

Editorial Office: Faculty of Law, Universitas Sebelas Maret, Surakarta, 57126, Indonesia.

Phone: +6271-646994

E-mail: jolsic@mail.uns.ac.id

Website : <https://jurnal.uns.ac.id/JoLSIC/index>

Konsep Murabahah dalam Kredit Pemilikan Rumah pada Bank Tabungan Negara Syariah Surakarta

Rizky Fadlurrahman

Fakultas Hukum Universitas Sebelas Maret Surakarta. E-mail: rizkyfadlurrahman99@gmail.com

Article	Abstrak
<p>Keywords: Murabahah Contract; Home Ownership Credit; Islamic Banking.</p> <p>Riwayat Artikel Disubmit: Feb 20, 2021; Direview: Feb 20, 2021; Diterima: Feb 20, 2021; Published: Feb 20, 2021</p> <p>DOI: https://dx.doi.org/10.20961/jolsic.v8i1.48701</p>	<p><i>This article describes and examines problem the concept of murabahah contracts in home ownership credit on Islamic banking especially at BTN Syariah. This research is normative legal research which prescriptive. The data used in this research is secondary data including primary legal material. Data collection techniques used is library study and interview as supporting data, technical analysis is deductive method. The results showed that the murabahah contract in home ownership credit on islamic banking have interest inside it. Because when there is a contract between the customer and the BTN Syariah. Furthermore, the interview results indicate a restructuring is the customers who experience difficulties in payment of the price previously agreed upon, in the event of a contract between customer with BTN Syariah the status of the house in the murabahah contract as a transaction object is complicated. Because the bank has not yet handover the house with the previous seller. Other than on BTN Syariah late charge also on Bank Syariah Mandiri so that the price is higher and the price becomes unclear as agreed in the contract. Besides that banks do not bear the risk, this makes the banks only want profits without sharing losses.</i></p>

PENDAHULUAN

Manusia merupakan makhluk sosial yang pada hakikatnya tidak dapat hidup sendiri oleh karena itu manusia membutuhkan bersosialisasi untuk kelangsungan hidup agar dapat saling memenuhi kebutuhan hidup masing-masing. Pergaulan hidup antara manusia dengan manusia yang lain dalam rangka untuk memenuhi kebutuhan hidup atau yang sering disebut dengan kegiatan bermuamalah. Dalam Islam khususnya bidang ekonomi mengarahkan perilaku individu dan masyarakat pada jalur bagaimana cara pemenuhan kebutuhan mereka dilaksanakan dengan menggunakan sumber daya yang ada.

Prinsip muamalah juga tercermin dalam Pasal 3 Undang-Undang Nomor 21 tahun 2008 tentang perbankan syariah seperti berikut "Perbankan syariah bertujuan menunjang pelaksanaan pembangunan nasional dalam rangka meningkatkan keadilan, kebersamaan, dan pemerataan kesejahteraan rakyat (Aulia, 2014: 172-186). Dengan demikian tidak dapat dipungkiri bahwa perekonomian suatu bangsa tidak dapat dilepaskan dari lembaga keuangan karena dengan berdirinya suatu lembaga keuangan yang menyediakan dana secara tunai tersebut dapat membantu laju perekonomian suatu negara. Dalam konteks inilah keberadaan maupun kehadiran lembaga keuangan dibutuhkan suatu negara.

Perbankan Indonesia adalah lembaga keuangan yang berfungsi sebagai penghimpun dan menyalurkan dana dari masyarakat dan untuk membantu menunjang pelaksanaan pembangunan nasional dalam rangka meningkatkan pemerataan, pertumbuhan ekonomi dan stabilitas nasional ke arah peningkatan kesejahteraan masyarakat untuk memenuhi kebutuhan bagi pihak yang membutuhkan dana, baik untuk kebutuhan produktif maupun konsumtif. Lembaga keuangan perbankan di Indonesia telah terbagi menjadi dua jenis, yaitu lembaga keuangan perbankan yang bersifat konvensional dan lembaga keuangan perbankan yang bersifat syariah. Perbankan yang bersifat konvensional adalah bank yang dalam proses pelaksanaan operasionalnya sebagian besar usahanya bergantung kepada bunga (interest). Sedangkan perbankan yang bersifat syariah adalah bank yang melaksanakan kegiatan usaha berdasarkan prinsip-prinsip syariah.

Prinsip yang dimaksud menekankan bahwa para pelaku ekonomi untuk selalu menjunjung tinggi etika dan norma hukum dalam kegiatan ekonomi. Realisasi dari konsep syariah pada dasarnya sistem ekonomi/ perbankan syariah memiliki tiga ciri yang mendasar, yaitu prinsip keadilan, menghindari kegiatan yang dilarang, dan memperhatikan aspek kemanfaatan. Ketiga ciri sistem perbankan syariah yang demikian tidak hanya memfokuskan perhatian pada diri sendiri untuk menghindari praktik bunga, tetapi juga kebutuhan untuk menerapkan semua prinsip syariah dalam sistem ekonomi secara seimbang. Oleh karena itu, keseimbangan antara memaksimalkan keuntungan dan pemenuhan prinsip syariah menjadi hal yang mendasar bagi kegiatan operasional bank syariah (Ali, 2008: 20).

Sistem yang diterapkan oleh perbankan syariah harus menghindari proses pelaksanaan operasional yang bergantung kepada bunga. Sehingga perbankan syariah dapat membantu memenuhi kebutuhan kaum muslimin yang didasarkan atas konsep ekonomi Islam. Yaitu untuk menghindari praktek riba yang selama ini menjadi konsep dalam perbankan konvensional. Selain itu, struktur organisasi yang dimiliki oleh perbankan syariah dan konvensional memiliki perbedaan yang signifikan yaitu adalah keharusan adanya Dewan Pengawas Syariah yang bertugas mengawasi operasional dan produk-produk perbankan syariah agar operasional bank

dalam sehari-hari sesuai dengan ketentuan- ketentuan syariah. Karena itu diperlukan suatu garis panduan yang mengaturnya yang ditentukan oleh Dewan Syariah Nasional.

