



## Implementasi Pembiayaan KPR dengan Akad Murabahah dan IMBT (Hybrid Contract) Di PT Bluepixell

Muhammad Rafi Hannan Zukron<sup>1\*</sup>, Fathur Galih Saputra<sup>2</sup>, Muhammad Rafi Chaerul Asa<sup>3</sup>, Ahmad Wildan Husaini<sup>4</sup>

<sup>1</sup> Program Studi Ekonomi Syariah, Fakultas Ekonomi Dan Bisnis, UIN Syarif Hidayatullah Jakarta  
<sup>1</sup> rafihannan11@gmail.com, <sup>2</sup> fathurglh@gmail.com, <sup>3</sup> rafiasa120604@gmail.com, <sup>4</sup> wildan101203@gmail.com

### Article History:

Received Okt 12<sup>th</sup>, 2024

Revised Okt 20<sup>th</sup>, 2024

Accepted Nov 15<sup>th</sup>, 2024

### Abstrak

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis implementasi pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dengan akad murabahah dan IMBT (*Hybrid Contract*) di PT Bluepixell, dengan pendekatan hukum Islam. Metode yang digunakan adalah kualitatif deskriptif, dengan data utama yang diperoleh melalui wawancara mendalam dengan pemilik PT Bluepixell. Fokus wawancara adalah pada penerapan kontrak *hybrid* dalam pembiayaan rumah syariah dan tantangan yang dihadapi dalam praktik KPR syariah. Hasil penelitian menunjukkan bahwa produk KPR berbasis kontrak *hybrid* ini sesuai dengan prinsip syariah dan memudahkan nasabah dalam memiliki rumah secara bertahap tanpa melibatkan riba. Meskipun demikian, terdapat tantangan terkait pemahaman nasabah terhadap akad, kesulitan dalam memenuhi kewajiban pembayaran, dan masalah administratif yang menghambat proses pembiayaan. Untuk mengatasi hal tersebut, PT Bluepixell mengembangkan solusi berupa restrukturisasi pembayaran, peningkatan pemahaman nasabah melalui edukasi tentang akad, serta perbaikan mekanisme verifikasi dokumen. Solusi ini diharapkan dapat meningkatkan kelancaran proses pembiayaan, memastikan kesesuaian dengan prinsip syariah, serta memberikan manfaat optimal bagi nasabah dan lembaga keuangan.

**Kata Kunci :** Kredit Pemilikan Rumah, Murabahah, IMBT, *Hybrid Contract*, Hukum Islam

### Abstract

*This study aims to examine how the Home Ownership Financing (KPR) system with Murabahah and IMBT (Hybrid Contract) is implemented at PT Bluepixell, using an Islamic law perspective. The research uses a descriptive qualitative method, with primary data collected through in-depth interviews with the owner of PT Bluepixell. The interviews focus on how the hybrid contract is applied in Islamic home financing and the challenges faced in its practice. The results show that this hybrid contract-based KPR product follows Islamic principles and helps customers buy homes in stages without involving usury (riba). However, there are challenges such as customers' lack of understanding of the contract, difficulties in meeting payment obligations, and administrative issues that slow down the financing process. To address these challenges, PT Bluepixell has developed solutions like payment restructuring, educating customers about the contract, and improving document verification procedures. These solutions aim to make the financing process smoother, ensure it follows Islamic principles, and provide greater benefits for both customers and the financial institution.*

**Keyword :** Home Ownership Financing, Murabahah, IMBT, *Hybrid Contract*, Islamic Principles



## PENDAHULUAN

Manusia memiliki kebutuhan dasar yang menjadi prioritas utama kehidupan, yang berupa kebutuhan sandang, pangan, dan papan. Papan atau rumah sebagai bagian dari kebutuhan mendasar tidak hanya berfungsi sebagai tempat berlindung dari cuaca dan ancaman eksternal, tetapi juga memiliki peran yang sangat penting untuk menciptakan rasa aman dan nyaman bagi penghuninya. Rumah tidak hanya sekadar fisik bangunan, melainkan juga mencerminkan status sosial dan tingkat kesejahteraan seseorang atau keluarga. Sebagai salah satu aspek penting untuk kehidupan manusia, rumah menjadi simbol stabilitas dan keberhasilan untuk memenuhi kebutuhan dasar. Selain itu, memiliki rumah yang layak dan sesuai dengan kebutuhan juga berpengaruh besar terhadap kualitas hidup, memberikan rasa kebanggaan, dan mendukung perkembangan pribadi serta keluarga untuk berbagai aspek, baik dari segi sosial, psikologis, maupun ekonomi. Oleh karena itu, kepemilikan rumah bukan hanya sebuah kebutuhan material, tetapi juga sebuah pencapaian yang erat kaitannya dengan kualitas hidup seseorang (Chaerudin, 2020).

