

**TINJAUAN HUKUM ISLAM TERHADAP IMPLEMENTASI AKAD MURABAHAH PADA
PRODUK PEMBIAYAAN KPR BERSUBSIDI
(STUDI KASUS PADA BANK BTN SYARIAH BANDUNG)**

Dharma Yusuf¹, Dr. Hendratno, SE., Ak., MM²

Prodi S1 Akuntansi, Fakultas Ekonomi Bisnis, Telkom University
dharmayusufhartawan@student.telkomuniversity.ac.id,
hendratno@telkomuniversity.ac.id

Abstrak

Bank Syariah merupakan bank yang secara operasional berbeda dengan bank konvensional. Bank Syariah adalah Bank yang menjalankan kegiatan usahanya berdasarkan prinsip syariah. Fatwa DSN-MUI No. 04/DSN-MUI/2000 menyatakan bahwa murabahah adalah menjual suatu barang dengan menegaskan harga belinya kepada pembeli dan pembeli membayarnya dengan harga yang lebih sebagai laba. Salah satu bank syariah yang menerapkan praktik murabahah adalah bank BTN Syariah Bandung. Berdasarkan hasil wawancara awal didapatkan permasalahan dalam praktik akad murabahah di BTN Syariah dan adanya anggapan bank syariah menerapkan praktik bunga seperti bank konvensional. Adapun tujuan dalam penelitian ini adalah mengetahui implementasi akad murabahah pada produk pembiayaan KPR bersubsidi dan mengetahui tinjauan hukum Islam terhadap implementasi akad murabahah pada produk pembiayaan KPR bersubsidi di BTN Syariah Bandung.

Penelitian ini menggunakan metode penelitian kualitatif. Teknik pengumpulan data dilakukan secara observasi, wawancara, dokumentasi dan triangulasi/gabungan. Observasi dilakukan ketika peneliti mengunjungi Bank BTN Syariah Bandung untuk mempelajari keseluruhan proses praktik akad murabahah. Wawancara dilakukan pada 3 orang narasumber yang berbeda yaitu nasabah, Financing Division dan Majelis Ulama Indonesia. Hasil dari penelitian ini menunjukkan terdapat implementasi akad murabahah pada produk KPR Bersubsidi pada Bank BTN Syariah Bandung yang sebagian besar telah mengikuti Fatwa DSN-MUI Nomor 04/DSN-MUI/IV/2000, namun terdapat ketidaksesuaian dalam proses akad murabahah. Berdasarkan tinjauan hukum Islam, ketidaksesuaian dalam proses tersebut perlu diperbaiki sehingga terhindar dari riba dan lebih berbahaya dari konvensional karena mengemas sesuatu yang diharamkan oleh Islam dengan label syaria'ah.

Kata kunci: Akad Murabahah, Bank Syariah, Hukum Islam

Abstract

Islamic banks are banks that are operational differently from conventional banks. Sharia Banks are Banks that carry out their business activities based on sharia principles. DSN-MUI Fatwa No. 04 / DSN-MUI / 2000 states that murabaha is selling an item by confirming the purchase price to the buyer and the buyer pays it at a price more as profit. One of the Islamic banks that implement murabaha practices is the BTN Syariah Bandung bank. Based on the results of the initial interviews, problems were found in the practice of murabaha contracts at BTN Syariah and the presumption that Islamic banks apply the practice of interest as conventional banks. The purpose of this research is to find out the implementation of murabaha contracts on subsidized KPR financing products and find out the Islamic legal review of the implementation of murabaha contracts on subsidized KPR financing products in BTN Syariah Bandung. This study used qualitative research methods. Data collection techniques carried out by observation, interview, documentation and triangulation / combination. Observations were made when researchers visited Bank BTN Syariah Bandung to study the whole process of murabaha contract practices. Interviews were conducted on 3 different sources, namely the branch head of Bank BTN Syariah, Financing Division and the Customer, as well as documentation and other data related to this study. The results of this study indicate that there is an implementation of the murabaha contract on Subsidized KPR products at Bank BTN Syariah Bandung, most of which have followed the DSN-MUI Fatwa Number 04/DSN-MUI/IV/2000, but there are discrepancies in the murabaha contract process. Based on a review of Islamic law, the mismatch in the process needs to be corrected so that it is avoided from usury and is more dangerous than conventional because it packs something that is forbidden by Islam with the label syaria'ah.

Keywords: Murabaha contract, Sharia Bank, Islamic law

1. Pendahuluan

Agama Islam mencakup tiga aspek utama, yakni aspek aqidah, aspek syariah dan aspek akhlak. Oleh sebab itu ajaran Islam tidaklah berhenti pada kepercayaan saja, tetapi juga meliputi adab interaksi antar sesama manusia dalam hidup di dunia. Untuk mengatur perikehidupan manusia tersebut, Allah SWT menciptakan syariat yang berisi peraturan dan hukum-hukum yang tertulis di dalam Kitab Suci Al-Qu'an dan Sunah. Syariat itu sendiri terbagi atas dua bagian, yaitu bagian ibadah yang mengatur hubungan antara manusia dengan Allah, dan bagian muamalah yang mengatur hubungan antara sesama manusia. Bagian ibadah terangkum dalam rukun Islam yang lima (syahadat, shalat, puasa, zakat, dan haji). Sedangkan bagian

muamalah mencakup semua aspek hidup manusia dalam interaksinya dengan manusia lain, mulai dari masalah pernikahan, perdagangan/ ekonomi, sosial, dan politik (Adiwarman Karim, 2004: 8).

Pada umumnya, syariat Islam dalam bidang muamalah hanya memberikan petunjuk-petunjuk dan prinsip-prinsip yang sifatnya umum dan mendasar. Hal-hal yang lebih rinci, detail dan teknis tidak diatur, tetapi diserahkan kepada manusia melalui proses ijtihad. Dengan demikian hukum muamalah dapat diterapkan di bidang apa saja, seperti jual beli, sewa-menyewa, gadai, perbankan dan kegiatan-kegiatan perekonomian lainnya. Sejalan dengan perkembangan zaman, kita ketahui bersama bahwa populasi manusia semakin bertambah. Bertambahnya jumlah populasi manusia tersebut menyebabkan semakin bertambahnya kebutuhan hidup, terutama kebutuhan perumahan. Hal tersebut dapat dilihat dengan maraknya pembangunan apartemen, kondominium, mal dan perumahan.

Bank Syariah merupakan bank yang secara operasional berbeda dengan bank konvensional. Berdasarkan Undang Undang Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah menyatakan bahwa Bank Syariah adalah Bank yang menjalankan kegiatan usahanya berdasarkan prinsip syariah. Fatwa DSN-MUI No. 04/DSN-MUI/2000 menyatakan bahwa murabahah adalah menjual suatu barang dengan menegaskan harga belinya kepada pembeli dan pembeli membayarnya dengan harga yang lebih sebagai laba. Menurut Djuitaningsih (2017), murabahah pada awalnya merupakan akad jual beli barang dengan cara menginformasikan harga pokok dan margin yang disepakati oleh penjual dan pembeli dimana kemudian mengalami perubahan menjadi salah satu instrumen pembiayaan yang banyak diimplementasikan oleh Lembaga Keuangan Syariah (LKS).

Salah satu bank syariah yang menerapkan praktik murabahah adalah bank BTN Syariah Bandung. Berdasarkan wawancara awal pada kepala cabang dan bagian financing service BTN Syariah Bandung didapatkan beberapa permasalahan dalam praktik murabahah. Permasalahan pertama yaitu praktik akad murabahah di BTN Syariah khususnya pada produk pembiayaan kpr bersubsidi menggunakan akad murabahah bil wakalah dimana bank memberikan hak kepada nasabah untuk membeli sendiri kebutuhannya yaitu pembelian rumah. Namun akad murabahah dan akad wakalah dilakukan di waktu yang hampir bersamaan, bahkan pada saat akad murabahah dilakukan, objek akad tersebut belum dimiliki oleh bank. Setelah akad murabahah selesai, lalu dilakukan akad wakalah, dengan akad ini bank memberikan sejumlah uang kepada nasabah untuk membeli sendiri kebutuhannya dalam kasus ini yaitu pembelian rumah. Sulaiman (2017) menyatakan bahwa seharusnya yang dilakukan adalah akad wakalah terlebih dahulu dan menunggu sampai barang benar dipastikan dibeli oleh nasabah dengan hak milik bank karena akad wakalah bersifat hanya menjadi wakil kemudian setelah menjadi milik bank, lalu melakukan akad murabahah, dan hak milik berpindah dari bank kepada nasabah.

Permasalahan kedua mengenai adanya anggapan bahwa bank syariah menerapkan praktik bunga seperti bank konvensional. Menurut hasil wawancara didapatkan bahwa BTN Syariah Bandung menentukan margin keuntungannya dengan menjadikan suku bunga sebagai benchmark mereka. Namun yang menjadi permasalahan yang menentukan riba atau tidaknya yaitu berdasarkan proses akad yang dilakukan. Jika praktek jual beli yang terjadi dengan nasabah mengutamakan (menjadikan) uang sebagai objek, maka segala keuntungan yang didapatkan merupakan riba, tetapi jika objek akadnya adalah rumah dengan uang maka tidak disebut riba. BTN Syariah Bandung menetapkan margin diawal dan tidak akan berubah jumlahnya dengan angsuran yang bersifat flat rate atau angsuran tetap, jadi tidak ada indikasi bunga jika dilihat dari angsurannya karena sudah ditentukan diawal dan sifatnya tetap.

Bank BTN Syariah merupakan perusahaan yang diharapkan dapat mempraktekan akad murabahah dengan sesuai dengan yang sudah ditetapkan dalam konsep dan praktiknya dalam syariat Islam sehingga tidak terjadi kesenjangan namun dalam prosesnya didapatkan terjadi perbedaan. Melalui hal ini, dikhawatirkan dapat mengakibatkan pengikisan akidah dan menghambat perkembangan bank syariah. Berdasarkan hal di atas, penulis tertarik untuk melakukan penelitian pada pembiayaan murabahah dengan judul penelitian sebagai berikut: **“Tinjauan Hukum Islam Terhadap Implementasi Akad Murabahah Pada Produk Pembiayaan KPR Bersubsidi (Studi Kasus di BTN Syariah Bandung).”**

2. Tinjauan Pustaka

2.1. Islam

Islam adalah agama yang mengajarkan kepada pemeluknya, orang Islam, untuk menyebarkan benih kedamaian, keamanan, dan keselamatan untuk diri sendiri, sesama manusia (Muslim dan non-Muslim) dan kepada lingkungan sekitarnya (rahmatan lil'alam). Perdamaian, keamanan dan keselamatan ini hanya dapat diperoleh jika setiap Muslim taat dan patuh, mengetahui dan mengamalkan aturan-aturan, menjalankan perintah dan menjauhi larangan Allah SWT yang dijelaskan dalam sumber ajaran agama, yaitu kitab Allah (al-Qur'an) dan sunnah Rasul (al-Hadist). (Mahfud, 2011:3-5).

2.2. Akad Murabahah

Murabahah yaitu salah satu akad jual beli barang yang menjelaskan harga perolehan dan keuntungan sesuai dengan kesepakatan antara pihak penjual dan pembeli. Akad ini merupakan salah satu bentuk dari *Natural*

Certainty Contracts, karena pada *murabahah* akan ditentukan jumlah keuntungan yang ingin diperoleh (Karim 2016:113).

2.3. Landasan Murabahah

Prabowo (2012:29) menyatakan bahwa landasan hukum *Murabahah* sebagai berikut:

1. Pasal 1 ayat (13) Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang perbankan.
2. PBI No.9/19/PBI/2007 jo. PBI No.10/16/PBI/2008 tentang Pelaksanaan Prinsip Syariah dalam Kegiatan Penghimpunan Dana dan Penyaluran Dana serta Pelayanan Jasa Bank Syariah.
3. Peraturan Bank Indonesia Nomor 10/17/PBI/2008 tentang Produk Bank Syariah dan Unit Usaha Syariah.
4. Ketentuan pembiayaan *murabahah* dalam praktik perbankan syariah di Indonesia dijelaskan dalam Fatwa Dewan Syariah Nasional No.04/DSN-MUI/IV/2000 tentang *Murabahah*.
5. Pasal 19 Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah yang mengatur mengenai kegiatan usaha Bank Umum Syariah yang salah satunya adalah pembiayaan *murabahah*.

Adapun ayat-ayat al-Qur'an dan hadist yang bisa dijadikan rujukan dasar akad transaksi *murabahah* menurut Pratiwi dan Rifai (2017:159) sebagai berikut:

a. Ayat al-Qur'an:

QS. An-Nisaa [4:29]

يَتَأْتِيهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالِكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونُوا
تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا ﴿٢٩﴾

Artinya: Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan suka sama-suka di antara kamu. dan janganlah kamu membunuh dirimu; Sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu.

QS. Al-Baqarah [2:275]

الَّذِينَ يَأْكُلُونَ الرِّبَا لَا يَقُومُونَ إِلَّا كَمَا يَقُومُ الَّذِي يَتَخَبَّطُهُ الشَّيْطَانُ
مِنَ الْمَسِّ ذَٰلِكَ بِأَنَّهُمْ قَالُوا إِنَّمَا الْبَيْعُ مِثْلُ الرِّبَا وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ
الرِّبَا فَمَنْ جَاءَهُ مَوْعِظَةٌ مِّن رَّبِّهِ فَانْتَهَىٰ فَلَهُ مَا سَلَفَ وَأَمْرُهُ إِلَى اللَّهِ
وَمَنْ عَادَ فَأُولَٰئِكَ أَصْحَابُ النَّارِ هُمْ فِيهَا خَالِدُونَ ﴿٢٧٥﴾

Artinya: Orang-orang yang makan (mengambil) riba tidak dapat berdiri melainkan seperti berdirinya orang yang kemasukan syaitan lantaran (tekanan) penyakit gila. Keadaan mereka yang demikian itu, adalah disebabkan mereka berkata (berpendapat), sesungguhnya jual beli itu sama dengan riba, padahal Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba. Orang-orang yang telah sampai kepadanya larangan dari Tuhannya, lalu terus berhenti (dari mengambil riba), maka baginya apa yang telah diambilnya dahulu (sebelum datang larangan); dan urusannya (terserah) kepada Allah. Orang yang kembali (mengambil riba), maka orang itu adalah penghuni-penghuni neraka; mereka kekal di dalamnya.

b. Hadist Nabi SAW

Hadist Nabi riwayat Ibnu Majah

عَنْ صَالِحِ بْنِ صُهَيْبٍ عَنْ أَبِيهِ قَالَ. قَالَ رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ. ثَلَاثٌ فِيهِنَّ الْبُرْكَاءُ
الْبَيْعُ إِلَىٰ أَجَلٍ وَالْمُقَارَضَةُ وَإِخْلَاطُ الْبُرِّ بِالشَّعِيرِ لِئَيْتٍ لَا لِلْبَيْعِ. (رواه ابن ماجه)

