

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian mengenai analisis kepatuhan prinsip syariah terhadap mekanisme pembiayaan subsidi di Perumahan Rich Residence Kersana Brebes berdasarkan perspektif konsumen, maka dapat ditarik kesimpulan sebagai berikut:

1. Mekanisme pembiayaan subsidi di Perumahan Rich Residence Kersana Brebes telah berjalan melalui tahapan administratif yang cukup jelas dan bertahap. Proses tersebut dimulai dari informasi awal, survei lokasi, pemilihan unit, pengumpulan dokumen, pengecekan awal oleh pengembang, pengajuan berkas ke bank, verifikasi kelayakan pembiayaan, pelaksanaan akad, pencairan pembiayaan, hingga serah terima unit. Mekanisme ini menunjukkan adanya relasi tiga pihak, yaitu konsumen sebagai penerima pembiayaan dan pemilik rumah, pengembang sebagai penyedia unit sekaligus penghubung administratif, serta bank sebagai lembaga pembiayaan yang melakukan verifikasi, menetapkan akad, dan mencairkan pembiayaan. Dalam perspektif Compliance Theory, mekanisme tersebut mencerminkan kepatuhan koersif karena para pihak mengikuti aturan formal, prosedur administrasi, dan ketentuan pembiayaan subsidi. Namun, proses ini masih memerlukan penguatan komunikasi, terutama sejak tahap pemasaran, agar konsumen tidak hanya memahami harga dan cicilan, tetapi juga memahami akad, margin, biaya tambahan, hak, kewajiban, serta konsekuensi setelah akad.
2. Tingkat kepatuhan mekanisme pembiayaan perumahan subsidi terhadap prinsip-prinsip syariah di Perumahan Rich Residence Kersana Brebes dapat dinilai cukup baik secara prosedural, tetapi belum sepenuhnya optimal secara substantif. Secara prosedural, kepatuhan tersebut terlihat dari penggunaan akad murabahah, angsuran tetap, adanya verifikasi bank, dokumen akad, serta kejelasan objek rumah yang menjadi transaksi pembiayaan. Prinsip larangan riba relatif terpenuhi karena pembiayaan tidak menggunakan bunga

yang berubah-ubah, sedangkan unsur maysir tidak ditemukan karena transaksi diarahkan pada kepemilikan rumah, bukan kegiatan spekulatif. Namun, aspek substantif masih perlu diperkuat karena sebagian konsumen belum memahami secara mendalam konsep murabahah, perhitungan margin, perbedaan margin dengan bunga, rincian biaya tambahan, serta konsekuensi hukum dari dokumen akad. Dari perspektif Compliance Theory, kondisi ini menunjukkan bahwa kepatuhan normatif belum sepenuhnya terinternalisasi sampai kepada konsumen. Dengan demikian, kepatuhan syariah tidak cukup hanya dinilai dari keberadaan akad, tetapi juga harus dilihat dari sejauh mana nilai keadilan, transparansi, amanah, dan kejelasan informasi benar-benar dipahami oleh konsumen.

3. Penerapan prinsip syariah pada pembiayaan perumahan subsidi di Perumahan Rich Residence Kersana Brebes menimbulkan implikasi hukum dan ekonomi bagi konsumen, pengembang, dan bank. Implikasi hukum muncul sejak akad ditandatangani, karena akad menjadi dasar hubungan hukum yang melahirkan hak dan kewajiban para pihak. Konsumen berkewajiban membayar angsuran sesuai jadwal dan mengikuti ketentuan rumah subsidi, sedangkan konsumen juga berhak memperoleh rumah sesuai perjanjian, mendapatkan informasi yang benar, serta memperoleh perlakuan yang adil dalam proses pembiayaan. Dari sisi ekonomi, pembiayaan subsidi memberikan manfaat berupa terbukanya akses kepemilikan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah, meningkatnya rasa aman konsumen karena cicilan tetap, serta terbentuknya aset keluarga dalam jangka panjang. Akan tetapi, manfaat tersebut tetap disertai kewajiban angsuran jangka panjang sehingga konsumen perlu memiliki kemampuan mengelola keuangan. Dalam perspektif Compliance Theory, implikasi ini mencerminkan kepatuhan instrumental karena prinsip syariah memberikan manfaat berupa kepercayaan, reputasi, dan keberlanjutan transaksi. Namun, manfaat tersebut perlu dijaga melalui transparansi akad, edukasi konsumen, dan konsistensi informasi antara pengembang dan bank.

B. Saran

Berdasarkan kesimpulan di atas, peneliti mengajukan beberapa saran yang diharapkan dapat bermanfaat bagi berbagai pihak:

1. Pihak pengembang Perumahan Rich Residence Kersana Brebes diharapkan dapat meningkatkan kualitas penyampaian informasi kepada calon konsumen sejak tahap awal pemasaran. Informasi yang diberikan tidak hanya berfokus pada harga rumah, uang muka, dan besaran cicilan, tetapi juga perlu menjelaskan akad yang digunakan, status unit rumah, rincian biaya, jadwal serah terima, serta hak dan kewajiban konsumen. Pengembang juga sebaiknya menyusun informasi tertulis yang sederhana dan mudah dipahami agar konsumen memperoleh penjelasan yang seragam dari pihak marketing maupun pihak bank.
2. Pihak bank atau lembaga pembiayaan syariah diharapkan dapat memperkuat edukasi akad kepada konsumen sebelum penandatanganan akad dilakukan. Penjelasan mengenai murabahah perlu disampaikan dengan bahasa yang sederhana, terutama mengenai harga pokok, margin keuntungan, harga jual, jangka waktu angsuran, biaya tambahan, konsekuensi keterlambatan, dan perbedaan margin dengan bunga. Bank juga disarankan menyediakan ringkasan akad atau lembar informasi pembiayaan yang memuat poin-poin utama agar konsumen tidak hanya menandatangani dokumen, tetapi benar-benar memahami isi akad yang disepakati.
3. Konsumen perumahan subsidi diharapkan lebih aktif dalam membaca, menanyakan, dan memahami isi dokumen pembiayaan sebelum akad ditandatangani. Konsumen tidak cukup hanya memperhatikan besaran cicilan, tetapi juga perlu memahami struktur harga, margin, biaya tambahan, hak, kewajiban, dan risiko pembiayaan jangka panjang. Pemahaman tersebut penting agar konsumen dapat mengambil keputusan secara sadar dan menghindari kesalahpahaman di kemudian hari.
4. Pemerintah, BP Tapera, dan pihak terkait diharapkan dapat memperkuat pengawasan serta edukasi terhadap pelaksanaan pembiayaan perumahan subsidi berbasis syariah. Penguatan tersebut dapat dilakukan melalui

penyusunan pedoman komunikasi konsumen, pengawasan terhadap transparansi informasi pembiayaan, serta sosialisasi literasi keuangan syariah bagi masyarakat berpenghasilan rendah. Hal ini penting agar program perumahan subsidi tidak hanya terjangkau secara ekonomi, tetapi juga berjalan sesuai nilai keadilan, transparansi, dan perlindungan konsumen.

5. Peneliti selanjutnya disarankan untuk mengembangkan penelitian ini dengan cakupan yang lebih luas, misalnya dengan membandingkan beberapa perumahan subsidi yang menggunakan skema pembiayaan syariah di wilayah berbeda. Penelitian selanjutnya juga dapat menggunakan pendekatan kuantitatif atau metode campuran untuk mengukur tingkat pemahaman konsumen terhadap akad murabahah, transparansi margin, dan pengaruh literasi keuangan syariah terhadap persepsi kepatuhan syariah dalam pembiayaan rumah subsidi.

C. Implikasi

Secara teoritis, hasil penelitian ini memberikan kontribusi terhadap pengembangan kajian ekonomi syariah, khususnya mengenai kepatuhan prinsip syariah dalam pembiayaan perumahan subsidi. Temuan penelitian menunjukkan bahwa kepatuhan syariah tidak hanya dapat dipahami sebagai kesesuaian formal terhadap akad dan dokumen pembiayaan, tetapi juga harus dilihat dari pemahaman konsumen terhadap substansi akad. Dengan demikian, penelitian ini memperkuat penggunaan Compliance Theory dalam menganalisis praktik pembiayaan syariah karena kepatuhan dapat muncul dalam bentuk kepatuhan koersif, normatif, dan instrumental yang saling berkaitan.

Secara praktis, hasil penelitian ini memberikan gambaran bahwa pengembang dan bank memiliki peran penting dalam membentuk pemahaman konsumen terhadap pembiayaan syariah. Pengembang menjadi pintu awal informasi, sedangkan bank menjadi pihak yang menetapkan dan menjelaskan akad. Oleh karena itu, temuan penelitian ini dapat menjadi bahan evaluasi bagi pengembang dan bank agar memperkuat transparansi informasi, menyederhanakan penjelasan akad, serta menyusun ringkasan

pembiayaan yang mudah dipahami. Bagi konsumen, penelitian ini menegaskan pentingnya literasi akad agar keputusan mengambil rumah subsidi tidak hanya didasarkan pada keterjangkauan cicilan, tetapi juga pada pemahaman terhadap hak dan kewajiban dalam transaksi syariah.

Secara kebijakan, hasil penelitian ini menunjukkan bahwa pembiayaan perumahan subsidi berbasis syariah membutuhkan sinergi antara pemerintah, BP Tapera, OJK, bank syariah, pengembang, dan masyarakat. Kebijakan perumahan subsidi perlu didukung oleh standar transparansi informasi yang lebih mudah dipahami konsumen, terutama mengenai akad, margin, biaya, dan perlindungan hukum. Implikasi ini menegaskan bahwa keberhasilan pembiayaan perumahan subsidi syariah tidak hanya diukur dari jumlah rumah yang tersalurkan, tetapi juga dari sejauh mana proses pembiayaan berjalan adil, transparan, dan sesuai dengan prinsip-prinsip syariah dalam praktik.