Bagi masyarakat yang memiliki kemampuan finansial yang cukup, membeli rumah secara tunai bukanlah masalah besar, karena mereka dapat membayar harga rumah secara langsung tanpa harus memikirkan masalah pembiayaan tambahan. Namun, bagi masyarakat yang memiliki keterbatasan keuangan, pembelian rumah secara tunai menjadi kendala yang sulit diatasi, karena harga rumah yang terus meningkat sementara pendapatan mereka terbatas. Bagi kelompok ini, akses terhadap pembiayaan rumah yang memadai sangatlah penting, namun sering kali menjadi tantangan besar karena ketidakmampuan untuk membayar uang muka yang tinggi atau cicilan yang membebani. Untuk memenuhi tingginya kebutuhan akan pembiayaan rumah ini, bank dan lembaga keuangan lainnya menawarkan berbagai produk pembiayaan, salah satunya Kredit Pemilikan Rumah (KPR). KPR memberikan solusi bagi masyarakat yang ingin memiliki rumah namun tidak memiliki kemampuan untuk membayar tunai, dengan memungkinkan mereka untuk membeli rumah dan membayar dengan jangka waktu tertentu melalui cicilan yang disesuaikan dengan kemampuan finansial mereka. Produk KPR ini, dengan berbagai jenis dan mekanisme yang ditawarkan, memberikan kemudahan bagi banyak orang untuk mewujudkan impian memiliki rumah, serta berperan penting untuk meningkatkan akses masyarakat terhadap hunian yang layak, terlebih bagi mereka yang belum memiliki sumber daya yang cukup untuk membeli rumah secara langsung (Supeno & Ansori, 2019).

KPR yang menjadi layanan pembiayaan yang diberikan oleh bank untuk membantu masyarakat membeli rumah, dengan cakupan dana yang biasanya berkisar antara 40% hingga 90% dari nilai rumah yang dibeli. Meskipun mayoritas pembiayaan KPR masih didominasi oleh bank, saat ini mulai banyak perusahaan yang bekerja sama dengan lembaga keuangan sekunder yang mendukung kebutuhan pembiayaan rumah (Supriyadi, 2014). Selain itu, pembiayaan KPR tidak hanya dikeluarkan oleh bank konvensional, tetapi juga oleh bank syariah. Pada KPR syariah, transaksi yang dilakukan menggunakan prinsip jual beli, berupa akad murabahah, yang berbeda dengan transaksi pada bank konvensional yang menggunakan uang sebagai instrumen utama (Anwar, 2020). Selain akad murabahah, bank syariah mulai banyak mengadopsi berbagai akad lainnya, seperti *Musyarakah Mutanaqisah* (MMQ) dan *Ijarah Muntahiyah Bittamlik* (IMBT), sebagai alternatif pembiayaan yang lebih fleksibel (Wangsadijaja, 2012).

Murabahah pada perbankan syariah diproses melalui akad jual beli di mana bank membeli barang yang diperlukan oleh nasabah atas nama bank, kemudian bank menjualnya kembali kepada nasabah dengan harga yang telah disepakati, termasuk margin keuntungan bagi bank. Akad ini dilakukan dengan prinsip transparansi, di mana bank wajib mengungkapkan harga asli barang dan margin keuntungan yang akan diterapkan, sehingga nasabah memahami total biaya yang akan dibayar. Seluruh transaksi harus sah dan bebas dari unsur riba, serta mematuhi prinsip-prinsip syariah yang mengedepankan keadilan dan keterbukaan. Selain itu, harga jual dan jangka waktu pembayaran harus disetujui oleh kedua belah pihak sejak awal dan dicantumkan di perjanjian tertulis untuk menghindari ketidakpastian yang dapat merugikan salah satu pihak. Pembayaran dapat dilakukan secara tunai atau cicilan sesuai kesepakatan, namun bunga atau denda tambahan tidak diperbolehkan karena bertentangan dengan prinsip syariah. Akad murabahah sering digunakan untuk pembiayaan berbagai barang, seperti rumah, kendaraan, atau aset lainnya, memberikan kemudahan bagi masyarakat untuk memperoleh pembiayaan tanpa melanggar hukum Islam terkait riba (Bonita & Anwar, 2017).

Sementara itu, *Ijarah Muntahiyah Bittamlik* (IMBT) diproses melalui akad sewa beli yang diakhiri dengan pemindahan hak milik barang yang disewa kepada penyewa setelah masa sewa berakhir, sesuai dengan Fatwa DSN-MUI Nomor 27/DSN-MUI/III/2002. Dalam akad ini, pihak yang menyewakan (*mu'ajir*) memberikan hak kepada penyewa (*musta'jir*) untuk menggunakan barang yang disewakan selama periode tertentu dengan pembayaran sewa secara berkala. Pada akhir masa sewa, terdapat kesepakatan bahwa barang tersebut akan menjadi milik penyewa, baik melalui opsi jual beli dengan harga yang telah disepakati sebelumnya atau melalui hibah. IMBT menggabungkan unsur sewa (*ijarah*) dan pemindahan kepemilikan barang, yang memberikan fleksibilitas bagi penyewa untuk memiliki aset yang mereka sewa tanpa harus membayar seluruh harga barang di awal. Dengan demikian, IMBT menjadi salah satu alternatif pada pembiayaan syariah, terutama pada produk KPR atau pembiayaan aset lainnya, yang mengutamakan prinsip keadilan dan transparansi sesuai dengan ketentuan Syariah (Karim, 2006).

Kemajuan pesat di sektor perbankan membuat konsep akad tunggal dianggap tidak lagi cukup untuk memenuhi tuntutan perkembangan zaman pada perbankan syariah. Seiring dengan kemajuan perbankan dan lembaga keuangan syariah, saat ini diperlukan desain-desain *hybrid contract* agar produk perbankan dan keuangan syariah di Indonesia tetap



relevan dan mampu memenuhi kebutuhan bisnis yang berkembang. Secara keseluruhan, pengembangan *hybrid contract* dianggap sebagai salah satu elemen kunci untuk menciptakan produk perbankan dan keuangan syariah yang inovatif, guna menjawab kebutuhan masyarakat modern (Rosyadi, 2017).