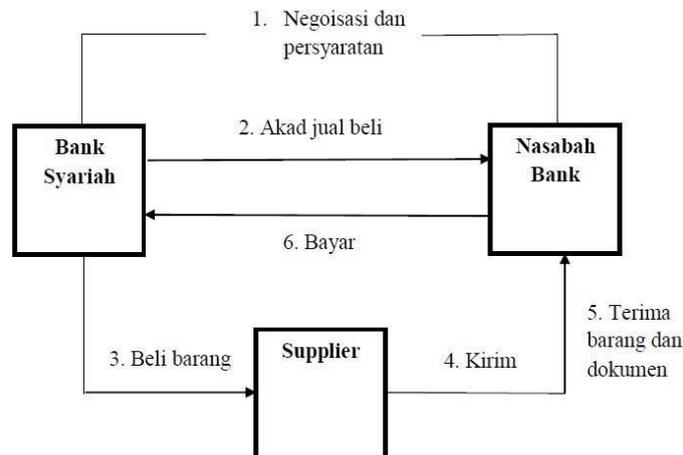
Nabi bersabda, Ada tiga hal yang mengandung berkah: jual beli tidak secara tunai, muqaradhadh (mudharabah), dan mencampur gandum dengan jewawut untuk keperluan rumah tangga, bukan untuk dijual. (HR. Ibnu Majah).

2.4. Rukun dan Syarat Murabahah

Menurut Umam dan Utomo (2017) sebuah produk perbankan yang didasarkan pada perjanjian jual beli, maka demi keabsahannya harus memenuhi rukun dan syarat: (a) Ada pihak yang berakad yaitu penjual dan pembeli. Para pihak yang berakad harus memnuhi persyaratan bahwa mereka berbicara secara hukum dan masing-masing melakukannya dengan sukarela, tidak boleh ada unsur paksaan, kekhilafan ataupun penipuan. (b) Adanya objek akad yang terdiri dari barang yang diperjualbelikan dan harga. Objek yang

diperjualbelikan tidak termasuk barang yang diharamkan/dilarang, bermanfaat, penyerahannya dari penjual ke pembeli dapat dilakukan, merupakan hak milik penuh pihak yang berakad, sesuai dengan spesifikasinya antara yang diserahkan penjual dan yang diterima pembeli. (c) Adanya sighthat akad yang terdiri dari ijab dan Kabul. Sighthat akad harus jelas dan disebutkan secara sfesifik dengan siapa berakad, antara ijab dan kabul (serah terima) harus selaras baik dalam spesifikasi barang maupun harga yang disepakati, tidak mengandung klausul yang bersifat menggantungkan keabsahan transaksi pada hal/kejadian yang akan datang, serta tidak membatasi waktu.

2.5. Skema Murabahah



Gambar 1. Skema Muharabah

Menurut Ismail dalam Pratiwi dan Rifai (2017:161) mekanisme kerja akad murabahah di perbankan Syariah sebagai berikut:

1. Bank syariah dan nasabah melakukan negosiasi tentang rencana transaksi jual beli yang akan dilaksanakan. Poin negosiasi meliputi jenis barang yang akan dibeli, kualitas barang dan harga jual.
2. Bank syariah melakukan akad jual beli dengan nasabah, dimana bank syariah sebagai penjual dan nasabah sebagai pembeli. Dalam akad jual beli ini, ditetapkan barang yang menjadi objek jual beli yang telah dipilih oleh nasabah dan harga jual barang.
3. Atas dasar akad yang dilaksanakan antara bank syariah dan nasabah, maka bank syariah membeli barang dari supplier. Pembelian yang dilakukan oleh bank syariah ini sesuai dengan keinginan nasabah yang telah tertuang dalam akad.
4. Supplier mengirimkan barang kepada nasabah atas perintah bank syariah.
5. Nasabah menerima barang dari supplier dan menerima dokumen, maka nasabah melakukan pembayaran. Pembayaran yang lazim dilakukan oleh nasabah ialah dengan cara angsuran.

Berdasarkan hal tersebut maka dapat disimpulkan bahwa proses akad murabahah dimulai dari negosiasi dan persyaratan, dilanjutkan dengan akad jual beli antara bank dan nasabah, lalu bank syariah membeli barang dari supplier, supplier mengirimkan barang kepada bank syariah dan nasabah menerima barang tersebut berserta dokumen dan melakukan pembayaran dengan cara angsuran

2.6. Perjanjian dalam Hukum Islam

Kontrak atau perjanjian merupakan suatu peristiwa hukum di mana seorang berjanji kepada orang lain atau dua orang saling berjanji untuk melakukan atau tidak melakukan sesuatu. Kontrak atau perjanjian inilah yang melahirkan perikatan, sehingga inilah yang lebih tepat disebut akad (Miru, 2012:6).

Dalam istilah Fiqih, secara umum akad berarti sesuatu yang menjadi tekad seseorang untuk melaksanakan, baik yang muncul dari satu pihak, seperti wakaf, talak, dan sumpah, maupun yang muncul dari dua pihak, seperti jual beli, sewa, wakalah, dan gadai (Ascarya, 2013:35).

2.7. Asas Perjanjian dalam Hukum Islam

Menurut Muayyad (2015:12) asas-asas kontrak Syariah dalam hukum Islam sebagai berikut:

1. Asas Kebebasan Berkontrak (*mabda' hurriyah al-ta'auqud*)
Asas kebebasan dalam asas-asas perjanjian Islam dianut yang disebut dalam ilmu hukum sebagai asas kebebasan berkontrak (*mabda' hurriyah al-ta'auqud*). Asas ini penting untuk dielaborasi lebih lanjut mengingat suatu pertanyaan, apakah konsep dan bentuk transaksi atau akad yang terdapat dalam kitab-kitab

fiqih tanpa ada keleluasaan kaum muslimin untuk mengembangkan bentuk-bentuk akad baru sesuai dengan perkembangan dan kebutuhan masyarakat di masa kini.

2. Asas Konsensualisme (*Al-Rida*)

Asas konsensualisme menyatakan bahwa untuk terciptanya suatu perjanjian cukup tercapainya kata sepakat antara para pihak tanpa perlu dipenuhinya formalitas-formalitas tertentu. Dalam hukum Islam pada umumnya perjanjian-perjanjian itu bersifat konsensualisme.

3. Asas Persamaan Hukum/Kesetaraan (*Al-Musawah*)

Asas ini memberikan landasan bahwa kedua belah pihak yang melakukan kontrak mempunyai kedudukan yang sama atau setara antara satu dengan yang lainnya. Sehingga, pada saat menentukan hak dan kewajiban masing-masing didasarkan pada asas persamaan atau kesetaraan ini.

4. Asas Keadilan (*Al-'Adalah*)

Pelaksanaan asas ini dalam kontrak dituntut untuk berlaku benar dalam pengungkapan kehendak dan keadaan, memenuhi perjanjian yang telah mereka buat, dan memenuhi semua kewajibannya. Keadilan adalah tujuan yang hendak diwujudkan oleh semua hukum. Dalam hukum Islam, keadilan langsung merupakan perintah Allah swt. Keadilan merupakan sendi setiap perjanjian yang dibuat oleh para pihak.

5. Asas Kejujuran dan Kebenaran (*Asl-sidq*)

Nilai kejujuran dan kebenaran memberikan pengaruh pada pihak-pihak yang melakukan kontrak untuk tidak berdusta, menipu dan melakukan pemalsuan. Pada saat asas ini tidak terpenuhi, legalitas kontrak yang dibuat bisa menjadi rusak. Pihak yang merasa dirugikan akibat ketidakjujuran yang dilakukan pihak lainnya dalam sebuah kontrak dapat menghentikan proses kontrak tersebut.

6. Asas Janji Itu Mengikat

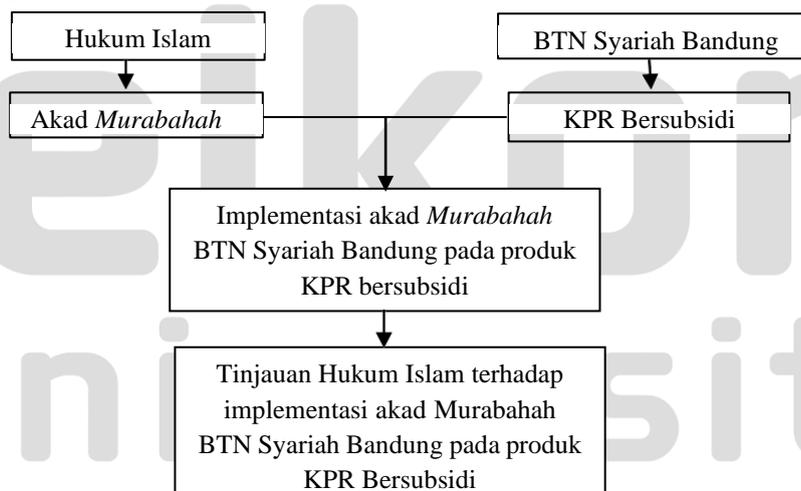
Asas ini dapat disimpulkan dalam pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata yang menyatakan bahwa perjanjian yang dibuat secara sah, berlaku sebagai undang-undang. Suatu perjanjian tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak atau karena alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu.

7. Asas Tertulis (*al-Kitabah*)

Asas tertulis dalam kontrak syariah adalah, dimana dalam suatu perjanjian hendaknya dilakukan secara tertulis agar dapat dijadikan sebagai alat bukti apabila di kemudian hari terjadi persengketaan. Dalam QS.al-Baqarah (2) 282-283 dapat dipahami bahwa Allah SWT menganjurkan kepada manusia agar suatu perjanjian dilakukan secara tertulis, dihadiri para saksi dan diberikan tanggung jawab individu yang melakukan perjanjian dan yang menjadi saksi tersebut. Selain itu dianjurkan pula jika suatu perjanjian dilaksanakan tidak secara tunai maka dapat dipegang suatu benda sebagai jaminannya.

2.8. Kerangka Pemikiran

Tujuan penelitian ini hendak mengetahui implementasi akad *Murabahah* BTN Syariah Bandung pada produk KPR bersubsidi dan akan ditinjau berdasarkan hukum Islam mengenai implementasi akad *Murabahah* BTN Syariah Bandung. Berdasarkan hal yang telah dijelaskan maka kerangka pemikiran dalam penelitian ini dapat dijelaskan pada gambar sebagai berikut:



Gambar 2. Kerangka Pemikiran

2.9. Metode Penelitian

Penelitian ini menggunakan metode kualitatif, menurut data yang diolah, menjelaskan penelitian kualitatif adalah prosedur penelitian yang menghasilkan data deskriptif berupa kata-kata tertulis atau lisan dari orang-orang dan perilaku yang dapat diamati. Penulis menggunakan metode penelitian kualitatif dengan cara memperoleh data secara langsung melalui wawancara dan observasi terlebih dahulu sehingga diperoleh data deskriptif untuk menarik kesimpulan. Variabel berikut yang dijelaskan dan digunakan dalam penelitian ini adalah akad Murabahah.

2.10. Pengumpulan Data dan Teknik Analisis Data

Teknik pengumpulan data dalam penelitian ini adalah observasi, wawancara dan triangulasi. Setelah mendapatkan data yang diperoleh dalam penelitian ini, maka langkah selanjutnya adalah mengolah data yang terkumpul dengan cara menganalisis data, mendeskripsikan data, dan menarik kesimpulan. Untuk menganalisis data ini menggunakan teknik analisis data kualitatif, karena data yang diperoleh merupakan kumpulan informasi. Kegiatan dalam menganalisis data kualitatif meliputi reduksi data, penyajian data, dan penarikan kesimpulan.

3. Hasil dan Pembahasan

3.1. Karakteristik Responden

Pada penelitian ini terdapat 3 orang narasumber yang terdiri dari nasabah Bank BTN Syariah Bandung, karyawan Bank BTN Syariah Bandung dan Majelis Ulama Indonesia yang mempunyai karakteristik sebagai berikut:

1. Nama : Dewi Ayuningtyas
Profesi : Karyawan Swasta
Kriteria : Nasabah KPR Bersubsidi Bank BTN Syariah Bandung
2. Nama : Ivone M C
Jabatan : *Financing Division* Bank BTN Syariah Bandung
Masa Kerja : 2013 – sampai sekarang
Kriteria : Karyawan *Financing Division* Bank BTN Syariah Bandung yang menangani program KPR Bersubsidi
3. Nama : Ir. Rahmat Hidayat dan Dr. Arsyad Achmad
Jabatan : Majelis Ulama Indonesia bagian Ekonomi Syariah
Kriteria : Narasumber *Expert*

3.2. Hasil Penelitian

3.2.1. Analisis Implementasi Akad Murabahah Pada Produk KPR Bersubsidi Bank BTN Syariah Bandung

a. Pembiayaan Murabahah

Pembiayaan murabahah merupakan program kesejahteraan masyarakat berpenghasilan rendah yang bekerjasama dengan Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat dalam rangka kemudahan kepemilikan rumah, dengan akad Murabahah (jual beli) yang memberikan berbagai macam manfaat.

b. Aturan Murabahah

Aturan murabahah yang di implementasikan pada produk KPR Bersubsidi Bank BTN Syariah Bandung adalah (1) Nasabah mengajukan permohonan dan pembelian produk KPR Bersubsidi, (2) Bank menawarkan dan nasabah harus membeli produk KPR bersubsidi, (3) Jika nasabah menolak, maka harus membayar biaya riil dari uang muka yang sudah diserahkan dan (4) Jika nasabah menerima, maka tinggal membayar sisa harganya.

c. Ketentuan Jaminan

Ketentuan jaminan produk KPR Bersubsidi bank BTN Syariah Bandung adalah (1) Penyelesaian utang dalam transaksi akad murabahah tidak ada kaitan dengan transaksi lain. (2) Jika menjual maka tidak wajib melunasi angsuran. (3) Jika penjualannya membuat rugi, maka tetap harus melunasi angsuran.

d. Penundaan Pembayaran

Penundaan pembayaran pada produk KPR bersubsidi Bank BTN Syariah Bandung harus memenuhi ketentuan sebagai berikut (1) Jika masih mampu, maka pengajuan tersebut akan di tolak. (2) Jika dinyatakan pailit, penundaan tersebut akan di terima dan angsuran akan dilanjutkan. (3) Jika menunda – nunda maka penyelesaian akan melibatkan Badan Arbitrasi Syaria'ah dengan musyawarah.

e. Rukun Murabahah

Rukun murabahah yang diimplementasikan pada produk KPR bersubsidi Bank BTN Syariah Bandung harus melakukan ijab dan kabul antara penjual dan pembeli yaitu nasabah dan pihak bank dan nasabah wajib melengkapi persyaratan pada saat ijab dan kabul di laksanakan.

f. Syarat Murabahah

Syarat murabahah pada produk KPR Bersubsidi Bank BTN Syariah Bandung dapat di rinci sebagai berikut:

- a. Syarat-syarat Umum yaitu:
 1. Formulir Aplikasi Pembiayaan
 2. Pas Photo terbaru ukuran 3x 4 suami istri @ 1 lembar
 3. Foto Copy KTP suami dan istri yang masih berlaku
 4. Foto Copy Kartu keluarga
 5. Foto Copy Surat Nikah
 6. Rekening Koran/Simpanan di Bank Lain 3 Bulan Terakhir (Jika ada)
 7. Foto Copy NPWP dan SPT Pribadi atau Surat Pernyataan Penghasilan (Format Kemenpera)
 8. Minimal telah bekerja (karyawan)/wiraswasta (usaha) selama satu tahun dan status karyawan tetap
 9. Melampirkan surat keterangan belum memiliki rumah dari kelurahan.
- b. Data Pekerjaan
 1. PNS, BUMN, Swasta
 - a) Foto Copy Kartu Pegawai
 - b) Foto Copy SK Awal dan Akhir
 - c) SIUP dan NPWP Perusahaan (Swasta)
 - d) Slip Gaji/Tanda Terima Gaji 3 bulan terakhir
 - e) Bagi Karyawan Kontrak wajib memiliki BPJS Ketenagakerjaan dan masa kerja minimal 3 tahun
 2. Wiraswasta
 - a) SIUP, TDP, Ijin lainnya
 - b) NPWP
 - c) Lap Keuangan 1 tahun terakhir
- c. Data Rumah/Ruko yang akan di Beli
 1. Foto Copy Sertifikat (HGB/Hak Milik)
 2. Foto Copy IMB
 3. Foto Copy PBB terakhir
 4. Surat Pemesanan Rumah
- d. Dana sebelum Akad (3% - 4% dari plafond KPR)
 1. Biaya Bank
 - a) Administrasi
 - b) Legalitas Notaris
 - c) Akta Pemberian Hak, Tanggungan (APHT)/(SKMHT)
 2. Tabungan wajib mengendap s/d pembiayaan lunas (diblokir) 1 x angsuran
 3. Biaya Akta Jual Beli, BBN dan Pajak wajib dibayar sebelum penandatanganan akad pembiayaan.

g. Margin

Penetapan margin pada produk KPR Bersubsidi Bank BTN Syariah bersifat tetap dan berlaku saat akad pembiayaan ditandatangani, penghitungan margin menggunakan sistmlat serta pembebanan margin terhadap nilai pokok juga bersifat tetap.

h. Skema Murabahah

Skema akad murabahah pada produk KPR Bersubsidi Bank BTN Syariah sebagai berikut:

1. **Pengajuan pembiayaan** : untuk pengajuan pembiayaan kpr, calon nasabah wajib memenuhi syarat ketentuan dari BTN Syariah dan menyerahkan dokumen pribadi seperti yang telah di informasikan kepada nasabah, kemudian akan diarahkan pada bagian *Financing Service* sebagai pintu masuk untuk pembiayaan KPR. Berkas dokumen diberika pada *Financing Service*. Setelah itu pihak *Financing Service* akan memberikan formulir aplikasi sebagai data yang akan diinput dalam sistem pembiayaan.
2. **Pemeriksaan berkas**: Setelah diberikan dokumen calon nasabah pada *Financing Service*. *Financing Service* akan melakukan pemeriksaan kelengkapan dokumen pribadi calon nasabah, pihak *Financing Service* akan memberikan formulir aplikasi sebagai data yang akan diinput dalam sistem pembiayaan.

3. **Input Data:** Pihak *Financing Service* akan menginput data kedalam aplikasi bank sebagai tanda bahwa nasabah telah mengajukan pembiayaan, data yang dimaksud antara lain data diri, pekerjaan dan bukti riwayat transaksi keuangan nasabah.
4. **Analisa :** Prinsip analisa 5C yang dilakukan tim analis bagian *Financing Service* antara lain:
 - a. *Character:* bank melihat dari kepribadian nasabah
 - b. *Collateral:* nasabah yang tidak mampu mengembalikan kewajibannya, maka bank boleh menyita aset nasabah sesuai dengan apa yang telah dijanjikan
 - c. *Capital:* bank melihat kondisi kekayaan nasabah untuk menentukan berhak atau tidaknya mendapatkan pembiayaan
 - d. *Capacity:* menilai nasabah dari kemampuannya dalam mengelola keuangan
 - e. *Condition:* kondisi diluar pihak bank dan nasabah seperti kondisi perekonomian daerah atau Negara
5. **Kunjungan ke lokasi :** kunjungan bank ke lokasi pembangunan rumah untuk memastikan nilai harga tanah dan bangunan
6. **Akad :** terjadi setidaknya tiga kali akad. Akad pertama akad wakalah antara pihak bank dengan nasabah untuk memberikan kuasa kepada nasabah dalam membeli rumah. Akad kedua yaitu akad murabahah secara tunai antara nasabah sebagai wakil bank dengan *developer*. Akad ketiga adalah akad murabahah secara tangguh antara bank dengan nasabah.
7. **Angsuran** 20 tahun, subsidi hanya 10 tahun pertama.

3.2.2. Tinjauan Hukum Islam Terhadap Implementasi Akad Murabahah Pada Produk KPR Bersubsidi BTN Syariah Bandung

Berdasarkan hasil pengolahan dan pembahasan hasil penelitian mengenai implementasi akad Murabahah pada produk KPR Bersubsidi Bank BTN Syariah Bandung didapatkan adanya ketidaksesuaian dimana ketika pihak bank melakukan akad wakalah, maka nasabah mendapat kuasa untuk membeli rumah tersebut mewakili pihak bank. Namun ketika melakukan transaksi pembelian rumah dengan *developer*, sertifikat hak milik rumah tersebut langsung dibalik nama kepada nasabah, sementara pada saat itu nasabah bertindak hanya sebagai wakil dari bank. Maka hal ini dikatakan tidak sesuai dengan Fatwa DSN-MUI Nomor 04/DSN-MUI/IV/2000. Skema murabahah yang di implementasikan pada produk KPR Bersubsidi Bank BTN Syariah Bandung dapat dikatakan *bathil* karena sertifikat pembelian produk langsung dilakukan balik nama. apabila proses akad ini tetap terus dilanjutkan maka akan mengandung unsur *riba*.

4. Kesimpulan dan Saran

4.1. Kesimpulan

Hasil penelitian menunjukkan bahwa akad murabahah pada produk KPR Bersubsidi Bank BTN Syariah Bandung dapat di lihat sebagai berikut:

1. Implementasi Akad Murabahah pada produk KPR Bersubsidi Bank BTN Syariah Bandung dapat sebagian besar telah menerapkan Fatwa DSN-MUI Nomor 04/DSN-MUI/IV/2000. Namun ada ketidaksesuaian dalam skema, khususnya pada saat proses akad dimana ketika pihak bank melakukan akad wakalah, maka nasabah mendapat kuasa untuk membeli rumah tersebut mewakili pihak bank. Namun ketika melakukan transaksi pembelian rumah dengan *developer*, sertifikat hak milik rumah tersebut langsung dibalik nama kepada nasabah, sementara pada saat itu nasabah bertindak hanya sebagai wakil dari bank.
2. Ketidaksesuaian dalam skema murabahah, khususnya selama proses akad yaitu saat setelah melakukan akad wakalah dan melakukan transaksi pembelian rumah dengan *developer*, sertifikat hak milik rumah langsung balik nama kepada nasabah, sementara nasabah saat itu menjadi wakil dari bank menurut hukum Islam dapat dikatakan *bathil* dan akan mengandung unsur *riba*.

4.2. Saran

4.2.1. Saran Akademis

Saran ini ditujukan bagi penelitian selanjutnya, yaitu:

1. Pada penelitian selanjutnya dapat menambahkan variabel lainnya yang terkait pembiayaan seperti akad mudharabah dan akad musyarakah.
2. Pada penelitian selanjutnya dapat dilakukan penelitian di bank Syariah lainnya seperti Bank Mandiri Syariah dan Bank BRI Syariah

4.2.2. Saran Praktis

Saran ini ditujukan kepada Bank BTN Syariah Bandung yang diteliti agar dapat lebih diperhatikan dari implementasi akad murabahah pada produk KPR Bersubsidi berdasarkan pendapat dari Expert sebagai berikut:

1. Bank BTN Syariah Bandung harus memperbaiki skema murabahah, khususnya dalam proses akad, setelah melakukan akad wakalah, sertifikat rumah tidak dapat langsung balik nama atas nama nasabah sebelum proses akad telah sah, sempurna, dan halal memiliki barang tersebut.
2. Bank BTN Syariah Bandung harus menghindari *bathil* dan unsur *riba* dengan alasan apapun saat proses akad murabahah dilakukan.



Referensi

- [1] Adiwarmam, Karim. (2004). *Bank Islam: Analisis Fiqih Dan Keuangan Edisi Kedua*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada.
- [2] Ascarya. (2013). *Akad dan Produk Bank Syariah*, ed. 1, cet. 4. Jakarta: Rajawali Pers.
- [3] Djuitaningsih, Tita. (2017). Kesenjangan antara Konsep dan Praktik dalam akad Bai' al-Murabahah pada Perbankan Syariah di Indonesia. *Jurnal Media Riset Akuntansi Vol.7 No.1*; 121-135.
- [4] Karim, A. Adiwarmam. (2016). *Bank Islam Analisis Fiqih dan Kontemporer*. Jakarta: PT RajaGrafindo Persada.
- [5] Mahfud, Rois. (2011). *Al- Islam Pendidikan Agama Islam*. Jakarta: Erlangga.
- [6] Miru, Ahmadi. (2012). *Hukum Kontrak Bernuansa Islam*, ed.1, cet.1. Jakarta: Rajawali Pers.
- [7] Muayyad, Ubaidullah. (2015). Asas-Asas Dalam Perjanjian Hukum Islam. *Anil Islam*, Vol.8 No.1, 2-24.
- [8] Prabowo, A. Bagya. (2012). *Aspek Hukum Pembiayaan Murabahah Pada Perbankan Syariah*. Yogyakarta: UII Press.
- [9] Pratiwi, Winda Ika dan Moch Novi Rifa'i. (2017). Implementasi Akad Murabahah dan Ijarah Muntahiyah BitTamluk Pada Produk KPR BRI Syariah KC Malang Kawi. *Jurnal Ekonomi Syariah Falah Vol.2 No.2*, 2017; 157:176.
- [10] Sulaiman, Sofyan. (2017). Penyimpangan Akad Murabahah di Perbankan Syariah dan Beberapa Isu Mengenai Murabahah. *Jurnal Madania Ilmu-Ilmu Keislaman Vol.7 No.1*; 45-67.
- [11] Umam, K. dan Setiawan Budi Utomo. (2016). *Perbankan Syariah Dasar-Dasar dan Dinamika Perkembangannya di Indonesia*. Jakarta: PT RajaGrafindo Persada.

Telkom
University