

Implementasi Akad *Murabahah* pada Pembiayaan Kepemilikan Rumah Subsidi di BSI KCP Basuki Rahmat Situbondo

Zainol Hasan^{1*}, Moh. Rivqi Amin², Muhammad Ibnu Ali³

¹ Fakultas Syariah dan Ekonomi Islam, Universitas Ibrahimy, Situbondo

² Fakultas Syariah dan Ekonomi Islam, Universitas Ibrahimy, Situbondo

³ Fakultas Syariah dan Ekonomi Islam, Universitas Ibrahimy, Situbondo

INFO ARTIKEL

Artikel History:

Diterima: 11 November 2023

Revisi: 9 Desember 2023

Disetujui: 20 Januari 2024

Publish: 25 Januari 2024

Keyword:

Murabahah Agreement, Financing, Subsidized Home Ownership.

* Corresponding author

e-mail:

hasansideas02@gmail.com

rivqiamin@ibrahimiy.ac.id

mibnuali542@gmail.com

Page: 112 - 126

ABSTRACT

Indonesian Sharia banks have an important role in society because their activities refer to Islamic law. One of the existing products was the BSI Griya Hasanah product using a murabahah (sale and purchase) contract to make it easy for people (customers) to own their dream home. The method in this research used field research and the approach used was qualitative. The results of this research showed that the murabahah contract used at BSI KCP Basuki Rahmat Situbondo has several stages, namely: BSI and the customer enter into a usury-free murabahah contract, the goods being bought and sold were not prohibited by Islamic sharia. In addition, BSI finances part or all of the purchase price of goods whose qualifications have been agreed upon and BSI purchases goods required by customers on behalf of BSI. Apart from that, BSI conveys all matters relating to purchasing and then selling the goods to customers, customers fill out the agreement and pay the instalments.

ILTIZAM: Jurnal Ekonomi dan Keuangan Islam

Abstrak: Bank syariah Indonesia memiliki peranan penting bagi masyarakat karena dalam kegiatannya mengacu pada hukum Islam. Salah satu produk yang ada adalah produk BSI Griya Hasanah menggunakan akad *murabahah* (jual beli) dengan memberikan kemudahan kepada masyarakat (nasabah) untuk memiliki rumah idaman. Metode dalam penelitian ini menggunakan jenis penelitian lapangan dan pendekatan yang digunakan adalah kualitatif. Hasil penelitian ini bahwa akad *murabahah* yang digunakan di BSI KCP Basuki Rahmat Situbondo dengan beberapa tahapan yaitu: pihak BSI dan nasabah melakukan akad *murabahah* yang bebas riba, barang yang diperjual belikan tidak diharamkan oleh syariah Islam. Selain itu, pihak BSI membiayai sebagian atau seluruh harga pembelian barang yang telah disepakati kualitasnya dan BSI membeli barang yang diperlukan nasabah atas nama BSI. Selain itu juga, BSI menyampaikan semua hal yang berkaitan dengan pembelian kemudian menjual barang tersebut kepada nasabah, nasabah mengisi perjanjian dan membayar angsuran atau cicilan.

Kata kunci: Akad *Murabahah*, Pembiayaan, Kepemilikan Rumah Subsidi.

PENDAHULUAN

Bank syariah dalam kegiatannya mengacu pada hukum Islam dan tidak membebankan bunga maupun tidak membayar bunga kepada nasabah. Imbalan yang diterima oleh bank syariah maupun yang di bayarkan kepada nasabah tergantung dari *akad* dan perjanjian antara nasabah dan bank (Ismail, 2013). Bank syariah dalam menyalurkan dana kepada nasabah dalam bentuk pembiayaan. Pembiayaan adalah penyediaan uang yang didasarkan pada kesepakatan antara pihak bank dengan pihak lain yang pengembaliannya sesuai dengan jangka waktu dan hasil yang telah disepakati sebelumnya sesuai syariah Islam.

Pembiayaan disini dilakukan dengan akad *murabahah* yang di dalam perbankan didefinisikan sebagai jasa pembiayaan dengan mengambil bentuk transaksi jual beli barang antara bank dan nasabah dengan cara pembayaran angsuran. Bank membiayai pembeli barang yang dibutuhkan nasabah dengan membeli barang tersebut dari pemasok, kemudian menjualnya kepada nasabah dengan menambahkan *margin* keuntungan yang telah disepakati (Sholihin, 2010).

Perumahan dan pemukiman adalah sebuah permasalahan yang terus meningkat dengan seiring bertambahnya jumlah penduduk, dinamika kependudukan, serta tuntutan sosial ekonomi yang makin bertambah sehingga salah satu keinginan memiliki rumah adalah keinginan masyarakat. Dalam usaha untuk memiliki rumah saat ini bukan hal yang mudah, dikarenakan jumlah lahan yang semakin terbatas membuat harga rumah mahal dan menjadi tidak mungkin terjangkau oleh masyarakat dengan pendapatan rata-rata (Rahardjo, 2005).