Penelitian-penelitian sebelumnya, seperti yang dilakukan oleh Agnes Lutfiana Ni'mah (2024), Aidil Akbar (2023), Fajar Sodik (2023), Sofyan Nurcahyono (2023), dan Nisrina Fajarria Nada (2023), lebih banyak membahas penerapan akad murabahah dan IMBT secara terpisah pada pembiayaan KPR syariah. Meskipun masing-masing akad telah dianalisis pada berbagai konteks, belum ada penelitian yang mengkaji penggabungan kedua akad ini pada skema *hybrid contract* untuk produk KPR syariah. Penelitian ini bertujuan mengisi gap tersebut dengan menganalisis implementasi *hybrid contract* yang menggabungkan akad murabahah dan IMBT di PT Bluepixell, serta tantangan yang dihadapi lembaga keuangan dalam penerapannya.

Penelitian ini menawarkan kontribusi baru dengan mengkaji penerapan *hybrid contract* yang menggabungkan akad murabahah dan IMBT dalam pembiayaan KPR syariah di PT Bluepixell. Berbeda dengan penelitian sebelumnya yang lebih fokus pada penerapan masing-masing akad secara terpisah, penelitian ini mengembangkan pemahaman tentang bagaimana kombinasi kedua akad tersebut dapat menciptakan solusi pembiayaan yang lebih fleksibel dan inovatif. Selain itu, penelitian ini juga mengeksplorasi tantangan regulasi dan pemahaman pasar terhadap produk KPR syariah yang mengintegrasikan dua akad tersebut, yang masih jarang dibahas dalam literatur. Dengan demikian, penelitian ini memberikan perspektif baru mengenai potensi penerapan *hybrid contract* dalam industri pembiayaan perumahan syariah.

Tujuan dari penelitian ini adalah untuk menganalisis implementasi *hybrid contract* yang menggabungkan akad murabahah dan IMBT (*Ijarah Muntahiyah Bittamlik*) dalam pembiayaan KPR syariah di PT Bluepixell. Penelitian ini bertujuan untuk mengeksplorasi bagaimana penggabungan kedua akad tersebut dapat memberikan solusi pembiayaan yang lebih fleksibel dan inovatif bagi masyarakat dengan keterbatasan finansial, serta untuk menilai dampaknya terhadap keberlanjutan dan perkembangan produk KPR syariah di perusahaan tersebut. Selain itu, penelitian ini juga bertujuan untuk mengidentifikasi tantangan regulasi dan pemahaman pasar terkait penerapan *hybrid contract* dalam konteks pembiayaan rumah berbasis prinsip syariah.

## METODE

### Tahapan Penelitian

Penelitian ini menggunakan metode kualitatif deskriptif dengan pendekatan hukum Islam untuk menganalisis. Penelitian ini menggunakan metode kualitatif deskriptif untuk membahas implementasi pembiayaan KPR dengan akad murabahah dan IMBT (*hybrid contract*) di PT Bluepixell. Data utama dikumpulkan melalui wawancara mendalam dengan pemilik PT Bluepixell sebagai informan utama, yang memiliki pengalaman langsung dan pemahaman terkait penerapan *hybrid contract* dalam pembiayaan rumah syariah. Wawancara difokuskan pada pengalaman dan pemahaman informan tentang akad murabahah dan IMBT, serta tantangan yang dihadapi dalam praktik KPR syariah dan solusi yang diterapkan untuk mengatasi tantangan tersebut.

Data yang diperoleh dari wawancara akan dianalisis secara tematik kualitatif, untuk mengidentifikasi tema-tema utama terkait penerapan *hybrid contract* pada pembiayaan rumah, tantangan-tantangan yang dihadapi, serta solusi-solusi yang diterapkan oleh perusahaan. Pendekatan hukum Islam digunakan untuk mengevaluasi kesesuaian produk dengan prinsip syariah, terutama terkait dengan transparansi, penghindaran riba, dan fleksibilitas pembayaran yang menjadi karakteristik utama dari skema pembiayaan ini.

### Metode Penyelesaian Masalah

Penelitian ini mengidentifikasi berbagai tantangan yang dihadapi oleh PT Bluepixell dalam penerapan produk KPR berbasis *hybrid contract*, terutama terkait dengan pemahaman pasar mengenai konsep KPR syariah yang melibatkan dua akad, murabahah dan IMBT. Selain itu, tantangan lain muncul dari aspek teknis dan regulasi, seperti kesesuaian penerapan kedua akad dalam satu produk pembiayaan rumah. Untuk mengatasi masalah tersebut, PT Bluepixell mengembangkan solusi dengan merancang produk KPR yang menggabungkan kedua akad tersebut untuk memberikan fleksibilitas bagi nasabah. Penelitian ini juga mengevaluasi kesesuaian produk dengan prinsip hukum Islam, terutama terkait dengan transparansi, penghindaran riba, dan keadilan dalam transaksi.

## HASIL DAN PEMBAHASAN

### Proses Pembiayaan KPR di PT Bluepixell

Pada proses pembiayaan KPR di PT Bluepixell terdapat beberapa tahapan proses yang dijelaskan pada tabel berikut ini:



Tabel 1. Proses pembiayaan KPR di PT Bluepixell

No .	Tahap Proses	Deskripsi	Spesifik PT Bluepixell	Keuntungan Nasabah	Syarat Umum	Risiko	Solusi
1	Pengajuan Awal	Nasabah mengisi Formulir Aplikasi Permohonan (FAP) untuk memberikan data pribadi dan informasi terkait pengajuan pembiayaan.	Nasabah memilih akad murabahah atau IMBT dan menyertakan dokumen pendukung seperti slip gaji, KTP, dan dokumen rumah.	Kemudahan pengajuan.	Penghasilan tetap, identitas valid, dokumen kepemilikan rumah jelas.	Dokumen tidak lengkap.	Penyederhanaan dokumen.
2	Pengumpulan dan Analisis Data	Bank mengumpulkan data utama nasabah seperti penghasilan, aset, dan liabilitas. Data ini kemudian dianalisis untuk menilai kemampuan nasabah dalam membayar cicilan.	Bank melakukan analisis kelayakan terhadap rumah yang diajukan nasabah.	Analisis yang komprehensif.	-	Penilaian rumah tidak objektif.	Penggunaan jasa appraisal independen.
3	BI Checking	Bank melakukan pengecekan riwayat kredit nasabah melalui Sistem Layanan Informasi Keuangan (SLIK) untuk memastikan tidak ada tunggakan atau masalah kredit sebelumnya.	-	-	-	Riwayat kredit buruk.	Penawaran produk dengan persyaratan khusus.
4	Penilaian Jaminan (Appraisal)	Pihak appraisal dari bank melakukan penilaian terhadap nilai jaminan (rumah) yang akan dijadikan agunan.	Bank membeli rumah dari pengembang dan melakukan penilaian internal.	Kepastian nilai jual rumah.	-	Penilaian tidak akurat.	Kerjasama dengan lembaga appraisal independen.
5	Persetujuan Nilai Jaminan	Jika nilai jaminan memenuhi	Bank memberikan	Transparansi harga.	-	Penawaran harga terlalu tinggi.	Penyesuaian harga



		syarat, bank akan memberikan persetujuan dengan batasan maksimal 80% dari nilai jaminan.	penawaran harga jual rumah kepada nasabah.				berdasarkan kondisi pasar.
6	Input Data ke BRIS	Semua data yang telah dikumpulkan dan dianalisis diinput ke dalam sistem BRIS (Sistem Informasi Kredit) bank.	-	-	-	Sistem error.	Peningkatan kualitas sistem IT.
7	Wawancara Nasabah	Bank melakukan wawancara dengan nasabah untuk memverifikasi data yang telah diberikan dan memastikan konsistensi informasi.	Bank menjelaskan akad murabahah dan IMBT secara detail.	Pemahaman yang baik tentang akad.	-	Nasabah tidak memahami akad.	Penyediaan materi edukasi yang mudah dipahami.
8	Pengajuan ke Komite Pembiayaan	Pengajuan pembiayaan diajukan ke komite pembiayaan untuk dipertimbangkan dan mendapatkan persetujuan.	Komite memutuskan jenis akad yang sesuai dengan profil nasabah.	Keputusan yang tepat.	-	Penolakan pengajuan.	Standar penilaian yang lebih fleksibel.
9	Surat Persetujuan Prinsip Pembiayaan (SP3)	Jika disetujui, bank akan mengeluarkan SP3 sebagai tanda persetujuan prinsip pembiayaan.	SP3 berisi rincian akad, jangka waktu pembiayaan, dan jumlah cicilan.	Kepastian pembiayaan.	-	Perubahan kebijakan bank.	Komunikasi yang baik dengan nasabah.
10	Akad Kredit	Dilakukan penandatanganan akad kredit antara nasabah dan bank sebagai perjanjian resmi pembiayaan.	Akad dibuat dengan bahasa yang sederhana dan mudah dipahami.	Kepastian hukum.	-	Nasabah tidak memahami isi akad.	Fasilitasi notaris untuk menjelaskan isi akad.
11	Pencairan Dana	Bank mencairkan dana pembiayaan	Bank melakukan pembayaran kepada	Proses yang cepat.	-	Keterlambatan pencairan.	Optimalisasi proses internal.



		yang telah disetujui dan mentransfernya kepada pihak penjual rumah.	pengembangan g.				
--	--	---	-----------------	--	--	--	--

Proses pembiayaan KPR di PT Bluepixell umumnya dimulai dengan pengajuan dari nasabah, dilanjutkan dengan penilaian kelayakan nasabah dan properti. Setelah disetujui, bank akan membeli rumah dari pengembang dan menjualnya kepada nasabah menggunakan sistem murabahah atau IMBT. Nasabah kemudian membayar cicilan secara bertahap. Setiap tahap memiliki risiko tersendiri, seperti ketidakakuratan penilaian properti atau ketidaktauhuan nasabah mengenai akad. Untuk mengurangi risiko tersebut, PT Bluepixell menerapkan beberapa solusi, antara lain menggunakan jasa appraisal independen, memberikan edukasi kepada nasabah, dan menawarkan fleksibilitas dalam syarat dan ketentuan.

Keuntungan bagi nasabah yang memilih pembiayaan di PT Bluepixell antara lain adanya kemudahan dalam pengajuan, transparansi harga, serta perlindungan asuransi. Namun, nasabah juga perlu memahami risiko yang mungkin timbul, seperti perubahan kondisi ekonomi yang bisa mempengaruhi kemampuan untuk membayar cicilan. Oleh karena itu, sangat penting bagi nasabah untuk memahami akad yang dipilih dan berkonsultasi dengan pihak bank jika ada hal-hal yang belum jelas.

### Pembiayaan Murabahah dan IMBT (*Hybrid Contract*) PT Bluepixell

Pembiayaan murabahah dan *Ijarah Muntahiyah Bittamlik* (IMBT) sering menggunakan kontrak yang menggabungkan prinsip jual beli dan sewa saat membeli rumah. Dalam mekanisme ini, bank membeli rumah dari pengembang terlebih dahulu, kemudian menjualnya kepada nasabah dengan menambahkan margin keuntungan yang disepakati. Pada pembiayaan murabahah, nasabah langsung membayar harga rumah secara angsuran tetap hingga lunas. Sementara dalam IMBT, rumah disewakan kepada nasabah selama periode tertentu dengan pembayaran cicilan yang mencakup biaya sewa serta komponen pembelian rumah. Setelah masa sewa berakhir dan seluruh kewajiban terpenuhi, hak milik rumah sepenuhnya dialihkan kepada nasabah. Skema ini memberikan alternatif pembiayaan yang sesuai dengan prinsip syariah, menawarkan transparansi, serta menghindari praktik riba.

