://www.jojonomic.com/blog/kpr-adalah/>

Saiful, & Ayu, D. P. (2019). *Risks Management and Bank Performance: the Empirical Evidences From Indonesian Conventional and Islamic Banks*. *International Journal of Economics and Financial Issues*, 9(4), 90–94. <https://doi.org/10.32479/ijefi.8078>

Sapi'i. (2016). *Pemilihan Pembiayaan KPR (Kredit pemilikan Rumah) degan Akad Murabahah (Studi Kasus di Bank Muamalat Tbk Cabang Pembantu Samarinda Seberang)*. *Al Tijary Jurnal Ekonomi Dan Bisnis Islam*, 2(1).

Wibowo. (2012). *Manajemen Kinerja*. Jakarta: Raja Press.