

BAB V

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

5.1 Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Syariah di PT. Bangun Tujuh Benua Jambi

Kredit Pemilikan Rumah (KPR) adalah suatu fasilitas kredit yang diberikan oleh perbankan kepada para nasabah perorangan yang akan membeli atau memperbaiki rumah (Jurnal Administrasi Bisnis Vol. 8 No.2, Unibraw; Ramadhan). KPR Syariah adalah pembiayaan pemilikan rumah secara syariah, akad yang digunakan dalam KPR syariah yakni jual beli tegaskan untung (*murabahah*), jual beli dengan termin dan konstruksi (*istishna'*), sewa berakhir lanjut milik (ijarah muntahiya bit tamlik), kongsi berkurang bersama sewa (*musyarakah muntanaqishah*) (Ifham;2017).

Harga rumah yang tiap tahunnya terus naik menyebabkan masyarakat kesulitan untuk membeli rumah secara tunai. Apalagi dengan semakin sulitnya perekonomian saat ini dan semakin ketatnya lembaga perbankan untuk menyaring konsumen dengan persyaratan-persyaratan yang menyulitkan konsumen itu sendiri. Peluang inilah yang dimanfaatkan oleh PT. Bangun Tujuh Benua untuk menarik konsumen dengan penawaran KPR Syariah. Berbagai fasilitas kemudahan dimulai dari persyaratan, proses pengajuan, keringanan pembayaran, dan tanpa adanya bunga serta denda menjadi daya tarik KPR Syariah ini.

1. Fitur KPR Syariah

- a. Menggunakan prinsip jual beli murabahah
- b. Jangka waktu kredit maksimal 10 tahun
- c. Angsuran flat dan ringan
- d. Uang muka 10% dari harga pokok rumah sesuai dengan jangka waktu kredit yang diambil
- e. Nilai *margin* yang diambil oleh pihak developer tidak sampai 4,5% per tahun dari nilai rumah yang dijual

2. Syarat KPR Syariah

Pengembang PT. Bangun Tujuh Benua menetapkan beberapa kriteria kepada calon konsumen-konsumennya antara lain konsumen tersebut harus “mampu”, “saling percaya”, “menjaga amanah” dan “komitmen”. Kriteria mampu dinilai dari sisi pekerjaan ataupun penghasilan yaitu melampirkan bukti penghasilan bulanan/slip gaji atau laporan pendapatan bagi yang mempunyai usaha, dan menjelaskan secara singkat riwayat pekerjaan calon konsumen. Untuk kriteria saling percaya dan menjaga amanah, pengembang menilai dari riwayat konsumen apakah ada cicilan/angsuran lain, atau dari penyampaian secara lisan mengenai alasan mereka mengambil KPR Syariah ini. Pengembang nantinya akan mempunyai penilaian atau memverifikasi sendiri apakah konsumen tersebut layak untuk diterima atau tidak. Begitu juga untuk kriteria komitmen, pengembang memiliki pandangan tersendiri terhadap hal ini. Kriteria ini bisa dilihat hasil

penjelasan calon konsumen secara langsung. Namun, pada kondisi tertentu apabila terjadi kemacetan pembayaran angsuran dimana konsumen telah melakukan serah terima dan menempati rumah, pihak developer akan memberikan kurun waktu untuk membayar tunggakan cicilan sesuai dengan peraturan yaitu kisaran dari 2 sampai 3 bulan masa cicilan. (Wawancara Akbar, 2021).

Dengan tidak adanya penerapan sistem pemungutan dan tanpa sita, bukan berarti developer Syariah tidak ada sanksi yang tegas bagi konsumen yang macet ataupun tidak mampu membayar angsuran lagi. Ada masa tunggu bagi konsumen yang bisa dimaklumi oleh pihak developer jika konsumen telat membayar angsuran, yaitu 3 (tiga) sampai 6 (enam) bulan. Jika setelah diberikan kurun waktu 3 sampai 6 bulan, konsumen tidak juga melakukan pembayaran, maka pengembang dan konsumen akan mengadakan mediasi dengan menawarkan solusi untuk menjual kembali, baik menjual sendiri atau diberikan kuasa menjual kepada pihak developer.