Ketika akad dalam pembiayaan murabahah telah disepakati, maka harga barang tidak dapat berubah lagi, namun untuk menghindari wanprestasi, kerugian dan keterlambatan angsuran oleh nasabah, maka bank membuat klausul dalam perjanjian terkait dengan pembayaran denda yang wajib dibayar oleh nasabah ketika terlambat dalam melakukan pembayaran angsuran. Denda yang diterima bank bukan menjadi keuntungan, karena denda yang diperoleh akan digunakan sebagai dana sosial yang disalurkan melalui Bank melalui akad qard al-hasan. Di satu sisi bank syariah sebagai lembaga komersial, namun disisi lain juga berfungsi sebagai lembaga sosial membantu kemaslahatan umat (Baskoro, 2009)

Selama masa sewa, nasabah akan membayar cicilan yang sudah disepakati berdasarkan harga jual rumah yang ditambah dengan margin keuntungan. Pembayaran cicilan dilakukan dalam jangka waktu tertentu, misalnya setiap bulan, yang mencakup biaya sewa atas penggunaan properti. Pada dasarnya, nasabah tidak langsung menjadi pemilik rumah pada awalnya, meskipun mereka memiliki hak untuk tinggal di rumah tersebut selama periode sewa. Selama masa pembayaran nasabah tetap berkewajiban memenuhi kewajiban. pembayaran cicilan sesuai jadwal yang telah disepakati dalam *hybrid contract* tersebut.

Setelah masa sewa berakhir dan seluruh cicilan telah dibayar lunas, rumah secara otomatis menjadi milik nasabah. Proses ini mengacu pada akad IMBT yang mengatur bahwa kepemilikan properti akan berpindah kepada nasabah setelah kewajiban sewa selesai. Dengan demikian, meskipun nasabah tidak langsung membeli rumah, mereka akan mendapatkan kepemilikan penuh atas properti tersebut setelah menyelesaikan seluruh kewajiban finansial mereka. Skema pembiayaan *hybrid* ini memberikan keuntungan bagi nasabah yang ingin membeli rumah dengan cara yang fleksibel dan sesuai dengan prinsip syariah, tanpa melibatkan bunga atau riba.

### Manfaat Pembiayaan PT Bluepixell

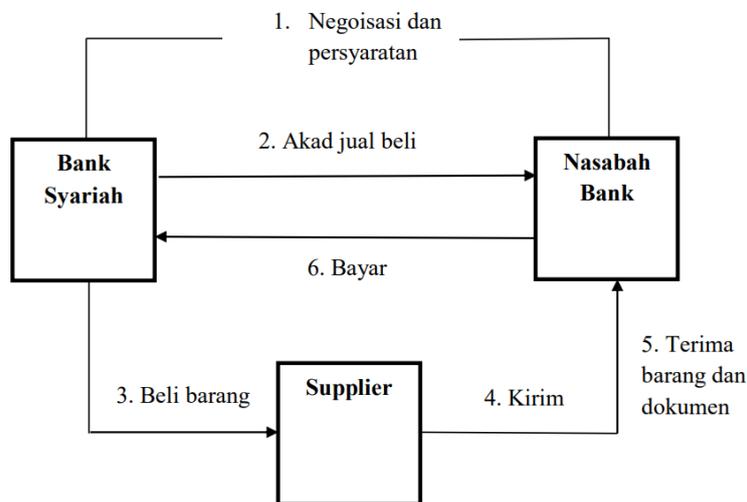
Keuntungan yang diperoleh nasabah PT Bluepixell dalam skema pembiayaan *hybrid* murabahah dan *Ijarah Muntahiyah Bittamlik* (IMBT) mencakup berbagai aspek yang signifikan. Salah satu keunggulan utama dari pembiayaan ini adalah kemudahan memiliki rumah tanpa harus membayar seluruh harga rumah di awal. Di PT Bluepixell, nasabah hanya perlu membayar sejumlah uang muka sesuai kesepakatan, sedangkan sisanya dapat dicicil dalam periode tertentu. Melalui skema murabahah, rumah dijual kepada nasabah dengan margin keuntungan yang telah ditetapkan, sedangkan pada skema IMBT, rumah disewakan dengan cicilan yang mencakup komponen sewa dan pembelian rumah secara bertahap. Pembayaran dalam bentuk cicilan ini memungkinkan nasabah memiliki rumah secara bertahap tanpa mengorbankan stabilitas keuangan mereka, sehingga memudahkan nasabah yang memiliki keterbatasan dana untuk memperoleh hunian impian mereka.

Pembiayaan *hybrid* di PT Bluepixell juga menawarkan fleksibilitas cicilan yang disesuaikan dengan kemampuan finansial nasabah. Cicilan dapat diatur dalam jumlah dan tenor yang disepakati bersama antara nasabah dan pihak bank. Jika nasabah mengalami peningkatan penghasilan, mereka dapat mempercepat pelunasan cicilan. Sebaliknya, apabila nasabah menghadapi kesulitan finansial, bank syariah memberikan opsi restrukturisasi atau penyesuaian jadwal pembayaran untuk meringankan beban nasabah. Selain itu, skema ini dilengkapi dengan perlindungan asuransi, termasuk asuransi kebakaran dan kerusakan properti, yang memberikan rasa aman kepada nasabah. Asuransi jiwa juga disediakan untuk menjamin penyelesaian kewajiban cicilan jika nasabah menghadapi risiko kesehatan atau kecelakaan. Dengan mekanisme ini, pembiayaan *hybrid* murabahah-IMBT di PT Bluepixell memberikan manfaat yang optimal dan perlindungan tambahan bagi nasabah.