KPR bersubsidi adalah program subsidi pemerintah untuk menyediakan pembiayaan pemilikan rumah tinggal bagi seluruh masyarakat Indonesia dengan cicilan ringan dan tetap sepanjang jangka waktu pembiayaan. Program KPR bersubsidi merupakan salah satu program dukungan pembiayaan perumahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah untuk mendapatkan rumah layak huni yang diterbitkan oleh bank pelaksana yang sudah bekerjasama dengan KEMENPERA dalam rangka memfasilitasi pemilikan atau pemberian hunian bersubsidi yang dibangun oleh pengembang kepada masyarakat berpenghasilan rendah (Kementerian PUPR, 2015). Produk Pembiayaan KPR bersubsidi dimaknai sebagai pembiayaan perumahan yang mekanismenya didasarkan pada akad jual beli (*tabadduli*), Bank Syariah sebagai (*al-ba'in*) sedangkan nasabah sebagai pembeli (*musytari*). Jadi produk pembiayaan KPR bersubsidi adalah produk yang ditawarkan oleh Bank Syariah kepada nasabah untuk memenuhi kebutuhan masyarakat akan produk konsumtif, khususnya perumahan. Dimana sistem pembiayaannya menggunakan akad jual beli yang di halalkan dalam Islam yaitu akad *murabahah* (Umam, 2016).

BSI Griya Hasanah adalah fasilitas pembiayaan konsumtif yang diberikan kepada anggota masyarakat untuk membeli, membangun, merenovasi rumah (termaksud ruko, rusun, apartemen dan sejenisnya) dan membeli tanah kavling serta rumah yang besarnya disesuaikan dengan kebutuhan pembiayaan dan kemampuan membayar kembali masing-masing calon nasabah. BSI Griya Hasanah dalam akadnya menggunakan akad *murabahah* (jual beli) yang merupakan akad jual beli barang dengan menyatakan perolehan dan keuntungan (*margin*) yang disepakati oleh penjual dan pembeli. Akad ini merupakan

kepastian pembiayaan baik dari segi jumlah maupun waktu, *cash flownya* bisa diprediksi dengan relatif pasti, karena sudah disepakati oleh kedua belah pihak yang bertransaksi di awal akad.

Untuk sasaran Bank Syari'ah Indonesia menargetkan para nasabah yang dalam hal *financial* tidak memiliki banyak modal untuk membayar *cash* produk atau barang yang ingin dibeli sehingga BSI memberikan keringan kepada nasabah untuk membantu dalam pembelian rumah bersubsidi. Terkadang Bank membayar setengah atau bahkan membayar *full* untuk kebutuhan para nasabah. Nantinya nasabah akan membayar cicilan kepada pihak Bank, transaksi ini menggunakan akad *murabahah* antara pihak Bank dan pihak nasabah, karena memang dengan produk ini bisa meringankan beban dari para nasabah. Maka dari itu, peneliti tertarik untuk meneliti tentang implementasi pembiayaan kepemilikan rumah subsidi menggunakan akad *murabahah* di BSI KCP Basuki Rahmat Situbondo.

KAJIAN TEORI

A. Akad *Murabahah*

1. Pengertian Akad *Murabahah*

Kata *al-murabahah* diambil dari bahasa arab dari kata *ar-ribbu* yang berarti kelebihan dan tambahan (keuntungan). Dalam definisi para ulama adalah jual beli dengan modal ditambah keuntungan yang diketahui (Hasan, 2014). Menurut Lubis (2000) akad *murabahah* adalah akad jual beli barang dengan menyatakan harga perolehan dan *margin* (keuntungan) yang telah disepakati oleh penjual dan pembeli (bank dan nasabah). Sedangkan pembiayaan *murabahah* yaitu suatu perjanjian di mana bank membiayai barang yang diperlukan nasabah dengan sistem pembayaran ditangguhkan. Dalam pembiayaan ini, bank sebagai pemilik dana membelikan barang sesuai dengan spesifikasi yang diinginkan oleh nasabah yang membutuhkan pembiayaan, kemudian menjualnya ke nasabah tersebut dengan penambahan keuntungan tetap.

2. Landasan Hukum *Murabahah*

a. Al-Qur'an

Firman Allah SWT tentang hukum *Murabahah* adalah:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ
مِنْكُمْ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا (النساء)

Artinya: “Wahai orang-orang yang beriman, janganlah kamu memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang suka sama suka diantara kamu dan janganlah kamu membunuh dirimu, sesungguhnya Allah ialah Maha penyayang kepadamu” (An Nisa’ ayat 29) (Departemen Agama RI, 2015).

b. Al-Hadist

Tidak di temukan hadist spesifik mengenai *murabahah* dasar hukum yang dijadikan sebagai landasan dalam *murabahah* merujuk pada dasar hukum jual beli:

سُئِلَ النَّبِيُّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ أَيُّ الْكَسْبِ أَطْيَبُ؟ فَقَالَ عَمَلُ الرَّجُلِ بِيَدِهِ
وَكُلُّ بَيْعٍ مَرْبُرٍ (متفق عليه)

Artinya: “Rasulullah SAW di tanya salah seorang sahabat mengenai pekerjaan apa yang baik ? Rasulullah menjawab:” usaha manusia dan sendiri dan setiap jual beli yang di berkati” (Al Qazwaini, 1997).

c. Kaidah Fiqih

الأَصْلُ فِي الْمَعَامَلَةِ الْإِبَاحَةُ حَتَّى يَدُلَّ الدَّلِيلُ عَلَى التَّحْرِيمِ

Artinya: “Pada dasarnya, semua bentuk muamalah ialah diperbolehkan, ini berarti untuk membolehkan suatu praktek muamalah tidak diperlukan dalil yang membolehkannya. Yang diperbolehkan ialah mengetahui tidak adanya dalil yang melarang” (Az-Zarqa, 1989).

d. Fatwa Dewan Syariah Nasional No: 4/DSN-MUI/IVI/2000 menyatakan bahwa “bank membeli barang yang diperlukan nasabah atas nama bank sendiri dan pembelian ini harus sah dan bebas dari *riba*”.

3. Syarat dan Rukun *Murabahah*

Adapun rukun-rukun *murabahah* yaitu: *ba’iu* (penjual), *musytari* (pembeli), *mabi’* (barang yang diperjual belikan), *tsaman* (harga barang) dan *ijab qabul* (pernyataan serah terima). Syarat-syarat *murabahah* yaitu:

a. Syarat yang berakad (*ba’iu dan musytari*) cakap hukum dan tidak dalam keadaan terpaksa.

- b. Barang yang diperjual belikan (*mabi'*) tidak termasuk barang yang haram dan jenis maupun jumlahnya jelas.
- c. Harga barang (*tsaman*) harus dinyatakan secara transparan (harga pokok dan komponen keuntungan) dan cara pembayarannya disebutkan dengan jelas.
- d. Pernyataan serah terima (*ijab qabul*) harus jelas dengan menyebutkan secara spesifik pihak-pihak yang berakad (Rifai, 2008).

4. Jenis Akad *Murabahah*

Murabahah dibedakan menjadi dua macam yaitu: *murabahah* berdasarkan pesanan dan *murabahah* tanpa pesanan. Dalam *murabahah* berdasarkan pesanan, bank melakukan pembelian barang setelah ada pesanan dari nasabah. Dalam *murabahah*, bank syariah bertindak sebagai penjual dan pembeli. Sebagai penjual apabila bank syariah menjual barang kepada nasabah, sedangkan sebagai pembeli apabila bank syariah membeli barang kepada *supplier* untuk dijual kepada nasabah (Muthaher, 2012).

Murabahah berdasarkan pesanan bersifat mengikat atau tanpa mengikat nasabah untuk membeli barang yang dipesannya. Dalam *murabahah*, pesanan mengikat, pembeli tidak dapat membatalkan pesannya. Apabila aset *murabahah* yang telah dibeli bank (sebagai penjual) dalam *murabahah* pesanan mengikat mengalami penurunan nilai sebelum diserahkan kepada pembeli maka penurunan nilai tersebut menjadi beban penjual (bank) dan penjual (bank) akan mengurangi nilai akad (Karim, 2014).

5. Mekanisme Akad Pembiayaan *Murabahah*

Bank Syariah di Indonesia dalam memberikan pembiayaan *murabahah*, pada umumnya menetapkan syarat-syarat yang dibutuhkan dan prosedur yang harus ditempuh oleh *musyatar* hampir sama dengan syarat dan prosedur kredit lazimnya yang ditetapkan oleh bank konvensional. Syarat dan ketentuan umum pembiayaan *murabahah* yaitu:

- a. Umum, tidak hanya diperuntukan bagi kaum muslim saja
- b. Harus cakap hukum, sesuai dengan KUHP Perdata,
- c. Memenuhi 5 C yaitu: *Character* (watak), *Collateral* (jaminan), *Capital* (modal), *Conditional of economy* (prospek usaha) dan *Capability* (kemampuan).

- d. Memenuhi Bank Indonesia dan pemerintah sesuai yang diatur dalam Undang- Undang No. 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Undang- Undang No.7 Tahun 1992 tentang Perbankan.
- e. Jaminan (*dhomman*), biasanya cukup dengan barang yang dijadikan objek perjanjian namun karena besarnya pembiayaan lebih besar dari harga pokok barang (karena ada *mark up*) maka pihak bank mengenakan uang muka sendiri senilai kelebihan jumlah pembiayaan yang tidak tertutup oleh harga pokok barang (Prabowo, 2012).

6. Tujuan dan Manfaat Pembiayaan Akad *Murabahah*

- a. Tujuan pembiayaan akad *murabahah*
 - 1) Untuk memberikan sarana tolong menolong sesama umat Islam sehingga terwujud tingkat kesejahteraan manusia (*falah*).
 - 2) Untuk melakukan bisnis yang dibebankan berdasarkan syari'ah.
- b. Manfaat pembiayaan akad *murabahah*

Setiap hukum yang diatur oleh Allah SWT dan Rasulnya pasti ada manfaat tersendiri dan dapat mensejahterakan umat manusia yaitu:

- 1) Dapat memenuhi kebutuhan manusia karena sesungguhnya manusia itu memenuhi apa yang dimiliki oleh lain (tolong menolong).
- 2) Dapat mencegah manusia dari perbuatan saling menguasai (memakan harta sesamanya dengan cara yang batil).
- 3) Dapat memperoleh harta secara halal dengan melalui akad.
- 4) Dapat menciptakan transaksi sosial antara penjual dan pembeli sehingga timbullah hak dan kewajiban secara balik (Wiroso, 2005).

B. Pembiayaan Kepemilikan Rumah Bersubsidi

1. Pengertian Pembiayaan Kepemilikan Rumah Subsidi

Dalam istilah ekonomi dan perbankan pembiayaan atau *financing* adalah pendanaan yang diberikan oleh suatu pihak kepada pihak lain untuk mendukung investasi yang telah direncanakan, baik dilakukan sendiri maupun lembaga (Muhammad, 2005). Sedangkan subsidi di maknai dengan bantuan uang dan sebagainya kepada yang kurang mampu, perkumpulan, yayasan dan sebagainya. Jadi kepemilikan rumah subsidi adalah rumah sederhana yang diperuntukkan bagi masyarakat yang berpendapatan rendah (MBR) (KBBI, 2003).

2. Jenis-Jenis Pembiayaan

Pembiayaan merupakan salah satu tugas pokok bank, yaitu pemberian fasilitas penyediaan dana untuk memenuhi pihak-pihak yang merupakan *deficit* unit. Menurut sifat penggunaannya, pembiayaan dapat terbagi menjadi dua hal berikut:

- a. Pembiayaan produktif, yaitu pembiayaan yang ditujukan untuk memenuhi kebutuhan produksi dalam arti luas adalah untuk peningkatan usaha, baik usaha produksi, perdagangan maupun investasi.
- b. Pembiayaan konsumtif, yaitu pembiayaan yang digunakan untuk memenuhi konsumsi yang akan habis digunakan untuk memenuhi kebutuhan (Antonio, 2001).

3. Produk-Produk Pembiayaan Syariah

Sebagai lembaga keuangan yang beroperasi sesuai hukum Islam, maka layanan perbankan syariah dengan sendirinya harus dikemas sedemikian rupa sehingga tetap memenuhi kriteria bisnis yang kompetitif dan menguntungkan, baik dalam hal pembiayaan, maupun dalam pemberian jasa-jasa perbankan. Selain itu, berbagai instrument keuangan dibutuhkan dana operasi perbankan syariah juga diatur sesuai dengan aturan Syariah (Mansur & Gunawan, 2007). Adapun produk pembiayaan perbankan syariah tersebut adalah sebagai berikut:

a. Produk Pembiayaan Berdasarkan Akad Jual Beli

Akad jual beli merupakan salah satu cara yang ditempuh bank dalam rangka menyalurkan dana kepada masyarakat. *Murabahah* diartikan sebagai suatu perjanjian antara bank dengan nasabah dalam bentuk pembiayaan pembelian atas suatu barang yang dibutuhkan oleh nasabah. Objeknya bisa berupa barang modal seperti mesin-mesin industri, maupun barang untuk kebutuhan sehari-hari seperti sepeda motor ataupun properti seperti rumah hunian (Sjahdeini, 2014).

b. Produk Pembiayaan Berdasarkan Akad Sewa-Menyewa

Salah satu produk penyaluran dana dari bank syariah kepada masyarakat atau nasabah adalah pembiayaan yang berdasarkan perjanjian atau akad sewa-menyewa (*ijarah*). *Ijarah* adalah transaksi serta sewa-menyewa atau suatu barang dan atau upah mengupah atas suatu jasa dalam waktu tertentu melalui pembayaran sewa atau imbalan jasa.

c. Produk Pembiayaan Berdasarkan Akad Bagi Hasil

Secara umum akad bagi hasil dapat dibedakan menjadi dua macam yaitu *mudharabah* dan *musyarakah*. *Mudharabah* adalah akad kerjasama antara bank dan nasabah untuk melakukan suatu usaha tertentu, dengan cara bagi untung dan rugi (*profit and loss sharing*) atau dengan cara pendapatan antara kedua belah pihak berdasarkan *nisbah* yang telah disepakati bersama sebelumnya (Karim, 2017).

Menurut Antonio, dalam (Hasan dkk, 2023) *musyarakah* adalah transaksi dua orang atau lebih untuk melakukan usaha tertentu dimana masing-masing pihak memberikan kontribusi dana dengan kesepakatan bahwa keuntungan dan kerugian akan ditanggung bersama sesuai kesepakatan diawal.

4. Manfaat Kepemilikan Rumah Subsidi

Manfaat pada umumnya kepemilikan rumah subsidi adalah sama terhadap pembiayaan-pembiayaan yang disalurkan kepada nasabah. Adapun manfaat bagi bank dan bagi nasabah adalah:

- a. Bagi bank yaitu sebagai salah satu bentuk penyaluran dana untuk memperoleh keuntungan (pendapatan) berupa *margin*.
- b. Bagi nasabah yaitu memudahkan masyarakat untuk memiliki rumah bersubsidi pemerintah dengan cara mencicil tanpa perlu menunggu memiliki dana *cash* untuk membeli sebuah rumah (Nurani & Ali, 2019).

5. Proses Pembiayaan Kepemilikan Rumah Subsidi

a. Mekanisme dan Prosedur

Sebelum kepemilikan rumah disetujui oleh Bank, nasabah akan melalui beberapa tahapan mekanisme dan prosedur yang telah ditetapkan oleh pihak Bank. Beberapa mekanisme dan prosedur kepemilikan rumah yaitu:

- 1) Bank akan memberikan penjelasan mengenai beberapa persyaratan yang harus dipenuhi. Kemudian pihak Bank akan memberi formulir yang diisi sebagai permohonan.
- 2) Tahapan wawancara dengan pihak Bank perihal niatan memilih Kepemilikan rumah. Pihak Bank akan menilai kepribadian dan kapabilitas nasabahnya dalam melunasi cicilan kepemilikan rumah sesuai jangka waktu yang telah ditentukan.
- 3) Jika dinilai layak, maka nasabah akan mendatangi pihak notaris guna penandatanganan akta kredit dan mengurus sertifikat.

- 4) Setelah tahapan-tahapan diatas dilalui, selanjutnya adalah proses penyerahan kunci dari pihak Bank dan permohonan kredit. Kemudian penyerahan sertifikat kepada Bank yang suatu saat dikembalikan apabila cicilan kepemilikan rumah telah lunas (Brosur BSI).

METODE

Penelitian ini menggunakan jenis penelitian *field Research* (penelitian lapangan) dengan pendekatan kualitatif. Menurut Tanzeh dalam (Hasan dkk, 2023) metodologi kualitatif adalah salah satu prosedur penelitian untuk mengungkap gejala secara holistik kontekstual melalui pengumpulan data dari latar alami sebagai sumber langsung dengan instrumen kunci penelitian itu sendiri. Tempat dan lokasi penelitian ini bertempat di kantor BSI KCP Basuki Ratmat Situbondo.

Menurut Arikunto (2016) tempat penelitian merupakan lokasi yang menjadi tempat kegiatan penelitian untuk mendapatkan dan mengumpulkan berbagai data-data yang mendukung terhadap proses penelitian. Pengumpulan data dalam penelitian ini terdapat dua macam sumber yaitu: data primer dan data skunder. Data primer dalam penelitian ini adalah wawancara (*interview*) dengan pihak pengelola dan nasabah pembiayaan. Data sekunder dalam penelitian ini adalah buku-buku yang berkaitan dengan ekonomi syariah, perbankan syariah, literatur dan artikel terkait.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Sebagai bentuk kepedulian kepada masyarakat BSI KCP Basuki Rahmat menciptakan produk-produk bertujuan memudahkan masyarakat. Misalnya produk BSI Griya Hasanah yang memberikan kemudahan kepada masyarakat (nasabah) untuk memiliki rumah idaman. Adapun mekanisme pembiayaan kepemilikan rumah bersubsidi yang menggunakan akad *murabahah* di BSI KCP Basuki Rahmat yaitu:

a. Pihak Bank dan nasabah harus melakukan akad *murabahah* yang bebas *riba*

Sudah menjadi keharusan bagi umat Islam untuk menghindari dan menjauhi perbuatan *riba* sehingga dalam praktik yang dilakukan oleh BSI Kantor Cabang Basuki Rahmat menggunakan akad *murabahah* atau jual beli dalam transaksi pembiayaan kepemilikan rumah subsidi. Berikut hasil wawancara dengan Bapak Saiful Bahri selaku bagian *marketing*: “BSI KCP Basuki Rahmat dan pihak nasabah melakukan transaksi dengan menggunakan akad *murabahah*. Transaksi yang kami lakukan sudah terhindar dari

riba karena BSI mengambil pijakan hukum atau acuan sesuai dengan aturan yang telah ditetapkan oleh agama Islam”.

Keterangan dari Saiful Bahri diperkuat oleh Ibu Ningsih salah satu nasabah yang mengikuti program pembiayaan kepemilikan rumah bersubsidi, yaitu: “Saya, ketika pertama kali mendengar bahwa di BSI KCP Basuki Rahmat memiliki program pembiayaan kepemilikan rumah bersubsidi saya merasa program ini bisa membantu saya dalam masalah *finansial*. Akan tetapi pada waktu itu saya masih ragu dan khawatir yang digunakan oleh pihak BSI ada unsur-unsur *riba*. Namun setelah saya telusuri ternyata tidak ada unsur *riba*. Sebab tanpa ada bunga ketika setoran dan pelunasan”. Allah berfirman dalam surah Al-Imron ayat 130: “Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu memakan *riba* dengan berlipat ganda dan bertakwalah kamu kepada Allah supaya kamu mendapat keberuntungan” (Departemen Agama, 2005).

b. Bank membiayai sebagian atau seluruh harga pembelian barang yang telah sepakati kualifikasinya

Pembiayaan syariah adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai untuk mengembalikan uang atau tagihan tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan atau bagi hasil (Suadi, 2018). Berikut hasil wawancara dengan Bapak Randu Brilliant mengatakan yaitu: “Dalam hal ini, kami dari pihak BSI memberikan keringanan kepada para nasabah yang tidak mampu secara *financial*. Bantuan yang kami berikan adalah mendanai pembelian produk (rumah) bagi para nasabah. Hal ini tentunya setelah ada kesepakatan dengan nasabah, misalnya harga rumah sebesar 140.000.000 disini kami dari pihak BSI mendanai separuh pada pembelian atau bahkan membayar *full* dalam pembelian rumah tersebut. Misalnya uang muka yang diberikan oleh pihak nasabah sebesar 30.000.000, sisa harga dari rumah sebesar 110.000.000 itu akan dikenakan selisih harga dan ada *margin* yang nantinya dikenakan kepada nasabah sekian persen sesuai dengan kesepakatan di awal”.

c. Bank membeli barang yang diperlukan nasabah atas nama bank sendiri dan pembelian ini harus sah dan bebas *riba*

Pada bagian ini, BSI KCP Basuki Rahmat membeli barang yang diperlukan oleh nasabah yang pembelian barang-barang tersebut menggunakan nama BSI. Tentunya hal ini dilakukan atas persetujuan dari pihak nasabah. Berikut hasil wawancara dengan Bapak Randu Brilliant yaitu: “Pihak nasabah yang ingin membeli suatu produk (rumah)

namun tidak bisa diakses oleh pihak BSI atau hanya nasabah yang tahu lokasinya. Maka kami dari pihak BSI akan mengalihkan kuasa kepada nasabah untuk membeli sendiri rumahnya atas nama BSI. Jadi pihak BSI tidak langsung datang ke lokasi akan tetapi akadnya dilakukan di BSI”.

Menurut Mahzab Hanafi dalam (Azzam, 2010) *ijab* dan *qabul* yang menunjukkan adanya pertukaran atau kegiatan saling memberi yang menempati kedudukan *ijab* dan *qabul* tersebut. Ini merupakan pekerjaan yang menunjukkan keridhaan dengan adanya pertukaran dua harta milik, baik berupa perkataan maupun perbuatan. Menurut Jumhur Ulama ada 4 rukun akad dalam *murabahah* (jual beli) yaitu: orang yang menjual, orang yang membeli, *sighat* (*ijab* dan *qabul*) dan objek atau barang yang diakadkan (Muhammad, 2009).

d. Bank harus menyampaikan semua hal yang berkaitan dengan pembelian, misalnya jika pembelian dilakukan secara hutang

Praktiknya, BSI KCP Basuki Rahmat sudah menyampaikan semuanya secara detail terkait pembelian objek atau produk kepada nasabah. Bapak Saiful Bahri berkata yaitu: “Para nasabah disini berhak untuk mengetahui akad apa yang digunakan dalam transaksi, bentuk barang dan semua hal yang berkaitan dengan produk, termasuk pembelian yang dilakukan dengan cara menghutang. Artinya nasabah memiliki tanggungan kepada BSI. Jadi BSI memberitahukan semua yang berkaitan dengan pembiayaan yang telah terlampir dalam tabel angsuran ketika terjadinya akad berlangsung”. Menurut Abi Bakar dalam (Bariyah, 2013) *ba'i al-murabahah* adalah jual beli barang berdasarkan harga tertentu disertai adanya tambahan yang diketahui oleh penjual dan pembeli berdasarkan kesepakatan keduanya.

e. Bank kemudian menjual barang tersebut kepada nasabah (pemesan) dengan harga jual senilai harga beli plus keuntungannya

Dalam kaitan ini BSI KCP Basuki Rahmat memberi tahu secara jujur harga pokok barang kepada nasabah berikut biaya yang diperlukan. Menurut Ibnu Rusd dalam (Antonio, 2001) *murabahah* adalah jual beli barang pada harga asal dengan tambahan keuntungan yang disepakati. Dalam akad ini, penjual harus memberitahu harga produk yang ia beli dan menentukan tingkat keuntungan sebagai tambahannya. Keterangan dari Bapak Saiful Bahri yaitu: “Ketika proses terjadinya akad, pihak BSI menyampaikan semua informasi secara transparan kepada nasabah. Misalnya, berapa *margin* laba bank, berapa harga yang di berikan kepada nasabah, hingga beban-beban yang lain. Bila

nasabah sepakat dengan yang ditawarkan oleh pihak BSI, maka terjadi akad jual beli, juga sebaliknya.

Keterangan dari Bapak Saiful Bahri ini diperkuat oleh Ibu Ningsih yakni: “Ketika akad terjadi pihak BSI telah menginformasikan tentang pembiayaan, misalnya berapa yang harus dicicil tiap bulan, berapa biaya sebenarnya dari *developer* ke BSI termasuk biaya yang harus dibayar perbulan dan biaya lainnya. Nantinya nasabah akan mengetahui berapa lama yang dibutuhkan oleh nasabah untuk melunasi setoran”.

f. Nasabah membayar harga barang yang telah disepakati pada jangka waktu tertentu yang telah disepakati

BSI KCP Basuki Rahmat memberikan jangka waktu kepada nasabah dalam hal pembayaran harga produk yang sudah disetujui ketika akad berlangsung seperti pembayaran angsuran pokok serta *margin* yang sudah memiliki kata sepakat antara kedua belah pihak (Bank serta nasabah). Hasil wawancara dengan Bapak Randu Brilliant berkata yaitu: “Jadi disini para nasabah mencicil uang pokok kepada BSI sesuai dengan waktu yang telah ditentukan ketika awal akad. Semisal, harga rumah 140.000.000 ketika diawal akad pihak BSI dan nasabah telah sepakat untuk melakukan setoran kepada pihak BSI untuk setiap bulan sebesar 1.160.000 selama berapa bulan agar harga pokok dari rumah tersebut lunas serta *margin* yang telah disepakati diawal akad”. Pembayaran atas akad jual beli dapat dilakukan secara tunai maupun kredit. Inilah yang membedakan *murabahah* dengan jual beli lainnya adalah penjual harus memberitahukan kepada pembeli harga barang pokok yang dijualnya serta jumlah keuntungan yang diperoleh (Hasan, 2003).

g. Untuk mencegah terjadinya penyalahgunaan atau kerusakan akad, pihak bank mengadakan perjanjian khusus dengan nasabah

Pihak BSI melakukan kesepakatan dengan nasabah mengenai prosedur pembiayaan ketika akad berlangsung. Bila nasabah telah menyetujui, secara langsung nasabah sudah terikat dengan BSI perihal kewajiban membayar angsuran. Pihak bank sewaktu-waktu bisa menuntut nasabah ketika tidak memenuhi tanggung jawab atau sudah melanggar perjanjian tersebut. Berikut hasil wawancara dengan dengan Bapak Randu Brilliant yaitu: “Untuk menghindari hal-hal yang tidak diinginkan, seperti nasabah tidak mau menyetor atau nasabah kabur dan semacamnya. Kami dari pihak bank dan nasabah mengadakan perjanjian lengkap dengan surat-suratnya. Bila salah satu dari

kedua belah pihak merusak perjanjian tersebut, ada barang bukti kuat yang bisa digunakan untuk menuntut”.

KESIMPULAN

Implementasi pembiayaan kepemilikan rumah subsidi menggunakan akad *murabahah* di BSI KCP Basuki Rahmat Situbondo adalah menggunakan beberapa tahapan atau mekanisme yang harus dilakukan yaitu: pihak BSI dan nasabah melakukan akad *murabahah* yang bebas *riba*, barang yang diperjual belikan tidak diharamkan oleh syariah Islam. Selain itu, pihak BSI membiayai sebagian atau seluruh harga pembelian barang yang telah disepakati kualitasnya dan BSI membeli barang yang diperlukan nasabah atas nama BSI. Selain itu juga, BSI menyampaikan semua hal yang berkaitan dengan pembelian kemudian menjual barang tersebut kepada nasabah, nasabah mengisi perjanjian dan membayar angsuran atau cicilan.

DAFTAR PUSTAKA

- Az-Zarqa, Mustofa Ahmad. (1989). *Syarah Al-Qawaid al-Fiqhiyyah*. Damaskus: Dar-Al-Qalam.
- Antonio, Muhammad Syafi'i. (2001). *Bank Syari'ah dan Teori ke Praktik* Jakarta: Gema Insani.
- Arikunto, Suharsimi. (2016). *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan*. Jakarta: Renika Cipta.
- Azzam, Abdul Aziz Muhammad. (2010). *Fiqih Muamalat*. (Jakarta: Amzah.
- Brosur BSI KCP Basuki Rahmat Situbondo.
- Bariyah, N. Oneng Nurul. (2013). Akad Mu'awadah dalam Konsep Fikih dan Aplikasinya di Bank Syariah. *Jurnal Al Milal: Jurnal Studi Ilmu Keislaman*. 1 (1): 1-19. <https://repository.uinjkt.ac.id/dspace/bitstream/123456789/34659/1/ONENG%20NURUL%20BARIYAH.pdf>
- Departemen Pendidikan dan Kebudayaan (2003) *Kamus Besar Bahasa Indonesia*. Jakarta: Gramedia Pustaka Utama.
- Fatwa Dewan Syariah Nasional No: 4/DSN-MUI/IVI/2000.
- Hasan, Ali. (2003). *Berbagai Macam Transaksi dalam Islam*. Jakarta: PT Raja Grafindo.
- Hasan, Nurul Ichsan. (2014). *Perbankan Syariah*. Jakarta: Referensi GP Press Group.

- Hasan, Zainol, Amin, Risma Fahrul & Fathorrozi (2023). Implementasi Etika Bisnis Islam pada UMKM Sumber Barokah di Desa Buduan Kecamatan Suboh Kabupaten Situbondo. *Jurnal al-Idhārah: Jurnal Manajemen dan Bisnis Islam*. 4 (2): 1-13.
<https://www.journal.ibrahimiy.ac.id/index.php/idarah/article/view/2987/1881>
- Hasan, Zainol, Syarifuddin & Sri Lutfiyah (2023). Perspektif Ekonomi Islam Terhadap Penetapan *Nisbah* Bagi Hasil Tabungan Umum Syariah di BMT UGT Nusantara Capem Nusa Dua Kedonganan Badung Bali. *Jurnal al-Idhārah: Jurnal Manajemen dan Bisnis Islam*. 4 (1): 26-40.
<https://www.journal.ibrahimiy.ac.id/index.php/idarah/article/view/2428/1669>
- Ismail. 2013. *Manajemen Perbankan: Dari Teori Menuju Aplikasi*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group.
- Karim, Adiwarmarman A. (2017). *Bank Islam Analisis Fiqih dan Keuangan*. Depok: PT Raja Grafindo Perasada.
- Karim. Adiwarmarman A. (2014). *Bank Islam*. Jakarta: PT raja grafindo Persada.
- Kementrian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat. (2015) Rencana Strategis 2015-2019.
<https://pu.go.id/assets/media/1666676046Renstra-2015-2019.pdf>
- Lubis, Suhrawardi K. (2000). *Hukum Ekonomi Islam*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Al Qazwaini, Abi Abdillah Muhammad bin Yazid. (1997). *Shahih Sunan Ibnu Majah*. Riyad: Muktabah al Ma'arif lil al Nasr wa al Tauzi'.
- Mansur, Husaini & Gunawan, Dhani. (2007). *Dimensi Perbankan dalam Al-Qur'an*. Jakarta: Visi Citra Kreasi.
- Muhammad. (2005). *Manajemen Pembiayaan Bank Syari'ah*. Yogyakarta: Akademi Percetakan dan Perusahaan YKPN.
- Muhammad. (2009). *Model-Model Akad Pembiayaan di Bank Syariah (Panduan Teknis Pembuatan Akad/Perjanjian Pembiayaan pada Bank Syariah)*. Yogyakarta: UII Press.
- Muthaher, Osmad. (2012). *Akuntansi Perbankan Syariah*. Yogyakarta: Graha Ilmu 2012.
- Nurani, Muhammad Fahmi & Ali, Abdul Muta. (2019). Pelaksanaan Akad Murabahah pada Pembiayaan Hunian Syariah. *Jurnal Riset Akuntansi Politala*. 2 (2): 38-44.
- Prabowo, Bagya Agung. (2012). *Aspek Hukum Pembiayaan Murabahah pada Perbankan*
- Rahardjo, A. (2005) *Pembangunan Ekonomi Perkotaan*. Yogyakarta: Graha Ilmu.
- RI, Departemen Agama. (2005). *Al-qur'an dan Terjemahannya*. Surabaya : Duta Ilmu.
- Rifai, Veithzal. (2008). *Islamic Financial Management: Teori, Konsep, dan Aplikasi: Panduan Praktis Untuk Lembaga Keuangan, Nasabah, Praktisi, dan Mahasiswa*. Jakarta: RajaGrafindo Persada.

- Sholihin, Ahmad Ifham. (2010). *Pedoman Umum Lembaga Keuangan Syariah*. Jakarta: Gramedia Pustaka Utama.
- Sjahdeini, Sutan Remy. (2014). *Perbankan Syariah: Produk-Produk dan Aspek-Aspek Hukumnya*. Jakarta: Kencana.
- Suadi, Amran. (2018). *Penyelesaian Sengketa Ekonomi Syariah*. Jakarta : Prendamedia Group. *Syariah*. Yogyakarta: UII Press.
- Umam, Khotibul. (2016). *Perbankan Syariah: Dasar-Dasar dan Dinamika Perkembangannya di Indonesia*. Jakarta: Rajawali Pers.
- Wiroso. (2005). *Jual Beli Murabahah*. Yogyakarta: UII Press.