Dalam kasus ini misalnya konsumen membeli rumah seharga 210 juta dalam jangka waktu selama 10 tahun, ketika memasuki tahun ke-4 dengan jumlah angsuran yang telah diakumulasikan sebanyak 80 juta, dan konsumen ternyata mengalami kesulitan dalam membayar angsuran, sehingga muncul tunggakan selama 3 bulan. Lalu, konsumen akan melakukan mediasi dengan pihak developer dan memutuskan untuk menjual rumah senilai 185 juta. Jika rumah tersebut berhasil dijual, maka nilai yang mesti dibayarkan konsumen kepada developer adalah 130

juta. Pengembang hanya mewajibkan konsumen untuk membayar sisa pembelian rumah yang masih terhutang, sedangkan sisa dari hasil penjualan rumah sebesar 55 juta menjadi hak pembeli sepenuhnya. (Wawancara Akbar, 2021).

Sistem penalty juga tidak diterapkan oleh PT. Bangun Tujuh Benua, jadi apabila konsumen membeli rumah dengan jangka waktu 10 tahun, namun pada tahun ke-7, konsumen bisa melunasi pembayaran angsuran rumah yang masih terhutang. Pada masalah tersebut, pihak developer tidak mengenakan pinalty. Perhitungan pelunasan pun akan dihitung ulang mengikuti harga jual rumah dan nilai keuntungan di tahun ke-7 tersebut.

Fasilitas terakhir yang ditawarkan oleh *developer* syariah yaitu tidak adanya proses *BI Checking* dan tidak adanya perantara bank dalam proses KPR Syariahnya. *BI Checking* merupakan proses pengecekan riwayat pinjaman/kredit yang dilakukan oleh konsumen terhadap instansi atau lembaga keuangan baik bank, leasing atau pihak yang memberikan pinjaman dan dibawah perlindungan Otoritas Jasa Keuangan (OJK) baik yang sudah selesai ataupun yang sedang berjalan. Jika konsumen pernah memiliki Riwayat pinjaman yang pembayarannya macet hingga menunggak, Riwayat tersebut akan terbaca di *BI Checking* yang dikeluarkan oleh OJK. Proses pengecekan tersebut bisa dilakukan oleh lembaga keuangan baik perbankan ataupun non-perbankan yang diberikan wewenang oleh Bank Indonesia untuk diproses melalui Sistem Informasi Debitur (SID).

Pengembang PT. Bangun Tujuh Benua dalam proses pengajuan KPR Syariahnya tidak menggunakan proses BI Checking karena bisa membuat kesulitan terhadap calon konsumen untuk mempunyai rumah khususnya konsumen yang memiliki riwayat pinjaman menunggak padahal sudah melakukan pelunasan. Dengan adanya kriteria yang sebelumnya ditetapkan oleh Pengembang PT. Bangun Tujuh Benua yaitu “mampu, saling percaya, menjaga amanah, dan komitmen” tidak menghambat bagi calon konsumen yang terkendala dengan alasan belum menjadi karyawan tetap, atau masa kerja kurang dari 1 tahun, dan bagi para wirausaha atau pedagang kecil yang dianggap kurang memenuhi kriteria oleh Bank, serta konsumen yang sudah berusia 50 tahun keatas.

Harga rumah yang ditawarkan oleh PT. Bangun Tujuh Benua adalah senilai 140 juta untuk type 36 subsidi. Untuk perubahan seperti penambahan besaran bangunan atau penambahan spesifikasi rumah bisa menyesuaikan dengan permintaan konsumen, dan dikenakan biaya tambahan diluar dari harga jual yang ditawarkan oleh pengembang. Dengan adanya KPR Syariah yang ditawarkan oleh pengembang PT. Bangun Tujuh Benua ini menarik minat bagi kalangan masyarakat yang pernah mengajukan KPR melalui Bank atau yang merasa sudah pasti tidak diterima oleh Bank dikarenakan penghasilan dan juga rumah subsidi dibatasi oleh pemerintah. KPR Syariah ini menarik semua kalangan baik bagi masyarakat muslim dan non-muslim. Dan pihak pengembang pun tidak memberikan batasan terhadap hal tersebut.