#### Syarat dan Mekanisme pembiayaan PT Bluepixell

Syarat umum yang biasanya diperlukan mencakup beberapa aspek penting. Pertama, calon pemohon harus memiliki penghasilan tetap yang dapat dibuktikan, seperti slip gaji atau laporan keuangan usaha, untuk memastikan kemampuan dalam memenuhi kewajiban pembayaran. Kedua, identitas diri yang valid, seperti Kartu Tanda Penduduk (KTP) atau paspor, diperlukan untuk verifikasi data dan keabsahan pemohon. Ketiga, dokumen kepemilikan rumah yang jelas, seperti sertifikat tanah, akta jual beli, atau bukti pembayaran pajak bumi dan bangunan, diperlukan untuk menunjukkan legalitas dan status kepemilikan properti terkait. Semua persyaratan ini dirancang untuk memberikan jaminan bagi pihak terkait dalam proses pengajuan dan persetujuan dokumen.

Proses pengajuan ini merujuk pada mekanisme pembiayaan berbasis syariah yang dikenal sebagai murabahah atau *ijarah muntahiyah bittamlik*. Dalam skema ini, nasabah mengajukan permohonan kepada bank dengan melampirkan dokumen pendukung seperti identitas, bukti penghasilan, dan dokumen properti yang diinginkan. Selanjutnya, bank melakukan analisis kelayakan atas rumah yang diajukan, meliputi nilai properti, keabsahan dokumen, dan kemampuan nasabah untuk membayar. Setelah disetujui, bank membeli rumah tersebut dari pemilik atau pengembangnya, kemudian menyewakannya kepada nasabah berdasarkan kesepakatan sewa-menyewa. Pada akhir masa sewa kepemilikan rumah secara resmi dialihkan kepada nasabah, sesuai dengan akad yang telah disepakati sebelumnya. Proses ini memastikan transaksi tetap sesuai prinsip syariah, bebas riba, dan transparan. Adapun mekanisme murabahah (Hamidullah & Arifin, 2021):

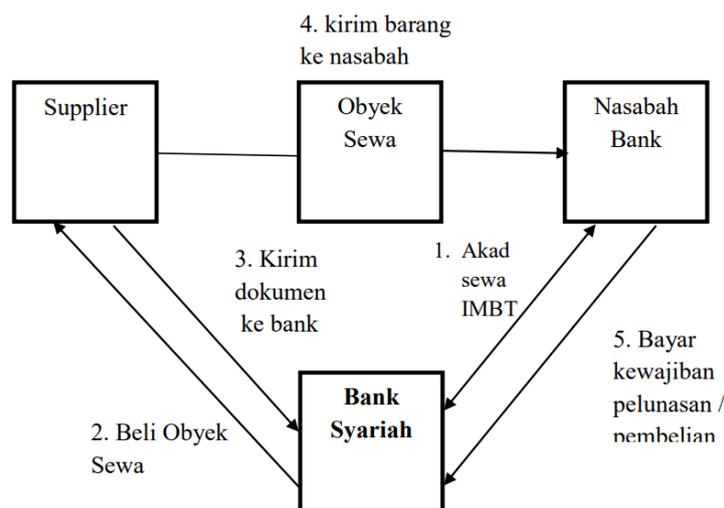


Gambar 2. Mekanisme Pembiayaan Murabahah

Berdasarkan mekanisme pembiayaan murabahah pada PT Bluepixell, bank syariah dan nasabah di PT Bluepixell menyepakati pembiayaan rumah melalui skema *hybrid* murabahah dan *Ijarah Muntahiyah Bittamlik* (IMBT). Dalam akad ini, bank membeli rumah dari pengembang sesuai permintaan nasabah. Pada murabahah, rumah dijual kepada nasabah dengan margin keuntungan, dan pembayaran dilakukan secara angsuran tetap. Pada IMBT, rumah disewakan dengan cicilan yang mencakup biaya sewa dan pembelian rumah. Kepemilikan dialihkan kepada nasabah setelah masa sewa berakhir.

Nasabah mengajukan pembiayaan dengan dokumen pendukung, seperti bukti penghasilan dan identitas diri. Bank menilai kelayakan properti dan kemampuan nasabah sebelum membeli rumah tersebut. Skema ini memberikan keuntungan berupa kemudahan memiliki rumah tanpa pembayaran penuh di awal, fleksibilitas cicilan, dan perlindungan asuransi.

Tantangan yang dihadapi dalam implementasi skema ini mencakup potensi ketidakmampuan nasabah dalam memenuhi kewajiban pembayaran, keterbatasan pemahaman nasabah terhadap konsep akad yang digunakan, serta permasalahan administratif terkait dokumen. Untuk mengatasi hal tersebut, diperlukan langkah-langkah strategis seperti restrukturisasi skema pembayaran guna mendukung nasabah yang mengalami kesulitan finansial, pemberian edukasi terkait akad syariah untuk meningkatkan pemahaman nasabah, serta evaluasi dan penyesuaian persyaratan agar lebih adaptif terhadap kondisi nasabah. Pendekatan ini diharapkan dapat memperkuat efektivitas skema *hybrid* yang tidak hanya inovatif, tetapi juga tetap sejalan dengan prinsip-prinsip syariah, sehingga memberikan manfaat maksimal bagi seluruh pihak yang terlibat. Adapun mekanisme pembiayaan IMBT (Setyaningrum & Mita, 2023).