Pelaksanaan akad pembiayaan yang dilakukan oleh perbankan syariah dalam menjalankan operasionalnya memiliki beberapa bentuk produk penghimpunan dana, salah satunya adalah melakukan prinsip jual beli amanah, dimana pihak penjual akan menyebut harga pokok barang dan mensyaratkan laba kepada pihak pembeli (Murabahah).

Kebutuhan hidup manusia adalah segala sesuatu yang diperlukan oleh seseorang untuk melangsungkan kehidupan, baik yang bersifat material dan immaterial. Sebagian orang memandang bahwa kebutuhan material merupakan sesuatu yang sangat penting, sehingga mereka berusaha untuk memenuhi kebutuhan konsumtif mereka. Diantara kebutuhan konsumtif seseorang yang dianggap penting adalah memiliki rumah karena adanya kelebihan dibandingkan dengan memiliki kendaraan. Selain itu ada beberapa orang yang menjadikan rumah sebagai aset produk bisnis yang dapat memberikan keuntungan. Namun kebutuhan untuk memiliki rumah seringkali terbentur dengan minimnya dana yang dimiliki oleh konsumen yang ingin memiliki rumah sendiri. Oleh karena itu jual beli murabahah dilirik sebagai alternatif utama untuk memenuhi kebutuhan pembiayaan rumah bagi mereka yang memiliki ekonomi terbatas dan mempunyai idealisme untuk berlepas diri dari bunga bank (Riba).

Perbankan Syariah merupakan salah satu lembaga keuangan syariah di Indonesia yang menjalankan konsep murabahah dalam Kredit Pemilikan Rumah (KPR), yaitu melakukan prinsip jual beli dengan cara menjual suatu barang dengan menegaskan harga belinya kepada pembeli dan pembeli membayarnya dengan harga yang lebih, sesuai dengan apa yang telah disepakati sebagai laba dan harus melakukan akad murabahah yang bebas riba.

METODE PENELITIAN

Metode penelitian yang digunakan merupakan penelitian hukum normatif (doctrinal research) yang bersifat preskriptif dengan pendekatan perundang-undangan (statute approach). Bahan hukum yang digunakan dalam penelitian ini adalah bahan hukum sekunder yang meliputi bahan hukum primer dan sekunder. Teknik pengumpulan bahan hukum dalam penulisan ini studi kepustakaan (Library Research) dan wawancara sebagai data pendukung. Teknik analisis bahan hukum yang bersifat deduksi dengan metode silogisme yang merumuskan fakta hukum dengan cara membuat konklusi atas premis mayor dan premis minor (Marzuki, 2014: 89-90).

ANALISIS DAN DISKUSI

1. Konsep Jual Beli *Murabahah*

Jual beli *al- Murabahah* diambil dari bahasa Arab dari Kata “*ar-ribhu*” yang berarti kelebihan dan tambahan (keuntungan), atau *murabahah* juga berarti *Al-Irbaah* karena salah satu dari dua orang yang bertransaksi memberikan keuntungan kepada yang lainnya (Saniga, 2016: 216-233). Sedangkan, menurut Muhammad Syafi’i Antonio, *Bai’ Al- murabahah* adalah jual beli barang pada harga asal dengan tambahan keuntungan yang disepakati (Antonio, 2001: 101).

Murabahah is a sale contract between two or more parties one of them is the Islamic bank, in this case the Islamic bank is selling goods to the second part who is the customer opposite profitmargin adds to the price that bought it the first from the market provided that known the second part with goods original price, after the second part received goods can repaid what is due on him forthwith orduring enough time according to

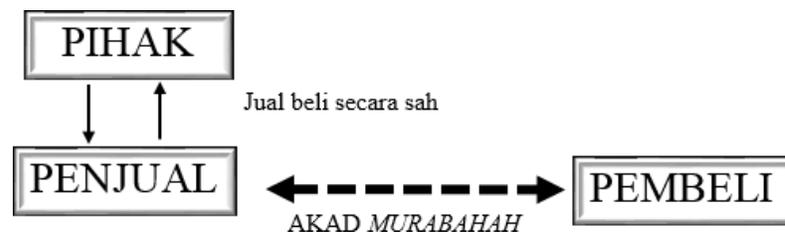
the agreemen. (Murabahah adalah kontrak penjualan antara dua pihak atau lebih, salah satunya adalah bank syariah, dalam hal ini bank syariah menjual dengan baik barang ke pihak kedua. Keuntungan margin dengan menambah harga beli pertama dari pasar dengan syarat kedua pihak mengetahui harga asli barang. Setelah pihak kedua menerima barang maka dapat membayar kembali apa yang harus di bayar dengan waktu yang cukup dan sesuai dengan perjanjian: TRJMH) (Khalid, 2001: 349-357).

Hakikat dalam transaksi jual beli murabahah ini adalah menjual barang (modal) dengan harga yang diketahui oleh kedua pihak (penjual dan pembeli) dengan keuntungan yang disepakati keduanya.

Pada era awal berdirinya bank syariah beberapa ekonom muslim menawarkan produk *murabahah* yang telah dimodifikasi dengan menambahkan janji antara penjual dan pembeli untuk melakukan transaksi jual beli *murabahah* bila barang yang dipesan telah dibeli oleh pihak bank, maka nama jual beli *murabahah* yang sudah dimodifikasi ini berubah menjadi *Murabahah lil Aamir Bisysyiraa'* (Tarmidzi, 2016: 432-433).

Pelaksanaan akad *murabahah* yang menjadi salah satu urat nadi dari perbankan syariah yang kini marak dalam dunia perbankan syariah rupanya kini mengalami penyempitan makna sehingga dalam hal ini jual beli *murabahah* biasa diidentikkan dengan transaksi jual beli barang secara tidak tunai/tanggung (kredit), dimana barang diterima pada waktu awal transaksi dengan pembayaran tidak tunai dengan harga yang lebih mahal dibandingkan dengan harga tunai serta pembeli melunasi kewajibannya dengan cara angsuran dalam jangka waktu tertentu.

Jual beli dengan cara *murabahah* dapat digambarkan sebagaimana berikut ini:



Bagan 3.1: Skema Murabahah

a. Pokok-Pokok dalam Jual Beli Murabahah secara tangguh

Jual beli yang terjadi pada masyarakat pada umumnya lebih memperhatikan pada kesepakatan dalam akad yang melibatkan penjual dan pembeli yang melakukan serah terima barang dengan saling ridho maka dengan demikian jual beli tersebut menjadi sah.

Persyaratan dalam jual beli pada dasarnya disitulah yang menentukan apakah transaksi tersebut sudah memenuhi kriteria keabsahannya, apabila tidak terpenuhi keabsahan jual beli yang dikhawatirkan dalam akad ini akan menjadi tidak sah atau bahkan bisa menjadi pelanggaran terhadap syariat Islam dalam pelaksanaan transaksi muamalah tersebut bagi seorang muslim seperti terjadinya transaksi riba, kedzaliman dan gharar.

1) Rukun dan syarat jual beli *murabahah*

Jual beli *murabahah* didalamnya juga memiliki rukun dan syarat yang sama halnya dengan jual beli pada umumnya seperti adanya rukun jual beli yang meliputi:

- a) Subjek (penjual dan pembeli).
- b) Objek (barang yang dijual).
- c) Ijab kabul yang dilaksanakan pada majelis.
- d) Nilai tukar.

Jual beli *murabahah* juga terdapat syarat yang pada umumnya yaitu terhindar dari cacat yang tersembunyi, harga tidak jelas, adanya unsur paksaan, tipuan. Apabila dalam pelaksanaan jual beli *murabahah* ini telah terpenuhi rukun dan syarat secara umum maka jual beli tersebut telah sah dan masing-masing tidak dibolehkan untuk membatalkan akad tersebut kecuali apabila terdapat kesepakatan baru. Akan tetapi dalam jual beli *murabahah* terdapat beberapa persyaratan khusus yang harus dipenuhi dalam *murabahah* antara lain:

- a) Harga awal diberitahukan
- b) kepada pembeli dengan jujur.
- c) Laba / perolehan diketahui oleh pembeli.
- d) Barang yang dijual belikan bukan emas/ perak/ mata uang.
- e) Akad jual beli pertama harus sah.

2) Janji beli

Berdirinya perbankan syariah yang merupakan gagasan dari beberapa ahli ekonomi muslim menawarkan produk jual beli *murabahah* yang kini telah dimodifikasi dengan adanya janji antara pihak penjual dan pembeli untuk melakukan transaksi *murabahah* jika barang telah dipesan dibeli oleh pihak bank.

Janji beli untuk melakukan transaksi jual beli tidak diperbolehkan apabila bersifat mengikat antara pihak penjual dan pembeli, ketika pihak pembeli telah menyebutkan kriteria rumah yang diinginkan statusnya sama halnya dengan tawar menawar yang tidak ada keterikatan untuk melanjutkan akad, karena dalam hal ini janji yang wajib dipenuhi adalah janji dalam kebaikan bukan janji untuk melakukan akad jual beli.

Janji dalam fase ini tidak boleh dibuat mengikat (*ilzamy*), boleh saja ia mengingkari janjinya untuk membeli. Hal ini merupakan keputusan Majma' Al Fiqh Al Islami (divisi fiqh OKI) no:40-41 (2/5,3/5) tahun 1988, yang berbunyi "Janji dari kedua belah pihak (penjual-pembeli) dalam transaksi *murabahah lil amir bisysyira*' boleh dengan syarat kedua belah pihak mendapatka hak untuk memilih melanjutkan atau membatalkan akad. Namun bila janji ini mengikat dan tidak boleh menarik janjinya maka hal ini tidak dibolehkan. Karena janji yang mengikat sama dengan akad. Dan akad atas barang yang belum dimiliki hukumnya betentangan dengan larangan Nabi menjual barang yang belum dimiliki".

3) Penentuan harga

Labanya merupakan tambahan dari harga pokok/modal, apabila jumlahnya tidak melebihi modal, maka tidak dapat disebut sebagai laba. Sehingga pada hakikatnya laba selalu mengikut modal. Menurut al-Ghazali keuntungan adalah kompensasi dari kepayahan perjalanan, resiko bisnis, dan ancaman keselamatan diri si pedagang (Syamsu, 2016: 7). Dalam hal ini modal tidak hanya berupa

$\begin{aligned} \text{Harga} &= \text{Modal} + \text{Keuntungan} \\ &= (\text{Harga Pokok} + \text{Biaya Terkait}) + (\text{Laba} + \text{Resiko}) \end{aligned}$
--

materi akan tetapi jasa juga dapat tergolong sebagai modal. Perhitungan harga dalam *murabahah* dapat digambarkan sebagai berikut:

Gambar 3.1: Perhitungan Harga Murabahah.

Penentuan jumlah laba dalam syari'at islam ulama berbeda pendapat akan tetapi Syaikh Ibnu Baz memberikan jalan tengah dalam masalah ini. sebagian mengatakan $\frac{1}{3}$, dan yang lain mengatakan kurang dari itu. Namun pendapat yang lebih tepat dalam masalah ini, selama masyarakat penyebut itu pembodohan berdasarkan standar mereka, maka bisa berlaku sebagai pembodohan menurut pasar, dimana ini merugikan pembeli.

Keabsahan jual beli kredit pada saat transaksi harga barang harus satu, besaran angsuran dan jangka waktu pelunasannya juga haruslah jelas. Penentuan harga dalam jual beli merupakan salah satu syarat keabsahan transaksi jual beli karena dalam jual beli suatu barang akan dinilai berdasarkan harga. Selain itu dalam jual beli tidak dibolehkan apabila harga angsuran dan jangka waktu pelunasan barang menjadi mengambang, hal ini di khawatirkan transaksi yang akan terjadi menimbulkan ketidakjelasan.

Potongan harga dalam jual beli kredit karena pelunasan sebelum jatuh tempo hukumnya diperbolehkan dengan syarat pemotongan harga tidak dicantumkan dalam akad jual beli. Hal ini dikarenakan apabila pemotongan harga dicantumkan dalam akad maka hukumnya haram dan termasuk riba. Pelarangan ini dikarenakan dapat menyebabkan harga menjadi tidak jelas. Hal ini disebabkan pencantuman pemotongan harga menjadikan transaksi memiliki dua harga dan pencantuman potongan kredit menyebabkan riba karena jika pembeli tidak mampu melunasi utangnya maka yang waktu dan harga dalam transaksi ini secara langsung akan menjadi bertambah sehingga yang terjadi pada transaksi ini adalah kenaikan harga yang berlebih dari kesepakatan awal yang dikarenakan penangguhan waktu pembayaran utang, hal itu hakikatnya adalah riba jahiliyah (Tarmidzi, 2016: 453-454).

Dalam praktiknya, beberapa bank syariah dalam menentukan tingkat margin cenderung masih menggunakan jangka waktu pembayaran dan tingkat suku bunga pasar sebagai acuan menentukan keuntungan seperti penentuan bunga kredit pada bank konvensional. Bahkan untuk jangka panjang, lima belas tahun misalnya, margin yang dimintakan kepada nasabah akumulasinya akan lebih besar dari harga pokok pembiayaan, sehingga terkesan bank syariah masih berdasarkan pada konsep *time value of money* yang sebenarnya tidak dibenarkan dalam perbankan syariah (Bahaudin, 2003: 102). Dalam *murabahah* ini tingkat margin yang dilakukan oleh Bank Syariah Mandiri masih dan Bank Tabungan Negara Syariah masih menggunakan tingkat margin dengan suku bunga pasar sebagai acuan.

4) Penerimaan barang

Serah terima barang atau dalam istilah fiqh disebut dengan istilah “*al-qabdhu/qabdih*”, yaitu dengan adanya perpindahan hak kepemilikan atas barang yang sebelumnya dimiliki oleh penjual kemudian diserahkan kepada pembeli sehingga pihak pembeli telah memiliki kewenangan atas kepemilikan barang tersebut.

Pada akad jual beli apabila seseorang akan menjual kembali barang telah dibelinya agar transaksi tersebut menjadi sah maka barang yang akan dijual kembali tersebut harus telah diterima terlebih dahulu karena terdapat larangan dari *Rasulullah Shallallahu ‘alaihi wa sallam* mengenai menjual barang sebelum diterima penjual. Diriwayatkan dari Hakim bin Hizam, beliau mengatakan, “Wahai Rasulullah, saya sering jual-beli, apa jual-beli yang halal dan haram? Nabi *Shallallahu ‘alaihi wa sallam* bersabda, “Wahai anak saudaraku, bila engkau membeli sebuah barang Jangan dijual sebelum barang tersebut engkau terima” (HR. Ahmad dan dihasankan Imam Nawawi). Sehingga dalam hadits ini menjelaskan, haram hukumnya menjual barang yang telah dibeli namun fisiknya belum diterima (At Turki, 2003: 125).

Konsekuensi *qabdih* sebagai berikut :

a) Kewenangan dalam menggunakan barang

Kewenangan dalam menggunakan barang seperti menjualnya kembali dan tidak sah seseorang yang membeli barang kemudian dia jual kembali sebelum terjadi *qabdih* atas barang tersebut karena Rasulullah Shalallahu ‘alaihi wa sallam bersabda yang diriwayatkan dari Ibnu Umar “Barang siapa membeli makanan maka jangan dijual sebelum terjadi serah terima (HR. Bukhari dan Muslim) dan hadits yang diriwayatkan oleh Hakim bin Hizam, ia berkata “aku bertanya kepada Rasulullah, jual beli apakah yang diharamkan dan yang dihalalkan? Beliau bersabda “hai anak keponakanku! Bila engkau membeli barang jangan dijual sebelum terjadi serah terima” (HR Ahmad).

Hikmah akad ini diharamkan, karena pihak penjual masih menguasai barang yang dijual, manakala dia tahu pembeli meraup keuntungan yang besar dari penjualan barang tersebut ke pihak lain, kemungkinan dia enggan menyerahkannya. Hal ini sering menyebabkan sengketa antara tiga pihak. Dan Islam sangat menjaga untuk tidak terjadi permusuhan dan kebencian sesama pemeluknya (Al Subaily, 2009: 9).

b) Pertanggungjawaban barang berpindah dari penjual kepada pembeli

Jikalau barang lenyap setelah terjadi jual beli dan sebelum terjadi *qabdih* maka barang berada dalam tanggungan pihak penjual karena barang masih dalam garansinya, kecuali sebab lenyapnya oleh si pembeli. Dikecualikan dari kaidah di atas bilamana penjual bermaksud menyerahkan barang kepada pembeli, tetapi pembeli mengulur waktu sehingga barang lenyap. Maka garansi ditanggung pembeli, karena kelalaiannya (Al Subaily, 2009: 9).

5) Jaminan

Utang piutang merupakan dampak dari terjadinya jual beli kredit. Dalam utang piutang merupakan hal yang wajar apabila pihak yang memberikan utang khawatir

apabila tidak mendapatkan piutangnya. Oleh karena itu memberikan jaminan sebagai antisipasi resiko merupakan hal wajar dan dalam hal ini sudah diterapkan dalam islam.

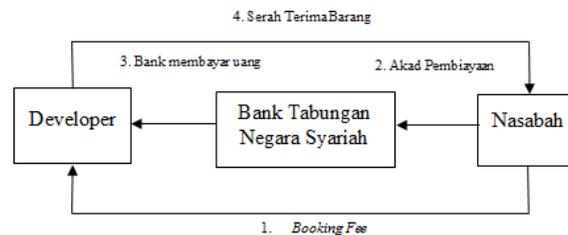
6) Tidak terdapat denda keterlambatan

Denda keterlambatan ketika membayar angsuran merupakan bentuk hukuman yang diberikan oleh pihak penjual kepada pihak pembeli. Denda ini ditujukan kepada pihak pembeli karena terlambat membayar angsuran yang telah disepakati dari awal pada saat jatuh tempo.

Keabsahan jual beli kredit tidak diperbolehkan terdapat sanksi denda pada saat pembeli terlambat membayar uang angsuran. Karena pembayaran atas denda keterlambatan ini merupakan salah satu bentuk riba yang dilakukan oleh orang-orang jahiliyah dan telah diharamkan oleh Allah dalam Alquran.

Hal ini sesuai dengan keputusan muktamar *Majma' Al Fiqh Al Islami* (divisi fikih OKI) no: 51 (2/6) tahun 1990, yang berbunyi “Apabila Pembeli (barang secara kredit) terlambat membayar angsuran pada tempo yang telah ditentukan maka tidak boleh memberikan sanksi berupa penambahan utang; baik hal ini disyaratkan sebelumnya pada akad maupun tidak, karena ini merupakan riba yang diharamkan”.

Jual beli *murabahah* merupakan salah satu produk dari perbankan syariah untuk melakukan kredit kepemilikan rumah, disini penulis melakukan wawancara terhadap dua orang responden. Responden pertama merupakan salah satu nasabah Bank Tabungan Negara (BTN) Syariah Surakarta untuk mengetahui bagaimana konsep jual beli *murabahah* yang dilaksanakan oleh Bank Tabungan Negara (BTN) Syariah. Wawancara dilakukan secara bertahap selama tiga kali pertemuan mulai dari hari Sabtu



tanggal 20 April 2019 sampai dengan hari Selasa 23 April 2019.

Bagan 3.2: Skema Murabahah Bank Tabungan Negara Syariah

Pada bagan 3.2 menggambarkan skema *murabahah* yang dilakukan oleh BTN Syariah berawal dari Nasabah melakukan *Booking Fee* kepada pihak developer untuk merubah status Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik sehingga pihak developer tidak menjual rumah kepada pihak lain dengan bukti nota peruntukan *Down Payment* rumah kepada pihak developer dengan jangka waktu yang telah ditentukan. Kemudian pihak nasabah mendatangi BTN Syariah untuk melakukan Akad *Murabahah*, setelah bank menyetujui baru pihak bank developer dan nasabah bertemu untuk melakukan Akad Pembiayaan *Murabahah*. Setelah pihak BTN Syariah membayarkan harga rumah kepada pihak developer, pihak developer menyerahkan kunci rumah kepada pihak nasabah tanpa melalui bank terlebih dahulu dan pada saat itu juga hubungan ikatan

hutang antara pihak nasabah dan developer terputus. sehingga pada saat itu juga pihak nasabah memiliki tanggungan utang karena pembiayaan rumah yang telah dibiayai oleh BTN Syariah.

1) Perwakilan (*Wakalah*)

Pelaksanaan akad *murabahah* pada bank BTN Syariah diawali dengan langkah pertama yaitu pembeli mendatangi kantor pihak developer untuk melakukan pemilihan kriteria rumah mana yang diminati oleh pihak konsumen. Apabila dalam penentuan kriteria rumah pihak konsumen telah menentukan pilihannya, maka pihak developer meminta uang tanda jadi *Booking Fee* senilai Rp1.000.000,- yang nantinya akan menjadi bagian dari harga keseluruhan dari nilai rumah yang harus dibayar oleh pihak pembeli DP (*Down Payment*). Kemudian pihak developer akan merubah pencatatan sertipikat tanah atas rumah yang telah dipilih oleh konsumen tersebut yang awalnya dari hak guna bangunan yang merupakan lahan yang diberdayakan dengan izin mendirikan bangunan dengan jangka waktu tertentu oleh pihak developer menjadi hak milik konsumen/ calon nasabah.

Konsumen dalam hal ini telah memberikan uang senilai satu juta rupiah yang dicatatkan pada kwitansi yang diperuntukan pembelian rumah antara pihak developer dengan pihak konsumen dan sebagai bukti bahwa pihak konsumen telah melakukan transaksi dengan pihak developer sehingga pihak developer tidak diperbolehkan untuk menjualkan rumah yang telah dibeli oleh konsumen oleh karena itu status rumah tersebut adalah milik pembeli tetapi pihak pembeli masih memiliki kekurangan untuk melunasi harga utuh rumah tersebut.

Pada pelaksanaan inilah yang kemudian akan dianggap oleh pihak BTN Syariah bahwa pelaksanaan ini merupakan bentuk perwakilan nasabah dari pihak BTN Syariah untuk melaksanakan akad wakalah walaupun dalam hal ini pembeli belum memiliki ikatan sama sekali dengan pihak perbankan.

2) Akad

Akad yang disepakati oleh pihak nasabah dan pihak perbankan dilakukan dikantor bank yang telah dipilih oleh pihak nasabah. Akad Kredit Pemilikan Rumah ini berisi kesepakatan antara pihak bank dengan pihak nasabah untuk saling mengikatkan diri, sehingga menimbulkan hak dan kewajiban masing- masing pihak yang harus terpenuhi, dalam penandatanganan akad ini timbul dua bentuk yaitu akad, yaitu:

a) Akad perwakilan (*Wakalah*)

Akad ini menjelaskan bahwa pihak BTN Syariah telah memberikan kuasa kepada pihak nasabah untuk membelikan rumah dari pihak developer dan bank telah menyatakan bahwa Bank secara prinsip membelikan rumah berdasarkan pesanan rumah yang diinginkan oleh pihak nasabah oleh karena itu pihak BTN Syariah meminta kepada pihak nasabah untuk menerima dokumen- dokumen terkait dengan rumah tersebut.

b) Akad pembiayaan (*Murabahah*)

Akad pembiayaan ini menjelaskan kepada pihak nasabah mengenai ketentuan pokok-pokok yang merincikan mengenai biaya yang harus dibayar oleh nasabah kepada pihak BTN Syariah yang meliputi uang muka dan biaya yang berkaitan realisasi yang terjadi dalam akad pembiayaan *murabahah*.

Selain itu juga nilai angsuran yang harus dibayar oleh pihak nasabah kepada pihak BTN Syariah hal ini timbul karena adanya utang atas pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah.

Pada awal ketika akan dilaksanakan akad pembiayaan *murabahah* di kantor BTN Syariah syariah disini diperlukan kehadiran dari beberapa orang yang terkait dalam akad *murabahah* dengan peran yang berbeda seperti nasabah sebagai pihak pembeli rumah dengan sepengetahuan istri/orangtua, pihak BTN Syariah sebagai penyedia dana pembiayaan KPR, pihak notaris sebagai saksi dan pencatat transaksi, dan pihak developer sebagai penjual properti untuk menyerahkan kunci rumah.

Pada saat terjadi akad pihak BTN Syariah akan meminta nasabah untuk memberikan uang muka senilai Rp 22.825.000,- atau sebesar 33,57% dari harga keseluruhan rumah yang nantinya akan dikurangi uang *booking fee* senilai Rp 1.000.000,- yang telah dibayar oleh nasabah kepada pihak developer, karena dalam akad KPR pihak BTN Syariah tidak membelikan rumah dengan harga utuh dengan harga Rp 90.825.000,- sehingga pihak perbankan hanya membiayai rumah seharga Rp 68.000.000,-

Jumlah harga rumah yang dibayarkan oleh pihak BTN Syariah kepada pihak developer adalah Rp 90.825.000,- dari jumlah keseluruhan harga rumah tersebut pihak BTN Syariah memberikan pokok pembiayaan senilai Rp 68.000.000,- yang ditambahkan dengan Rp22.825.000,- dari uang muka nasabah. Kemudian dari jumlah pokok pembiayaan tersebut pihak BTN Syariah menjual rumah kembali kepada pihak nasabah seharga Rp 121.724.486,- dari perhitungan tersebut maka pihak perbankan mendapatkan margin keuntungan senilai Rp 53.724.486,- atau sama dengan besaran nilai suku bunga pasar yang senilai kurang lebih 7,9% pertahun.

Jangka waktu pembiayaan yang disepakati antara pihak BTN Syariah dengan nasabah adalah adalah 180 bulan (15 tahun). Dengan mengetahui bahwa besaran harga pokok pembiayaan senilai Rp 68.000.000,- dan total margin keuntungan senilai Rp 53.000.000,- yang masing-masing dari pokok pembiayaan dan total margin keuntungan tersebut harus dibayarkan hingga 180 bulan sehingga pihak nasabah diharuskan untuk kedepan membayarkan angsurannya sebesar Rp 676.248,- per bulan.

3) Denda tunggakan

Denda keterlambatan merupakan bentuk sanksi (Ta'dzir) yang diberikan oleh pihak BTN Syariah kepada nasabah yang terjadi karena tunggakan pembayaran angsuran yang dilakukan oleh nasabah. Hal ini ditujukan agar nasabah lebih disiplin untuk melaksanakan kewajiban dalam pembayaran angsuran. Sanksi dari denda keterlambatan yang diberikan oleh BTN Syariah kepada nasabah tidaklah terlalu memiliki nilai yang terlalu signifikan yang hanya berupa uang senilai Rp469,- perhari dari biaya angsuran perbulannya Rp676.248,- atau hanya senilai 0,7% dari angsuran perbulan yang dihitung perhari sejak telat membayarkan angsuran.

Denda keterlambatan yang terjadi pada BTN Syariah juga terdapat pada Bank Syariah Mandiri hanya saja dalam hal ini berbeda dengan perbankan konvensional baik dari besaran nilainya yang tidak terlalu signifikan dan juga pada alokasi vdana

dari denda keterlambatan. Hal ini karena yang menjadi pembeda selain dari nominal angka yang tidak terlalu signifikan adalah dana dari denda keterlambatan tersebut akan dialokasikan untuk dana sosial, berbeda dengan bank konvensional yang menjadikan denda keterlambatannya sebagai bagian dari keuntungan pihak perbankan. Hal ini merujuk pada Pasal 1 Ayat (4), (5), dan (6) Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia Nomor 17/DSN-MUI/IX/2000 Tentang Sanksi Nasabah Mampu yang Menunda-Nunda Pembayaran (Majelis Ulama Indonesia, 2000).

4) Asuransi

Asuransi merupakan perjanjian antara penanggung (perusahaan asuransi) dengan tertanggung untuk memberikan penggantian kepada tertanggung atas risiko kerugian yang tertera di dalam perjanjian dan tertanggung berkewajiban membayar premi kepada perusahaan asuransi (Tarmidzi, 2016: 284). Pada pembiayaan KPR pihak BTN Syariah mewajibkan pihak nasabah untuk membayarkan biaya asuransi selama jangka waktu pembiayaan utang *murabahah* belum dilunasi, dalam hal ini nasabah diwajibkan untuk membayarkan dua jenis asuransi yaitu:

a) Asuransi jiwa pembiayaan BTN

Asuransi jiwa bertujuan untuk menanggung jiwa nasabah BTN Syariah dalam pembiayaan KPR dalam jangka waktu sesuai dengan masa perjanjian yang ditetapkan yang dihitung sejak tanggal realisasi pembiayaan sampai dengan kredit jatuh tempo. Dalam hal ini pihak asuransi takaful yang menanggung resiko musibah meninggal dunia dan atau cacat secara permanen (*disfuction*) karena sakit atau kecelakaan. Dalam asuransi ini pihak nasabah memiliki jumlah pertanggungan Rp 68.000.000,- atau senilai dengan biaya hutang pokok nasabah kepada pihak BTN Syariah.

b) Asuransi kebakaran pembiayaan BTN

ASLKDFJJ Asuransi kebakaran bertujuan untuk menanggung rumah yang merupakan obyek pembiayaan dari BTN Syariah. Periode pertanggungan asuransi kebakaran ini berlaku dihitung mulai dari tanggal akad pembiayaan ditandatangani dan berakhir setelah jangka waktu pembiayaan berakhir. Pada pukul 15.00 (lima belas) siang waktu setempat dimana objek pertanggungan berada. Harga pertanggungan rumah ini adalah Rp 47.605.000,-.

Segala bentuk kerusakan yang terjadi yang mengakibatkan kebakaran (Kebakaran, Sambaran Petir, Peledak, Kejatuhan Pesawat Terbang, Asap) pada objek pembiayaan utang *murabahah* ini bukan menjadi risiko pihak BTN Syariah apabila pihak nasabah memintakan biaya untuk ganti rugi. Hal ini dikarenakan bentuk penanggung risiko yang telah dipindahkan oleh pihak BTN Syariah kepada pihak asuransi Takaful.

Pada penanggung risiko ini apabila sampai terjadi hal yang menyebabkan rumah menjadi kebakaran, maka pihak asuransi yang akan menanggung biaya kerusakan tersebut. Begitu juga mengenai jiwa pihak nasabah apabila pihak nasabah meninggal dunia dan atau mengalami cacat total secara permanen maka pihak asuransi yang akan menanggung hutang nasabah kepada pihak BTN Syariah. Namun apabila pihak nasabah ingin memperluas

jenis penanggungan risiko (antara lain longsor, gempa bumi, banjir, kerusakan dan huru-hara) maka biaya premi asuransinya menjadi beban nasabah.

5) Jaminan

Jaminan yang terdapat dalam akad pembiayaan KPR berguna untuk menjamin pembayaran kembali atas utang nasabah, dalam hal ini pihak nasabah diwajibkan untuk menyerahkan rumah yang pada awalnya telah dibeli oleh pihak nasabah. Selanjutnya pihak nasabah diharuskan untuk memberikan bukti-bukti kepemilikan rumah dan akta pengikatan rumah yang asli agar dapat dikuasai nasabah.

6) Tanggung jawab para pihak

Pertanggungjawaban antar pihak dalam melakukan akad pembiayaan *murabahah* diatur dalam akad pembiayaan antara pihak BTN Syariah dengan Nasabah pada Pasal 15, dalam hal ini disebutkan bahwa pihak nasabah memiliki tanggung jawab penuh atas pilihan rumah yang dibeli nasabah sehingga apabila dikemudian hari timbul kekurangan atau masalah apapun yang menyangkut rumah ataupun pelaksanaan akad jual beli yang telah dibiayai oleh pihak BTN Syariah maka sepenuhnya ini menjadi tanggung jawab nasabah, sehingga apabila dalam pelaksanaan akad ini diketahui terdapat kekurangan atau masalah yang timbul maka tidak dapat dijadikan alasan oleh nasabah untuk mengingkari, melalaikan atau menunda pembayaran angsuran.

Tanggung jawab antar pihak dalam penyelesaian surat/ dokumen atas rumah dan juga adanya fasilitas rumah yang belum terpenuhi yang dibeli dengan pembiayaan *murabahah*, seperti sertifikat tanah dan IMB sepenuhnya menjadi tanggung jawab pihak developer/ penjual, sehingga apabila terdapat kelambatan penyelesaian dokumen ataupun fasilitas rumah yang belum terpenuhi maka pihak nasabah diharuskan untuk melakukan klaim atas permasalahan tersebut kepada pihak developer/ penjual. Dalam hal ini BTN Syariah mengambil tindakan untuk mengamankan pembiayaan yang telah diberikan atau mengamankan nilai barang jaminan pembiayaan.

7) Restrukturisasi/*Rescheduling*

Pada pelaksanaan pembiayaan KPR kekurangan untuk memenuhi kewajiban angsuran pada pembayaran yang telah jatuh tempo tentu menjadi suatu permasalahan bagi seorang nasabah. Dalam hal ini restrukturisasi biasa terjadi dalam pertengahan masa pembayaran angsuran.

Restrukturisasi pada umumnya terjadi karena adanya penurunan kemampuan dari pihak nasabah untuk memenuhi angsurannya yang telah jatuh tempo. Hal ini merupakan hal yang biasanya terjadi pada nasabah yang mengalami kesulitan untuk memenuhi kewajibannya.

Pada awal akad pelaksanaan KPR misal pihak nasabah menyetujui bahwa besaran nilai angsuran pertahunnya adalah Rp7.200.000,- pertahun tiba-tiba pada tahun berikutnya pihak nasabah kesulitan untuk memenuhi kewajibannya tersebut maka pihak nasabah bisa merubah ulang akadnya kepada pihak BTN Syariah sehingga nilai angsurannya menjadi Rp 5.000.000,- pertahun.

Pada restrukturisasi ini apabila pihak nasabah mengalami kesulitan dalam pembayaran angsuran yang harus dibayarkan sebagaimana yang telah disepakati pada awal akad maka agar pihak nasabah lebih ringan dalam pembayaran pada sisa

masa angsuran, maka dapat dilakukan perpanjangan jangka waktu pembiayaan dan perubahan struktur pembiayaan sehingga dengan adanya restrukturisasi ini dapat lebih memungkinkan pihak nasabah untuk membayarkan perubahan harga dan jangka waktu sehingga akan dilakukan akad ulang oleh pihak nasabah dan pihak BTN Syariah. Akan tetapi dalam hal ini restrukturisasi ini secara tidak langsung menjadikan harga yang awal telah disepakati berubah sehingga dapat menimbulkan transaksi dua harga atau ketidakjelasan harga karena dalam hal ini yang terjadi pada awal akad harga telah disepakati kemudian dalam pelaksanaan ketika nasabah kesulitan dalam pembayaran angsuran pihak perbankan menaikkan harga baru mau memanjangkan jangka waktu pembayaran angsuran.

KESIMPULAN

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan maka dapat disimpulkan bahwa konsep jual beli murabahah dalam kredit kepemilikan rumah pada perbankan syariah di Surakarta yang terjadi pada pihak nasabah yaitu, pihak nasabah lebih awal menentukan terlebih dahulu rumah yang akan dibeli kepada developer. Kemudian, pihak bank hadir berperan sebagai penyedia dana pembiayaan yang besarnya tidak utuh 100% dari harga jual. Setelah pihak nasabah dan bank bertemu dan membuat akad, nasabah pada saat itu juga berkewajiban membayar angsuran sesuai dengan jangka waktu kemampuan bayar nasabah yang telah disepakati. Angsuran dalam Kredit Kepemilikan Rumah dilakukan selama periode akad dan dibayar tiap bulannya apabila nasabah terlambat dalam melakukan pembayaran yang angsuran maka nasabah akan dikenakan denda atas keterlambatan pembayaran angsuran. Perbankan berperan untuk mengamankan rumah yang menjadi objek akad maka pihak perbankan menjadikan sertifikat rumah sebagai jaminan. Apabila selama dalam masa angsuran jiwa nasabah meninggal dan/atau terjadi kebakaran rumah maka pihak perbankan telah mengasuransikannya dengan biaya yang ditanggung nasabah dan apabila ditengah masa angsuran pihak nasabah mengalami kesulitan ekonomi maka pihak nasabah dapat meminta untuk restrukturisasi/ penjadwalan ulang jangka waktu dan besaran nilai angsuran.

Kemudian dalam status hukum jual beli murabahah yang telah diuraikan kredit kepemilikan rumah pada bank syariah masih mengandung unsur riba dan gharar. Hal ini terjadi karena pada saat terjadinya akad antara pihak bank dan nasabah status rumah masih belum jelas antara pihak nasabah yang dibeli kembali kepada nasabah atau pihak developer yang kemudian dihutangi oleh pihak perbankan, pihak perbankan tidak melakukan jual beli secara riil karena pihak perbankan tidak menerima rumahnya terlebih dahulu secara fisik yang kemudian dijual kembali oleh pihak perbankan. Selain itu, adanya denda keterlambatan dan restrukturisasi menjadikan pihak nasabah membayar biaya pokok yang lebih besar dari apa yang telah disepakati yang hakikatnya hal ini merupakan riba jahiliyah dan menimbulkan ketidakjelasan total harga pokok dan jangka waktu pembayaran. Selain itu pihak perbankan tidak siap menerima risiko kerugian.

DAFTAR PUSTAKA

- Al Subaily, Y. (2009). *Pengantar Fiqh Muamalat dan Aplikasinya dalam Ekonomi Modern* (p. 9). Riyadh: Universitas Islam Imam Muhammad Saud.
- Ali, Z. (2008). *Hukum Perbankan Syariah*. Jakarta: Sinar Grafika.

- Antonio, M. S. (2001). *Bank Syariah, Dari Teori Ke Praktik* (1st ed.). Jakarta: Gema Insani Press dan Tazkia Cendekia.
- At Turki, S. (2003). *Ba'i Taqsith wa Ahkamuhu* (p. 125). Riyadh: Dar Isyabelia.
- Aulia, A. H. (2014). Prinsip-Prinsip Muamalah dalam Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah. *Jurnal Hukum Islam*, 14(1), 172–186.
- Bahaudin. (2003). *Evaluasi Produk Pembiayaan Murabahah pada Bank Syari'ah; Studi Kasus pada BNI Syari'ah Yogyakarta* (Tesis Ekonomi Islam; p. 102). MSI UII.
- Khalid, M. (2013). Murabahah Versus Interest Rate, The Equilibrium Relationship With Macroeconomic Variables In Jordanian. *International Conference on Innovation, Management and Technology Research*, 349–357.
- Majelis Ulama Indonesia. (2000). *Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia Nomor 17/DSN- MUI/IX/2000 Tentang Sanksi Nasabah Mampu yang Menunda-Nunda Pembayaran*.
- Marzuki, P. M. (2017). *Penelitian Hukum Edisi Revisi*. Jakarta: PT. Kharisma Putra Utama.
- Saniga, S. (2016). Akad Pembiayaan Murabahah Kendaraan Bermotor Perusahaan Pembiayaan PT. CIMB Niaga Auto Finance. *Akad Pembiayaan Murabahah*, 2(1), 216–233.
- Syamsu, N. (2016). Tinjauan Sejarah Mekanisme Pasar dalam Islam. *Jurnal Ekonomi Syariah*, 1(1), 7.
- Tarmidzi, E. (2016). *Harta Haram Muamalat Kontemporer*. Bogor: Berkat Mulia Insani.