Adapun dokumen pelengkap untuk konsumen yang dilampirkan:

Tabel 5.1 Dokumen kelengkapan konsumen

No.	Dokumen Pemohon
1	Fotocopy KTP
2	Fotocopy KK
3	Copy Akta Nikah (Pasangan) / Surat Keterangan Belum Menikah (Single)
4	Surat Keterangan Kerja
5	Slip Gaji 3 Bulan Terakhir
6	Surat Keterangan Praktek/Usaha dari RT/Kelurahan
7	Rekening Koran Tabungan
8	Denah Lokasi Kerja
9	Foto Lokasi Kerja
10	Pas Photo 4x6 (2 Lembar)

PT. Bangun Tujuh Benua tidak terlalu menitikberatkan syarat konsumen yang spesifik seperti umur, penghasilan tetap, kriteria pekerjaan ataupun lama bekerja serta lolos subsidi checking calon konsumen. Karna adapun tujuan dari KPR Syariah ini sendiri adalah membantu masyarakat yang tidak memenuhi persyaratan di bank.

3. Biaya-biaya KPR Syariah

a. Biaya Booking unit

Sebesar Rp 1.000.000 untuk semua konsumen yang akan mengambil rumah dengan PT. Bangun Tujuh Benua dan dibayarkan 1 kali diawal.

b. Biaya DP (*Down Payment*) atau Uang muka

Sebesar 5% pada tahun 2019 dan 10% pada tahun 2020 hingga sekarang dari harga jual rumah dan bisa dibayarkan selama 2 kali dalam tempo 2 bulan.

4. Perhitungan Pembiayaan

Perhitungan pembiayaan atau dalam istilah pembiayaan lembaga bank biasa disebut *Repayment capacity* (RPC) adalah kemampuan nasabah dalam membayar hutangnya. Ketentuan dalam perhitungan pembiayaan ini ialah sebagai berikut:

a. Harga rumah yang akan dijual di kurangi subsidi yang diperoleh dari pengembang (hanya pada saat tahun 2019)

b. Perhitungan pembiayaan yaitu berdasarkan jangka waktu lamanya pembiayaan. Yang sebelumnya telah ditanyakan kepada calon konsumen.

c. Lalu dihitung nilai keuntungan yang diperoleh developer selama jangka waktu kredit dan ditambah dengan sisa pokok dari harga rumah yang diambil dikurangkan dari uang muka.

Contoh perhitungan pembiayaan konsumen sebagai berikut:

- 1) Ibu Mariana Sitinjak seorang PNS yang berstatus sebagai Bidan dan suaminya yang bernama pak Dedy bekerja di kantor PU adalah salah satu konsumen yang mengambil KPR Syariah pada tahun 2019. Beliau mendapatkan subsidi dari developer senilai Rp 4.000.000- dan dengan promo uang muka 5% dari harga pokok. Berdasarkan BI Checking menyatakan bahwa Ibu Mariana Sitinjak tidak bisa mengambil rumah subsidi lagi karena sudah pernah mengambil rumah subsidi sebelumnya, namun itu tidak menjadi masalah buat developer, jika mengacu pada aturan BI Cheking ketika seseorang telah mengambil rumah subsidi maka tidak bisa lagi untuk membeli rumah subsidi, tetapi dengan system yang dilakukan oleh PT Bangun Tujuh Benua, Ibu Mariana bisa mengambil rumah lagi dan developer juga mengesampingkan perihal angsuran yang telah menjadi tanggung jawab si konsumen. Sebelum mengambil KPR Syariah developer telah menanyakan perihal kemampuan angsuran konsumen dan konsumen pun menyepakatinya dengan jangka waktu pembiayaan selama 10 tahun. (Dedy, 14 Mei 2021)

Berikut perhitungannya:

1. Harga pokok rumah	Rp 140.000.000,-
2. Subsidi	<u>Rp 4.000.000,- -</u>
3. Harga setelah subsidi	Rp 136.000.000,-
4. Biaya kelebihan tanah (bila ada)	-
5. <i>Margin</i>	<u>Rp 61.200.000,- +</u>
6. Jumlah pembiayaan	Rp 197.200.000

Perhitungan jumlah angsuran konsumen

1. Jumlah pembiayaan	Rp 197.200.000,-
2. Uang muka	<u>Rp 6.800.000,- -</u>
3. Sisa pokok	Rp 190.400.000,-
4. Angsuran	Rp 1.586.667,-
5. Jangka waktu angsuran	120 Bulan

Dari perhitungan diatas maka Ibu Mariana Sitinjak memiliki kewajiban membayar angsuran ke developer senilai Rp 1.586.667,- dengan jangka waktu pembiayaan yang telah disepakati selama 10 tahun.