Gambar 3. Mekanisme Pembiayaan IMBT

PT Bluepixell mengimplementasikan pembiayaan rumah melalui skema *Ijarah Muntahiyah Bittamlik* (IMBT) yang sesuai prinsip syariah. Proses ini diawali dengan penandatanganan akad IMBT antara bank syariah dan nasabah, yang mencakup durasi sewa, besaran cicilan, serta hak nasabah untuk memiliki rumah di akhir masa sewa. Setelah akad disepakati, bank syariah membeli rumah dari pengembang atau supplier sesuai permintaan nasabah. Dokumen kepemilikan rumah diserahkan oleh supplier kepada bank syariah sebagai pihak pemberi sewa (lessor), sedangkan rumah dikirimkan langsung kepada nasabah untuk digunakan sebagai objek sewa.

Selama masa sewa, nasabah membayar cicilan kepada bank syariah, yang mencakup biaya sewa dan komponen pembelian rumah. Setelah masa sewa berakhir dan seluruh kewajiban pembayaran terpenuhi, nasabah memiliki hak opsi untuk mengambil alih kepemilikan rumah. Pada tahap ini, dokumen kepemilikan rumah secara resmi dialihkan dari bank kepada nasabah, sehingga rumah menjadi milik nasabah sepenuhnya. Skema IMBT ini memberikan kemudahan bagi nasabah untuk memiliki rumah secara bertahap, sambil memastikan bahwa transaksi tetap transparan, sesuai syariah, dan menjamin kepastian hukum bagi semua pihak yang terlibat.

### Faktor Masalah dan Solusi dalam Pembiayaan PT Bluepixell

Dalam praktik pembiayaan rumah yang diterapkan oleh PT Bluepixell, terdapat sejumlah faktor yang berpotensi menghambat kelancaran proses pembiayaan. Salah satu masalah utama yang sering dijumpai adalah ketidakmampuan nasabah untuk melanjutkan pembayaran cicilan. Faktor ini banyak dipengaruhi oleh kondisi ekonomi yang tidak terduga, seperti kehilangan pekerjaan, penurunan penghasilan, atau kenaikan biaya hidup yang signifikan. Ketidakstabilan ekonomi yang terjadi dapat menyebabkan kesulitan bagi nasabah dalam memenuhi kewajiban pembayaran sesuai dengan akad yang telah disepakati, yang berisiko mengarah pada kredit macet serta penurunan kepercayaan nasabah terhadap lembaga keuangan, termasuk PT Bluepixell.

Selain itu, terdapat masalah terkait dengan pemahaman nasabah terhadap akad yang digunakan dalam pembiayaan, khususnya akad *murabahah* dan *Ijarah Muntahiyah Bittamlik* (IMBT) yang diterapkan oleh PT Bluepixell. Ketidaktahuan atau pemahaman yang kurang mendalam mengenai hak, kewajiban, serta implikasi hukum dari akad yang telah disepakati sering kali menyebabkan kebingungannya nasabah terkait dengan komponen biaya dan prosedur pengalihan kepemilikan properti. Ketidakjelasan ini berpotensi memicu perselisihan antara nasabah dan lembaga pembiayaan, khususnya apabila terdapat ketidaksesuaian antara harapan nasabah dengan ketentuan yang tertulis dalam perjanjian.

Masalah lainnya yang juga sering ditemui adalah kendala administratif, seperti ketidaklengkapan dokumen kepemilikan rumah, masalah validasi sertifikat tanah, atau ketidaksesuaian dokumen identitas nasabah. Hal ini dapat menyebabkan penundaan atau bahkan pembatalan proses pengajuan pembiayaan. Proses verifikasi dokumen yang tidak



transparan atau prosedur yang kurang tepat dari pihak bank juga turut memperpanjang waktu penyelesaian dan berpotensi menimbulkan ketidakpuasan dari nasabah. Masalah administratif ini juga menjadi perhatian utama bagi PT Bluepixell dalam menjalankan proses pembiayaan rumah.

Untuk mengatasi permasalahan-permasalahan tersebut, beberapa solusi dapat diterapkan. Salah satunya adalah melalui restrukturisasi pembayaran. PT Bluepixell dapat menawarkan skema pembayaran yang lebih fleksibel, seperti memperpanjang tenor cicilan, mengurangi jumlah pembayaran bulanan, atau memberikan jeda pembayaran sementara (*grace period*). Pendekatan ini memungkinkan nasabah untuk menyesuaikan kondisi keuangan mereka tanpa terbebani serta mengurangi potensi kredit macet.

Solusi lain yang perlu dipertimbangkan adalah meningkatkan pemahaman nasabah terkait produk pembiayaan yang mereka pilih. Untuk itu, PT Bluepixell dapat menyelenggarakan program edukasi, seperti seminar, panduan tertulis, atau sesi konsultasi pribadi yang menjelaskan secara rinci mengenai akad murabahah dan IMBT. Edukasi yang memadai dapat membantu nasabah untuk memahami kewajiban dan hak-haknya selama masa pembiayaan, serta potensi risiko yang mungkin timbul di masa depan. Hal ini diharapkan dapat mengurangi kemungkinan kesalahpahaman yang dapat berujung pada perselisihan.