- 2) Ibu Karmila seorang PNS yang berada di Provinsi Sumatera Barat, yang mengambil KPR Syariah ini pada tahun 2020. Ibu karmila tidak mendapatkan subdisi, dan perhitungan nilai uang muka 10% dari harga pokok rumah ditambah dengan nilai keuntungan yang diperoleh developer selama jangka waktu pembiayaan Alasan Ibu Karmila mengambil rumah disini adalah untuk

dijadikan tempat tinggal untuk anaknya yang akan kuliah di Jambi. Sebelum mengambil KPR Syariah developer telah menanyakan perihal kemampuan angsuran konsumen dan konsumen pun menyepakatinya dengan jangka waktu pembiayaan selama 10 tahun. (Karmila, 10 Mei 2021)

Berikut perhitungannya:

1. Harga pokok rumah	Rp 140.000.000,-
2. Subsidi	<u>Rp - -</u>
3. Harga setelah subsidi	Rp 140.000.000,-
4. Biaya kelebihan tanah (bila ada)	
5. <i>Margin</i>	<u>Rp 61.200.000,- +</u>
6. Jumlah pembiayaan	Rp 201.200.000

Perhitungan jumlah angsuran konsumen

1. Jumlah pembiayaan	Rp 201.200.000,-
2. Uang muka	<u>Rp 20.120.000,- -</u>
3. Sisa pokok	Rp 181.080.000,-
4. Angsuran	Rp 1.509.000,-
5. Jangka waktu angsuran	120 Bulan

- 3) Pak Radiono seorang PNS yang berada di Jambi, yang mengambil KPR Syariah ini pada tahun 2020. Alasan Pak Radiono untuk mengambil KPR Syarian disini adalah prosesnya yang mudah, tanpa BI Checking dan tanpa kuota. Pak Radiono mengambil 2 unit rumah, secara cash dan kredit. Dan

beliau langsung melakukan penambahan bangunan dan perubahan desain sesuai dengan yang diinginkan menjadi , maka timbul biaya tambahan sesuai yang disepakati Bersama. Berikut perhitungan pembiayaan pembelian harga rumah cash pak Radiono.

Berikut perhitungannya:

1. Harga pokok rumah	Rp 140.000.000,-
2. Diskon 5%	<u>Rp 7.000.000,- -</u>
3. Harga setelah diskon	Rp 133.000.000,-
4. Biaya kelebihan tanah (bila ada)	Rp 7.200.000,-
5. <i>Margin</i>	Rp -
6. Biaya Perubahan Desain	<u>Rp 16.054.000,- +</u>
7. Jumlah	Rp 156.254.000,-

5.2 Tinjauan Ekonomi Islam terhadap Pembiayaan KPR Syariah PT. Bangun Tujuh Benua

Konsep Kredit Pemilikan Rumah (KPR) yang pada awalnya disalurkan kepada lembaga keuangan perbankan yaitu kepada Bank Tabungan Negara, dimana hal itu merupakan suatu kebijakan pemerintah dalam bidang pembangunan perumahan untuk masyarakat menengah kebawah dan Bank BTN ditunjuk oleh Pemerintah Indonesia sebagai wadah pembiayaan proyek perumahan untuk rakyat tersebut. Ekonomi Islam kemudian memberikan inovasi ke dalam pembiayaan kepemilikan rumah ini dengan menerapkan akad murabahah.

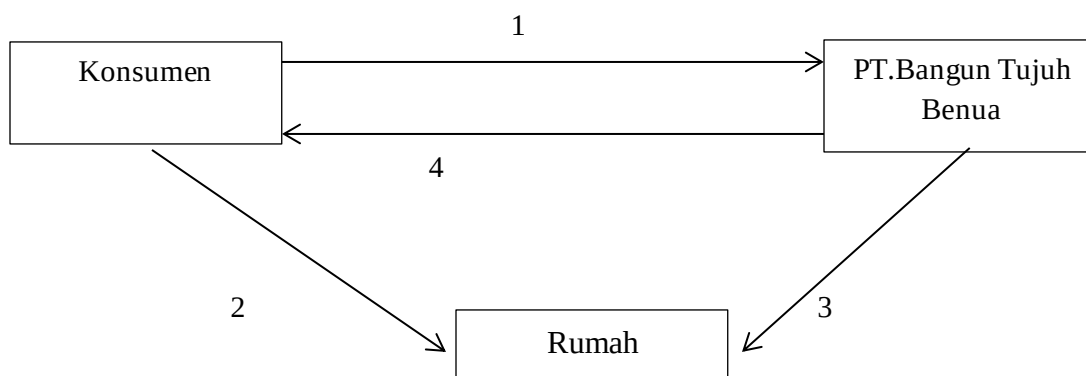
Akad Murabahah dalam Fatwa DSN MUI No.04/DSN-MUI/IV/2000 tentang Murabahah, adalah menjual suatu benda atau barang dengan menginformasikan secara jelas harga belinya kepada calon pembeli dan calon pembeli membayarnya dengan harga lebih sebagai keuntungan penjual. Murabahah merupakan salah satu produk perbankan syariah, yang kegiatan usahanya bisa bersifat produktif dan konsumtif. Akad Murabahah adalah jual beli barang pada harga asal dengan tambahan keuntungan yang disepakati antara pihak penjual dengan pihak pembeli.

PT. Bangun Tujuh Benua memiliki system pembiayaan KPR syariah. Dari segi modal Halal, karena modal yang digunakan 100% dari uang yang disetorkan konsumen kepada developer dan dari modal perusahaan sendiri tanpa ada investor baik dari Bank maupun perorangan. Pihak developer membangun rumah sesuai dengan penawaran yang ditawarkan kepada konsumen, lalu menjualnya sebesar nominal yang telah disepakati setelah ditambah nilai keuntungan yang diperoleh oleh *developer*. Sehingga PT. Bangun Tujuh Benua menerapkan akad *murabahah*. (Wawancara Khairul, 11 Mei 2021).

KPR Syariah PT. Bangun Tujuh Benua tidak menerapkan bunga, cicilan rumah bersifat flat setiap bulannya, tanpa ada penambahan ataupun pengurangan. Ada pilihan pembayaran yaitu dengan secara tunai ataupun kredit. Nilai itu telah disampaikan sebelum proses akad dan tidak akan ada perubahan nominal angsuran, walaupun suku bunga naik atau pun turun. Sehingga pilihan nominal angsuran tergantung kesanggupan mengangsur konsumen.

Islam melarang secara jelas untuk melakukan *tadlis*, yaitu penipuan. Dalam bisnis, bentuk penipuan itu banyak caranya, bisa menyangkut kualitas, kuantitas dan waktu penyerahan barang serta harga. Pada PT. Bangun Tujuh Benua kualitas dan kuantitas dari spesifikasi unit mengikuti standar aturan dan sesuai dengan penawaran yang dilakukan diawal. Dari segi waktu penyerahan unit rumah telah disampaikan diawal batas waktu minimum dan maksimal, dan jika terjadi perubahan waktu hal itu akan disampaikan kepada konsumen dan diberikan solusi, sehingga segala sesuatunya sesuai dengan kesepakatan pada saat akad.

Gambar 5.1 Alur Implementasi KPR Syariah pada PT. Bangun Tujuh Benua



1. Calon konsumen datang ke kantor untuk mengajukan permohonan pembiayaan KPR Syariah, maka pihak kantor yang melayani pembiayaan akan mewawancarai dan membahas seputar pembiayaan KPR Syariah ini. Wawancara disini hanya sekedar untuk mengetahui mengenai pekerjaan, penghasilan, alasan dan keinginan pembiayaan yang diinginkan konsumen atau hal lainnya. Pihak developer akan memberitahukan kepada konsumen

berkas-berkas pelengkap yang harus disiapkan oleh konsumen untuk pengambilan pembiayaan KPR Syariah.

2. Konsumen menentukan blok rumah yang akan dibeli dan membayar booking unit untuk melakukan pemesanan rumah. Ketika konsumen telah melengkapi berkas yang telah ditetapkan developer, maka pihak developer akan mengecek berkas dan melakukan survey ke tempat tinggal pemohon pada saat mengajukan permohonan KPR Syariah. Jika menurut developer layak untuk mengambil KPR Syariah ini, konsumen bisa membayar uang muka atau DP rumah untuk membeli rumah yang telah dibeli.
3. Developer akan menyiapkan kondisi bangunan 100% dengan jangka waktu 3 hingga 6 bulan.
4. Jika rumah telah siap, maka pihak developer akan menghubungi konsumen dan melaksanakan akad murabahah dan serah terima kunci.

5.3 Persepsi Konsumen Terhadap Sistem Kredit Pemilikan Rumah Syariah di PT Bangun Tujuh Benua Property.

Dalam penelitian ini dilakukan wawancara dengan 10 informan yang berada di perumahan bumi sungai duren. Dari hasil wawancara yang dilakukan informan memperoleh beberapa pandangan atau persepsi konsumen terhadap system kredit pemilikan rumah Syariah di PT Bangun Tujuh Benua Property. Konsumen secara keseluruhan merespon baik dengan keberadaan sistme KPR Syariah di PT Bangun

Tujuh Benua Property. Kebanyakan konsumen sudah pernah mendengar system perumahan Syariah tetapi mereka belum paham mengenai system, akad yang digunakan, dan sarana pelayanan yang diberikan dari developer itu sendiri. Dari hasil wawancara yang diperoleh dari konsumen diantaranya mengatakan kurang mengetahui perbedaan antara KPR Konvensional dan Syariah. Seperti yang dikatakan oleh Agustiawan, salah satu konsumen PT B7B Property.

Hal ini juga dikemukakan oleh Bapak Dedy beliau mengatakan bahwa awalnya kurang paham akan bedanya konvensional dan Syariah namun setelah diberikan edukasi oleh developer ada perbedaan di segi akad yang digunakan dan tidak adanya proses BI Cheking menjadi keunggulan tersendiri di KPR Syariah.

Tidak adanya proses BI cheking dan akad yang digunakan berbeda di developer ini dibenarkan oleh Ibu Siti yang berpendapat bahwa tidak adanya proses dengan Pihak Bank lagi dan hanya melibatkan konsumen dan developer. Dan proses pengembalian dp juga telah di jelaskan semuanya jika konsumen tidak menjadi membeli rumah ataupun ingin menjualnya Kembali.

Berdasarkan penelitian hasil wawancara responden pada penelitian ini dapat di klasifikasikan beberapa aspek yang menjadi persepsi konsumen yaitu:

1. Akad

Akad merupakan perjanjian yang mengikat hubungan kedua pihak itu sekarang dan yang akan datang. Pemilihan akad akan mencerminkan seberapa besar risiko dan keuntungan kedua pihak, terutama bagi pihak pemodal maupun pihak yang mengelola bisnis atau antara pembeli dengan penjual. Akad jual beli dikenal Dalam fiqih muamalah dikenal dengan istilah murabahah yang dimaksud murabahah adalah penjual memberitahukan harga barang pada pembeli dan mengambil *margin* dari penjualan tersebut. Akad murabahah merupakan akad yang dipakai oleh PT. Bangun Tujuh Benua dalam pembiayaan.

Berdasarkan wawancara penulis, konsumen menyatakan seluruhnya berpendapat seperti Pak Toni Septera, bahwa PT. Bangun Tujuh Benua menerapkan system pembiayaan murabahah sebagai akad jual beli rumah. Yang dimana harga jual beli barang pada harga asal dengan tambahan *margin* telah ditegaskan sebagai laba. Dan implementasinya sudah sesuai dengan Fatwa DSN MUI No.4/DSN-MUI/IV/2000.

2. Uang muka

Uang muka Dalam pembiayaan murabahah adalah sebagai bentuk kehati-hatian untuk meminimalkan resiko penyaluran dana, Fatwa MUI No.13/DSN-MUI/IX/2000 dalam akad murabahah, Lembaga Keuangan Syariah (LKS) dibolehkan untuk meminta uang muka apabila kedua belah pihak bersepakat, besar jumlah uang muka ditentukan berdasarkan kesepakatan, jika konsumen

membatalkan akad murabahah konsumen harus memberikan ganti rugi, jika jumlah uang muka lebih kecil dari kerugian. LKS dapat meminta tambahan kepada nasabah, jika jumlah uang muka lebih besar dari kerugian, LKS harus Mengembalikan kelebihannya kepada konsumen.

Berdasarkan wawancara penulis, konsumen menyatakan seluruhnya berpendapat seperti Pak Afdoni bahwa PT Bangun Tujuh Benua menerapkan sistem yang sama. Yang dimana jumlah pengembalian dihitung dari jumlah uang yang dipakai selama proses berlangsung, sebelum terjadi pengembalian uang muka tentu saja pihak Developer memberikan saran untuk mencari pengganti terlebih dahulu. Tentunya ini telah sesuai dengan Fatwa MUI No.13/DSN-MUI/IX/2000.

3. Konsumen tidak mampu melanjutkan angsuran

Angsuran Dalam Fatwa DSN MUI No.47/DSN-MUI/II/2005 tentang Penyelesaian Piutang Murabahah Bagi Nasabah/Konsumen tidak mampu membayar, bahwa system pembayaran dalam akad murabahah pada umumnya dilakukan secara cicilan dalam kurun waktu yang telah disepakati antara LKS (Lembaga Keuangan Syariah) dengan konsumen. Maka diselesaikan dengan prinsip-prinsip Syariah islam.

Ketentuan penyelesaian LKS boleh melakukan penyelesaian murabahah bagi nasabah yang tidak bisa menyelesaikan/melunasi pembiayaannya sesuai jumlah dan waktu yang telah disepakati, dengan ketentuan:

- a. Obyek murabahah atau jaminan lainnya dijual oleh nasabah kepada LKS dengan harga yang disepakati
- b. Nasabah melunasi sisa utangnya kepada LKS dari hasil penjualan.
- c. Apabila hasil penjualan melebihi sisa utang maka LKS mengembalikan sisanya kepada nasabah.
- d. Apabila hasil penjualan lebih kecil dari sisa utang maka sisa utang tetap menjadi utang nasabah.
- e. Apabila nasabah tidak mampu membayar sisa utangnya, maka LKS dapat membebaskannya.

Berdasarkan hasil wawancara penulis terhadap ibu siti (E5) menyatakan jika konsumen yang tidak dapat melanjutkan pembayaran atau angsuran lagi maka akan diberikan waktu 2 sampai 3 bulan untuk membayar tunggakan dan developer akan membantu konsumen memberikan solusi untuk menjual kembali rumahnya. Konsumen membayar sisa hutangnya melalui penjualan, jika ada sisa maka hasil penjualan merupakan hak pembeli. Berdasarkan Fatwa DSN MUI No.47/DSN-MUI/II/2005 tentang Penyelesaian Piutang Murabahah maka dipastikan pihak developer sudah sesuai dengan fatwa yang ada.

BAB VI

KESIMPULAN DAN SARAN

6.1 Kesimpulan

Berdasarkan penelitian yang telah dilakukan, maka dapat disimpulkan bahwa :

1. Kredit Pemilikan Rumah Syariah di PT. Bangun Tujuh Benua Kota Jambi salah satu penawaran pembiayaannya menggunakan konsep penjualan rumah secara kredit tanpa melalui bank yaitu langsung ke developer dengan fasilitas tanpa denda, bebas riba, tanpa sita, dan proses pengajuan yang mudah dan menggunakan akad murabahah.
2. Tinjauan Ekonomi Islam terhadap Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Syariah di PT. Bangun Tujuh Benua secara umum pelaksanaannya sudah sesuai dengan konsep KPR dalam islam seperti tidak ada riba, dana yang jelas, dan tidak ada unsur penipuan dan menggunakan akad yang jelas.
3. Persepsi Konsumen Terhadap Sistem Kredit Pemilikan Rumah Syariah di PT Bangun Tujuh Benua Property sudah sesuai dengan Fatwa DSN MUI seperti akad yang digunakan, penyelesaian konsumen yang tidak mampu melanjutkan angsuran, dan uang muka.

6.2 Saran

1. PT. Bangun Tujuh Benua masih perlu mempelajari lebih mendalam tentang akad yang diterapkan untuk KPR Syariah, sehingga akad yang digunakan bisa lebih sempurna.

2. PT. Bangun Tujuh Benua perlu melakukan promosi secara berkala kepada masyarakat agar masyarakat dapat mengetahui bahwa PT.Bangun Tujuh Benua juga menerapkan KPR Syariah dalam penjualan rumahnya dan lebih banyak membuat komunikasi dan iklan tentang produk KPR Syariah.
3. Diharapkan PT. Bangun Tujuh Benua bisa lebih focus kepada produk KPR Syariah dan seutuhnya menjadi Developer Syariah.
4. Untuk penelitian selanjutnya melakukan analisis *SWOT* sebagai evaluasi, untuk melihat potensi dari system pembiayaan ini dengan yang lain.