Selain itu, peninjauan ulang terhadap syarat dan ketentuan pembiayaan juga diperlukan agar lebih fleksibel dan adaptif terhadap kondisi nasabah. Misalnya, PT Bluepixell dapat mempertimbangkan untuk menyediakan opsi pembiayaan bagi nasabah dengan pendapatan yang tidak tetap atau melakukan penyesuaian apabila terdapat perubahan signifikan dalam kondisi ekonomi nasabah. Dengan kebijakan yang lebih inklusif, PT Bluepixell tidak hanya dapat memenuhi prinsip-prinsip syariah, tetapi juga dapat lebih responsif terhadap kebutuhan nasabah.

Untuk mengatasi masalah administratif, penting bagi PT Bluepixell untuk memperkuat mekanisme verifikasi dokumen dan mempercepat proses administratif. Hal ini akan memastikan bahwa pengajuan pembiayaan dapat diselesaikan dengan lebih efisien, sehingga mengurangi potensi penundaan yang dapat merugikan kedua belah pihak. Dengan demikian, PT Bluepixell dapat mempertahankan hubungan yang baik dengan nasabah sembari memastikan bahwa prinsip-prinsip syariah tetap terjaga dalam setiap transaksi pembiayaan.

## KESIMPULAN

Berdasarkan hasil penelitian, dapat disimpulkan bahwa implementasi pembiayaan KPR dengan akad murabahah dan IMBT (*Hybrid Contract*) di PT Bluepixell merupakan solusi pembiayaan yang sesuai dengan prinsip syariah dan memberikan kemudahan bagi nasabah untuk memiliki rumah secara bertahap tanpa melibatkan praktik riba. Meskipun demikian, terdapat sejumlah tantangan yang dihadapi, seperti ketidakmampuan nasabah dalam memenuhi kewajiban pembayaran, keterbatasan pemahaman nasabah terhadap akad, serta masalah administratif yang dapat menghambat kelancaran proses pembiayaan. Oleh karena itu, PT Bluepixell perlu mengimplementasikan solusi berupa restrukturisasi pembayaran, peningkatan pemahaman nasabah melalui edukasi terkait akad yang digunakan, serta perbaikan mekanisme verifikasi dokumen agar proses pembiayaan dapat berjalan lebih efisien dan sesuai dengan prinsip syariah, sehingga memberikan manfaat optimal bagi nasabah dan lembaga keuangan tersebut.

## DAFTAR PUSTAKA

- Akbar, A. (2023). Analisis Implementasi Akad Murabahah pada Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah pada Bank Sumut Syariah Kcp Kota Binjai. *Jurnal Penelitian Ekonomi Manajemen dan Bisnis (JEKOMBIS)*, 333-341.
- Anwar, A. D. (2020). *7 Jurus Sukses Pengusaha Properti Syariah*. Jakarta: Bhuana Ilmu Populer.
- Baskoro, B. A. (2009). Analisis Aplikasi Akad Murabahah di Perbankan Syariah. *Jurnal Hukum*, Vol 16 No.1.
- Bonita, S. D., & Anwar, A. Z. (2017). Implementasi Syariah Compliance pada Akad Murabahah dan Ijarah (Studi Kasus Pada KSPPS BMT Fastabiq Jepara). *Jurnal Ekonomi Syariah Indonesia*, 91.
- Chaerudin, A. R. (2020). *Sumber Daya Manusia: Pilar Utama Kegiatan Operasional Organisasi*. Sukabumi: CV Jejak (Jejak Publisher).
- H. M., & Arifin, R. A. (2021). Analisis Pembiayaan KPR Sejahtera iB Dengan Akad Murabahah Pada Bank BRI Syariah KCP Serpong. *Jurnal Menejemen Dakwah*, 186-211.
- Karim, A. A. (2006). *Bank Islam : Analisis Fiqih dan Keuangan*. Jakarta: RajaGrafindo Persada.
- Nada, N. F. (2021). Penerapan Akad Murabahah terhadap Produk Pembiayaan KPR iBBarokah di Bank Jatim Syariah Cabang Kediri. *ISTITHMAR: Journal of Islamic Economic Development*, 114-131.
- Ni'mah, A. L. (2024). Analisis Perbandingan Akad dalam Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Syariah. *Jurnal Ekonomi Syariah*, 2793-2802.
- Nurchayono, S., Habriyanto, & Orinaldi, M. (2023). Penerapan Akad Murabahah Pada Pembiayaan KPR Syariah Berdasarkan Fatwa Dsn Mui Pada Bank Syariah Indonesia Cabang Jelutung. *Jurnal Ilmiah Ekonomi dan Manajemen*, 502-516.
- Rosyadi, I. (2017). *Jaminan Kebendaan Berdasarkan Akad Syariah*. Depok: Kencana.



- Setyaningrum, D., & Mita, A. F. (2023). *Mencermati Persyaratan Kredit Perbankan dan Keputusan Penganggaran Modal untuk UMKM*. Jakarta: Salemba.
- Sodik, F., Al Farda, R. A., & Ayuni, E. (2023). Penerapan Akad Murabahah pada Produk Pembiayaan KPR (Studi Kasus Bank BTN Syariah Kcps Pekalongan). *Iqtisadie: Journal Of Islamic Banking And Shariah Economy*, 19-44.
- Supeno, & Ansori, M. (2019). *Pengembangan Perumahan Berbasis Syariah dan Permasalahannya di Propinsi Jambi*. Jambi: PT. Salim Media Indonesia.
- Supriyadi, A. (2014). *Cara Mudah Membeli Rumah Idaman untuk Pasangan Muda*. Yogyakarta: Andi.
- Wangsadijaja, A. (2012). *Pembiayaan Bank Syariah*. Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama.