

ANALISIS AKAD PEMBIAYAAN MURABAHAH PERUMAHAN (KPR) PADA PT BANK BRI SYARIAH KC BANDA ACEH

Alghiffari Yuranda*¹, Rulfah M Daud*²

^{1,2}Program Studi Akuntansi Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Syiah Kuala
e-mail: alghiffariyuranda@gmail.com *¹, rulfahm.daud@unsyiah.ac.id *²

Abstrak

This study aims to determine how the suitability of handling Murabaha financing problem house loan product at fatwa of the National Sharia Supervisory Board Of The Indonesian Ulama Council (DSN-MUI) in Bank BRI Sharia Banda Aceh. The object of the study are Bank Bri Sharia competent Account Officer which competent in murabaha financing. This study used qualitative descriptive approach. The researcher collected the data by interviewing a account officer of Bank BRI Sharia. The results of this research show murabaha financing of house loan product are suitable with fatwa of the National Sharia Supervisory Board Of The Indonesian Ulama Council (DSN-MUI).

Keywords: Fatwa DSN-MUI, Murabaha, Financing, House Loan Product.

1. Pendahuluan

Salah satu bentuk perwujudan sistem ekonomi syariah adalah berdirinya lembaga-lembaga keuangan salah satunya adalah perbankan. Perbankan adalah salah satu lembaga yang melaksanakan tiga fungsi utama yaitu menerima simpanan uang, meminjamkan uang, dan memberikan jasa pengiriman uang (Wasilah 2015). Perbankan syariah juga memiliki fungsi yang hampir sama dengan perbankan konvensional akan tetapi berbeda pada prinsip dan tata cara pelaksanaannya.

Dalam masalah ekonomi, agama Islam memberikan konsep ekonomi yang bersumber dari Al-Qur'an dan Al-Hadits, dimana konsep tersebut membawa umat manusia dalam kehidupan yang harmonis dan berkeadilan. Dalam sejarah perekonomian umat Islam, pembiayaan yang dilakukan dengan akad yang sesuai syariah telah menjadi bagian dari tradisi umat Islam sejak zaman.

Praktek-praktek seperti menerima penitipan harta, meminjamkan uang untuk keperluan konsumsi dan juga untuk keperluan bisnis, serta melakukan pengiriman uang yang telah dilakukan pada zaman Rasulullah. Salah satu kegiatan usaha yang paling dominan dan sangat dibutuhkan keberadaannya di dunia ekonomi dewasa ini adalah kegiatan usaha

lembaga keuangan perbankan, oleh karena fungsinya sebagai pengumpul dana yang sangat berperan demi menunjang pertumbuhan ekonomi suatu bangsa.

Awal mula sejarah perkembangan bank Islam yaitu dengan didirikannya *Islamic Development Bank* (IDB). Pendiriannya diawali dengan sidang Menteri luar negeri negara-negara Organisasi Konferensi Islam (OKI) di Karachi, Pakistan pada bulan Desember 1970, dimana negara Mesir mengajukan proposal untuk mendirikan bank syariah Internasional.

Definisi Bank menurut UU No.21 Tahun 2008 adalah badan usaha yang menghimpun dana masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk kredit atau bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak.

Negara Indonesia pada periode 1992-1998 hanya berdiri 1 unit bank syariah, yaitu Bank Muamalat Indonesia. Bank Muamalat Indonesia (BMI) adalah bank pertama yang menerapkan praktik perbankan syariah, namun seiring berjalannya waktu pada tahun 2005 jumlah bank syariah di Indonesia telah bertambah menjadi 20 unit, yang terdiri dari 3 bank umum syariah dan 17 unit usaha syariah. Pada tahun 2014 hingga 2015 perkembangan perbankan syariah mencapai 197 unit, yang terdiri dari 12 bank

umum syariah, 22 unit usaha syariah dan 163 bank pembiayaan rakyat syariah.

Karim (2013) mengemukakan bahwa praktik perbankan syariah pada prinsipnya sama seperti bank konvensional, yaitu berfungsi sebagai suatu lembaga intermediasi (*intermediary institution*), dengan menghimpun dana dari masyarakat dan menyalurkan kembali kepada pihak yang membutuhkan dalam bentuk fasilitas pembiayaan.

Banda Aceh sebagai salah satu kota yang telah menerapkan syariat Islam mulai melakukan pemenuhan kebutuhan akan rumah melalui produk-produk dari perbankan syariah. Hal ini terbukti dari semakin meningkatnya jumlah bank syariah di Kota Banda Aceh yang kini sudah mencapai 9 bank syariah. Seluruh bank syariah ini menyediakan produk pembiayaan akan perumahan yang akan memudahkan warga Banda Aceh untuk dapat memenuhi kebutuhannya akan rumah.

Harian Serambi Online (2013) menyatakan pasar perumahan untuk kalangan Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MRB) terus diminati bukan hanya pada kawasan Banda Aceh dan Aceh Besar saja, tetapi juga merambah pada kawasan Nagan raya, Aceh Timur, termasuk Aceh Tamiang dalam beberapa tahun yang akan datang.

Permasalahan perumahan dan pemukiman merupakan sebuah isu utama yang selalu mendapat perhatian lebih dari pemerintah Kota Banda Aceh. Antusiasnya masyarakat dalam hal perumahan, serta menjadi fokus dalam program pemerintah kota Banda Aceh banyak bank yang berusaha menarik perhatian masyarakat dengan menawarkan fasilitas pembiayaan perumahan KPR salah satunya adalah bank BRI Syariah.

Bank BRI Syariah sendiri berawal dari akuisisi Bank Jasa Arta pada tanggal 19 Desember 2007 dan setelah mendapatkan izin dari Bank Indonesia pada tanggal 16 Oktober 2008 melalui suratnya o.10/67/KEP.GBI/DpG/2008, maka pada tanggal 17 November 2008 PT. Bank BRI Syariah secara resmi beroperasi

Penelitian yang berkaitan dengan BTG telah banyak diteliti baik dalam maupun luar negeri. Dara Setianti Karia P (2016) Kesesuaian Mekanisme *Murabahah* Produk KPR Menurut Fatwa DSN-MUI di Bank Jatim Syariah Surabaya Cabang Darmo dalam

pelaksanaan pembiayaan kesesuaian pengawasan dan penanganan kolektibilitas pembiayaan *murabahah* produk KPR menurut fatwa DSN-MUI di Bank Jatim Syariah dilihat dari enam indikator yaitu, harga, denda, jaminan, penanganan pembiayaan *murabahah* bermasalah dan pembiayaan macet yang yang disesuaikan dengan fatwa DSN-MUI No.04/DSN-MUI/IX/2000.

Muhammad dan Eva (2015) juga meneliti tentang Analisis Konsep *Murabahah* Terhadap Pembiayaan Konsumer KPR di BRI Syariah Kantor Cabang Pembantu Cijerah. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa Bank BRI Syariah KC Cijerah telah memenuhi prinsip-prinsip muamalah karena tidak terlarang dalam Islam, dilakukan dengan saling ridho, mendatangkan maslahat dan juga ada sedikit perbedaan antara teori dan praktek yang terjadi dilapangan, sehingga akad *murabahah* tidak sempurna.

Selanjutnya Muhammad Alfian dan Mohammad Ghozali (2016) meneliti tentang Implementasi Akad *Murabahah* dalam Perbankan Syariah Di Indonesia, menunjukkan bahwa akad *murabahah* pada dasarnya berarti penjualan. Satu hal yang membedakannya dengan cara penjualan yang lain adalah bahwa penjual dalam *murabahah* secara jelas memberi tahu kepada pembeli berapa nilai pokok barang tersebut dan berapa besar keuntungan yang dibebankannya pada nilai tersebut.

2. Kajian Teoritis

Bank Umum Syariah

Perbankan syariah atau yang lebih dikenal dengan bank Islam praktiknya telah ada sejak zaman Rasulullah SAW memiliki beberapa pengertian yang berbeda, akan tetapi mengandung makna yang sama. Sebagaimana yang tertuang pada UU No. 21 Tahun 2008 pasal 1 ayat 2 menyebutkan bahwa bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk kredit dan bentuk-bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat.

Sudarsono (2008) menyebutkan tentang tujuan didirikannya Bank Umum Syariah (BUS) adalah: 1). Mengarahkan semua kegiatan ekonomi umat untuk bermuamalat secara Islam, khususnya muamalat yang

berhubungan dengan perbankan, agar terhindar dari praktek-praktek riba atau beberapa jenis-jenis usaha/perdagangan lain yang mengandung unsur *Gharar* (tipuan). 2) Untuk menciptakan suatu bentuk keadilan di bidang ekonomi dengan jalan meratakan pendapatan melalui kegiatan berbentuk investasi. 3) Untuk meningkatkan kualitas hidup umat dengan jalan membuka peluang berusaha yang lebih besar terutama kelompok miskin, yang di arahkan kepada kegiatan usaha yang produktif.

Jenis-Jenis Pembiayaan

Tidak diragukan lagi bahwa pembiayaan syariah merupakan fasilitas pembiayaan yang menerapkan prinsip keuangan Islam yang salah satunya adalah dengan menjauhi *riba*. *Riba* (dalam bahasa arab) berarti kelebihan atas segala sesuatu yang didapatkan akibat dari pinjaman atau penjualan

Bank Umum Syariah (BUS) menawarkan beberapa bentuk pembiayaan untuk membantu nasabah menjalankan beberapa produk pembiayaan berdasarkan kategorinya antara lain : 1) Pembiayaan *Murdharabah* yaitu pembiayaan yang disalurkan oleh bank syariah kepada pihak lain untuk suatu usaha yang produktif. 2) Pembiayaan *Musyarakah* Berdasarkan IAI dalam PSAK 106 disebutkan bahwa *musyarakah* adalah akad kerja sama antara dua pihak atau lebih atas suatu usaha tertentu dengan kondisi masing-masing pihak memberikan kontribusi dana, dengan ketentuan bahwa keuntungan dibagi berdasarkan kesepakatan didalam kontrak, namun jika terjadi kerugian ditentukan berdasarkan porsi kontribusi dana. 3) Pembiayaan *Murabahah* yaitu akad jual beli barang dengan harga jual sebesar biaya perolehan ditambah keuntungan yang disepakati dan penjual harus mengungkapkan biaya barang perolehan barang tersebut kepada pembeli. 4) Pembiayaan *Salam* dan *Salam Paralel* yaitu pembelian barang yang pembayarannya dilunasi di muka, sedangkan penyerahan barang yang dilakukan di kemudian hari. 5) Pembiayaan *Istishna'* dan *Istishna' Paralel* yaitu kontrak jual beli yang berbentuk pemesanan pembuatan barang tertentu dengan kriteria dan persyaratan tertentu yang disepakati antara pemesan (pembeli, *mustahni'*) dan penjual (pembuat, *shani'*). 6) Pembiayaan *Ijarah* dan *Ijarah Muntahiyah*

Bittamlik (IMBT) yaitu akad yang memfasilitasi transaksi pemindahan hak guna manfaat atas suatu barang atau jasa tertentu melalui pembayaran sewa/upah tanpa diikuti pemindahan hak kepemilikan barang. *Ijarah Muntahiyah Bittamlik* (IMBT) memfasilitasi transaksi pemindahan hak guna (manfaat) atas suatu barang atau jasa tertentu melalui pembayaran sewa/upah tanpa diikuti pemindahan kepemilikan barang.

Murabahah & Jenis-Jenisnya

Nurhayati (2015:174) mengemukakan jual beli adalah suatu aspek dalam muamalah (hubungan manusia dan manusia), dengan kaidah dasar semua boleh kecuali yang dilarang. Pertukaran uang dengan barang yang biasa dikenal dengan jual beli dapat dilakukan secara tunai atau dengan cara pembelian tangguh.

Karim (2013) secara sederhana, *murabahah* berarti suatu penjualan barang seharga tersebut ditambah keuntungan yang disepakati, misalnya seseorang membeli barang kemudian menjualnya kembali dengan keuntungan tertentu. Berapa besar keuntungan tersebut dapat dinyatakan dalam nominal rupiah tertentu atau dalam bentuk persentase dari harga pembeliannya, misalnya 10%, atau 20%.

Nurhayati (2015:177) membagi *Murabahah* sesuai jenisnya dapat dikategorikan: 1) *Murabahah* tanpa pesanan yaitu apabila ada yang memesan atau tidak, bank menyediakan barang dagangannya. Akan tetapi, penyediaan barang tersebut tidak terpengaruh atau terkait langsung dengan ada tidaknya pesanan atau pembeli. 2) *Murabahah* berdasarkan pesanan yaitu , penjual melakukan pembelian barang setelah ada pemesanan dari pembeli. *Murabahah* dengan pesanan dapat bersifat mengikat atau tidak mengikat pembeli untuk membeli barang yang dipesannya. Jika bersifat mengikat, berarti pembeli harus membeli barang yang dipesannya dan tidak dapat membatalkan pesannya.

2.4. Landasan Hukum *Murabahah*

Murabahah diperbolehkan dalam Islam karena pada hakikatnya sudah sesuai dengan ketentuan-ketentuan yang telah diatur dalam syariat Islam. Adapun landasan hukum *murabahah* adalah sebagai berikut:

1. Al-Qur'an

Sebagaimana firman Allah SWT:

"Dan Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba"(QS Al-Baqarah:275).

"Hai orang-orang yang beriman! Janganlah kalian saling memamakan (mengambil) harta sesamamu dengan jalan yang bathil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan sukarela diantaramu"(QS An-Nisa:29)

"Hai orang-orang yang beriman! Penuhilah akad-akad itu"(QS Al-Maidah:1)

2. Al-Hadist.

Dari Saleh Ibn Suhaeb r.a., dari ayahnya berkata bahwa Rasulullah SAW.Bersabda "tiga perkara didalamnya terdapat keberkatan, yaitu (1) menjual dengan pembayaran secara kredit (2) Muqaradhah (nama lain dari murabahah) (3) mencampur gandum dengan tepung untuk keperluan rumah dan bukan untuk dijual" (HR:Ibnu Majah).

3. Metode Penelitian

Desain Penelitian

Tujuan penelitian ini adalah untuk melihat kesesuaian praktek *Murabahah* pembiayaan perumahan dengan Fatwa DSN-MUI yang mengatur regulasi akad-akad pembiayaan. Metode penelitian adalah deskriptif kualitatif merupakan penelitian yang fungsinya untuk mendeskripsikan tentang objek penelitian kemudian memasukkannya dengan sumber data yang ada dalam objek penelitian. Tingkat intervensi peneliti terhadap studi adalah intervensi minimal. Peneliti tidak memiliki kemampuan untuk mempengaruhi kondisi di dalam lembaga perbankan dalam hal untuk mengetahui informasi terkait akad *murabahah* pada pembiayaan perumahan di PT Bank BRI Syariah KC Banda Aceh

Sumber dan Teknik Pengumpulan Data

Data yang digunakan dalam penelitian ini merupakan data primer. Menurut Sekaran (2009) data primer adalah data yang dikumpulkan untuk penelitian dari tempat aktual terjadinya peristiwa. Data primer dapat diperoleh dari lapangan, yang bersumber dari hasil wawancara dan observasi dengan responden. Data dalam penelitian ini merupakan wawancara yang terstruktur serta dokumen-dokumen

penunjang yang diajukan ke PT Bank BRI Syariah KC Banda Aceh..

Teknik pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1) Wawancara terstruktur

Wawancara terstruktur dilakukan dengan berpedoman pada daftar pertanyaan-pertanyaan yang sudah disediakan peneliti

2) Studi Kepustakaan

Studi kepustakaan dilakukan dengan mempelajari literatur-literatur dan sumber-sumber tertulis yang berhubungan dengan masalah yang akan diteliti dalam penelitian ini. Data yang dihasilkan dari studi kepustakaan hanya data pelengkap saja.

3) Metode dokumentasi

Metode dokumentasi dilakukan dengan mengamati dokumen-dokumen yang relevan, baik dari laporan keuangan perusahaan maupun dari pencarian melalui internet demi mendapatkan data-data yang menunjang penelitian.

4) Catatan Lapangan

Catatan lapangan diperlukan sebagai investasi dari hal-hal baru yang terdapat di lapangan dan berkaitan dengan daftar pertanyaan yang sudah dipersiapkan. Instrumen dalam penelitian ini terdiri dari instrumen utama dan instrumen penunjang. Instrumen utama adalah penelitian sendiri sedangkan instrumen penunjang adalah daftar pertanyaan dan catatan lapangan.

Metode Analisis Data

Penelitian ini menggunakan metode analisa deskriptif kualitatif yaitu untuk memberikan gambaran dan menjelaskan bagaimana akad *murabahah* pada pembiayaan perumahan yang terdapat pada PT Bank Bri Syariah KC Banda Aceh. Data yang telah diperoleh selanjutnya dianalisa dan dievaluasi, yaitu dengan landasan kepustakaan sebagai landasan teoritis sehingga dapat diambil suatu kesimpulan dan saran-saran untuk perbaikan. Setelah data dianalisis maka hasilnya akan dijabarkan secara deskriptif dengan memberikan gambaran bagaimana data sesuai dengan perusahaan perbankan yang akan diteliti untuk diambil kesimpulannya.

Langkah-langkah yang perlu dilakukan dalam menganalisis data pada metode ini adalah

- 1) Mengumpulkan data-data yang berkaitan dengan masalah yang akan diteliti pada PT Bank Bri Syariah KC Banda Aceh
- 2) Mengidentifikasi bagaimana analisis akad *murabahah* dalam pembiayaan perumahan di PT Bank Bri Syariah KC Banda Aceh
- 3) Menganalisis pelaksanaan akad *murabahah* pada pembiayaan perumahan di PT Bank Bri Syariah KC Banda Aceh apa telah sesuai dengan Fatwa DSN-MUI yang berlaku.
- 4) Menarik kesimpulan apakah bank PT BRI Syariah KC Banda Aceh telah mengaplikasikan ketentuan Fatwa DSN-MUI pada pembiayaan perumahan *murabahah*.

Berikut adalah ketentuan dari Dewan Syariah Nasional (DSN-MUI) yang menetapkan aturan tentang akad *murabahah* pada tanggal 1 April 2000:

- 1) Bank dan nasabah harus melakukan akad *murabahah* yang bebas dari *riba*.
- 2) Barang yang diperjualbelikan tidak dilarang/haram oleh syariat islam.
- 3) Bank membiayai sebagian atau keseluruhan harga pembelian barang yang telah disepakati spesifikasinya.
- 4) Bank membeli barang yang diperlukan nasabah atas nama bank sendiri dan pembelian ini harus sah/legal dan bebas dari *riba*.
- 5) Bank harus menyampaikan semua hal yang berkaitan dengan pembelian, misalnya jika pembelian dilakukan dengan cara berhutang.
- 6) Bank kemudian menjual barang tersebut kepada nasabah (pemesan) dengan harga jual yang senilai harga beli ditambah dengan keuntungan. Bank harus memberi tahu secara jujur harga pokok barang kepada nasabah untuk biaya yang diperlukan.
- 7) Nasabah membayar harga barang yang telah disepakati tersebut pada jangka waktu tertentu yang telah disepakati.
- 8) Untuk mencegah terjadinya penyalahgunaan atau kerusakan akad tersebut, pihak bank dapat mengadakan suatu perjanjian khusus dengan nasabah.

- 9) Jika bank hendak mewakili kepada nasabah untuk membeli barang dari pihak ketiga, akad jual beli *murabahah* harus setelah barang menjadi milik bank.

4.1 Hasil Penelitian

Sejarah PT Bank BRI Syariah KC Banda Aceh

Berawal dari akuisisi PT. Bank BRI (Persero), Tbk., terhadap Bank Jasa Arta pada 19 Desember 2007 dan setelah mendapatkan izin dari Bank Indonesia pada 16 Oktober 2008 melalui suratnya o.10/67/KEP.GBI/DpG/2008, maka pada tanggal 17 November 2008 PT. Bank BRI Syariah secara resmi beroperasi sekaligus mengubah kegiatan usahanya dari sebuah produk bank konvensional menjadi bank yang beroperasi berdasarkan prinsip syariat Islam. PT Bank BRI Syariah hadir mempersembahkan sebuah bank ritel modern terkemuka dengan layanan finansial sesuai dengan kebutuhan nasabah dengan jangkauan termudah untuk kehidupan yang lebih bermakna. PT Bank BRI Syariah menawarkan beragam produk yang sesuai dengan keinginan nasabah yang seiringan dengan prinsip Syariah.

PT Bank BRI Syariah KC Banda Aceh merupakan kantor cabang ke 12 yang didirikan di Indonesia. PT Bank BRI Syariah KC Banda Aceh diresmikan pada tanggal 1 April 2004 yang beralamat di Komplek Pertokoan Pante Pirak JL. H. Dimurtala No. 6-7 Banda Aceh, namun setelah terjadinya musibah tsunami pada tanggal 26 Desember 2004, kantor cabang PT Bank BRI Syariah berpindah alamat ke JL. Sultan Alaidin Mahmudsyah No.4-5 Kota Banda Aceh. Dan pada tanggal 1 Mei 2016 kantor cabang PT Bank BRI Syariah KC Banda Aceh pindah ke JL. Tgk Daud Beureueh No. 72-74, Lampriet, Banda Aceh yang diresmikan oleh Gubernur Aceh periode 2012-2017, dr Zaini Abdullah. Dalam sambutannya, Bapak dr, Zaini Abdullah mengharapkan kehadiran Bank BRI Syariah dapat mendorong geliat perekonomian syariah di bumi Aceh serta peran penting perbankan sebagai motor pembangunan dan lembaga intermediasi sektor keuangan. Terlebih lagi kondisi ekonomi di Aceh saat ini terutama sektor Usaha Kecil dan Menengah (UKM) sangat dominan di masyarakat.

Visi dan Misi PT Bank BRI Syariah

Setiap perusahaan/lembaga yang akan menjalankan kegiatan usahanya tentu memiliki visi dan misi. Visi PT Bank BRI Syariah adalah menjadi bank ritel modern terkemuka dengan ragam layanan finansial sesuai kebutuhan nasabah dengan jangkauan termudah untuk kehidupan lebih bermakna. Adapun misi dari PT Bank BRI Syariah KC Banda Aceh yaitu

- A. Memahami keragaman individu dan mengakomodasi beragam kebutuhan finansial nasabah.
- B. Menyediakan produk dan layanan yang mengedepankan etika sesuai dengan prinsip-prinsip syariah.
- C. Menyediakan akses ternyaman melalui berbagai sarana kapan pun dan dimana pun.
- D. Memungkinkan setiap individu untuk meningkatkan kualitas hidup dan menghadirkan kententeraman pikiran.

Pembahasan

Akad pembiayaan *murabahah* merupakan pembiayaan yang umum dan sering diterapkan pada sejumlah perbankan syariah. Hal ini karena akad pembiayaan *murabahah* banyak digunakan sebagai produk utama dari perbankan syariah. PT Bank BRI Syariah adalah salah satu lembaga keuangan yang menyediakan fasilitas pembiayaan dengan Akad *murabahah*. Produk pembiayaan *murabahah* yang dipaparkan oleh salah satu *account officer* PT Bank BRI Syariah KC Banda Aceh adalah sebagai berikut: “Semua permintaan akan kita proses, seperti ingin membeli sebuah rumah, toko, ingin membangun usaha, ingin membeli apartemen, merenovasi rumah semua kita proses. Tetapi ada juga yang langsung kita tolak, seperti ingin membuka rental PS (*Play Station*), Warnet (Warung Internet), Karaoke dan hal-hal yang dapat melalaikan langsung kita tolak permintaannya mengingat Syariat Islam di Kota Banda Aceh.”

Pembiayaan *murabahah* perumahan (KPR) di PT Bank BRI Syariah KC Banda Aceh termasuk dalam pembiayaan konsumtif. Pembiayaan ini dinamakan KPR BRISyariah iB. Pembiayaan ini adalah Kepemilikan Rumah kepada perorangan untuk memenuhi sebagian atau keseluruhan kebutuhan akan hunian dengan menggunakan prinsip jual beli (*murabahah*) / sewa menyewa (*Ijarah*) dimana

pembayarannya secara angsuran yang telah ditetapkan di muka dan dibayar setiap bulan.

PT Bank BRI Syariah KC Banda Aceh melayani pembelian rumah, ruko, rukan, tanah kavling, pembangunan, renovasi, ambil alih pembiayaan (*take over*) dan pembiayaan berulang (*Refinancing*). Akad yang digunakan dalam pembiayaan KPR BRISyariah iB adalah akad *murabahah*. Akad *murabahah* adalah akad jual-beli antara bank dengan nasabah, dimana bank membeli barang yang dibutuhkan dan menjualnya kepada nasabah sebesar harga pokok ditambah dengan margin yang telah disepakati. Selain melakukan akad *murabahah*, PT Bank BRI Syariah KC Banda Aceh mengkombinasikan antara akad *murabahah* dengan akad *wakalah* untuk hal pembelian rumah kepada nasabah sebelum dilakukan akad *murabahah*.

Ketentuan akad *murabahah* pada perbankan syariah telah diatur dalam ketentuan Fatwa Dewan Syariah Nasional No.04/DSN-MUI/IV/2000 yang terdapat beberapa ketentuan umum yang harus diterapkan dan dijalankan oleh perbankan syariah. PT Bank BRI Syariah secara keseluruhan sudah menerapkan aturan yang telah diatur dalam Fatwa DSN-MUI pada tahun 2000 dengan beberapa analisis dan penjelasan sebagai berikut :

- A. Pada poin pertama ketentuan Fatwa DSN-MUI tahun 2000 menyebutkan bahwa Bank dan nasabah harus melakukan akad *murabahah* yang bebas dari *riba*. PT Bank BRI Syariah KC Banda Aceh menetapkan harga pokok yang tertera disetiap spesifikasi rumah yang diinginkan oleh nasabah dan harga margin yang jelas sehingga mendatangkan ridho dan sama-sama menyepakati margin yang harus dibayar oleh nasabah kepada pihak bank. Hal ini menjauhkan transaksi dari *gharar* (ketidakjelasan) dan *riba*.
- B. Pada poin kedua, barang yang akan diperjualbelikan tidak dilarang/haram oleh syariat Islam. Pembiayaan perumahan yang dilakukan oleh PT Bank BRI Syariah KC Banda Aceh memproses semua pengajuan permohonan pembiayaan perumahan namun ada beberapa permohonan yang langsung ditolak dikarenakan PT Bank BRI Syariah beriringan dengan Kota Banda Aceh sebagai daerah Syariat Islam. Permohonan pembiayaan seperti ingin membuka

- rental PS (*Play Station*), Warnet (Warung Internet) dan hiburan karaoke tidak dapat dilanjutkan prosesnya atau ditolak oleh pihak PT Bank BRI Syariah KC Banda Aceh dikarenakan sifat pendirian bangunan yang melalaikan dan mendatangkan keresahan masyarakat.
- C. Poin ketiga, Bank membiayai sebagian atau keseluruhan harga pembelian barang yang telah disepakati spesifikasinya. Secara teoritik akad *murabahah* adalah akad jual-beli yang disepakati oleh kedua pihak yang bertransaksi dimana nasabah mengetahui harga pokok dan margin yang akan disepakati. PT Bank BRI Syariah sebagai lembaga keuangan syariah yang melaksanakan fungsinya sebagai penerima simpanan uang, meminjamkan uang dan memberikan jasa kepada nasabah. Sehingga PT Bank BRI Syariah wajib melaksanakan fungsi utama perbankan syariah.
- D. Pada poin ke empat, lima dan enam Fatwa DSN-MUI dijelaskan bahwa secara keseluruhan mengenai akad *murabahah* pembiayaan yang diterapkan perbankan syariah harus memberitahukan semua aspek yang termasuk dalam transaksi pembiayaan seperti terbebas dari unsur *gharar* (ketidakjelasan), unsur *riba* dan transparan mengenai harga pokok barang (rumah) serta margin yang akan disepakati oleh nasabah. PT Bank BRI Syariah KC Banda Aceh menerapkan aturan Fatwa DSN-MUI secara menyeluruh baik dari transparan nya nilai harga pokok barang (rumah), nilai margin yang akan disepakati dan juga semua informasi yang terkait pembiayaan perumahan.
- E. Pada poin ketujuh, nasabah membayar harga barang yang telah disepakati tersebut pada jangka waktu tertentu yang telah disepakati. Nasabah wajib mengangsur pembiayaan yang telah diajukan secara bertahap sesuai dengan kesepakatan antara PT Bank BRI Syariah KC Banda Aceh dan nasabah.
- F. Poin ke delapan, Untuk mencegah terjadinya penyalahgunaan atau kerusakan akad tersebut, pihak bank dapat mengadakan suatu perjanjian khusus dengan nasabah. PT Bank BRI Syariah KC Banda Aceh mengadakan suatu perjanjian khusus dimana apabila nasabah membayar lunas sebelum jatuh tempo maka tidak dikenakan denda. Perjanjian khusus lainnya adalah mengenai kesepakatan denda dimana, denda yang dimaksud adalah denda disaat nasabah telat membayar angsuran. Namun pihak PT Bank BRI Syariah KC Banda Aceh tidak mengambil denda didebet kan ke kas bank, hal ini dikarenakan setiap denda nasabah akan digunakan untuk menunjang infrastruktur masyarakat umum dan sebagai dana tambahan bank dalam mengadakan suatu acara yang ditujukan kepada masyarakat.
- G. Poin ke sembilan dari Fatwa DSN-MUI adalah jika bank hendak mewakilkan kepada nasabah untuk membeli barang dari pihak ketiga, akad jual beli *murabahah* harus setelah barang menjadi milik bank. PT Bank BRI Syariah KC Banda Aceh juga mengkombinasikan akad *murabahah* bil *wakalah*. Dalam hal ini, pihak bank memberikan kuasa kepada nasabah atau nasabah itu sendiri menjadi perwakilan bank dalam mencari rumah dengan spesifikasi yang diinginkan oleh nasabah karena pihak bank juga tidak bisa menentukan rumah yang ingin dimiliki oleh nasabah, kemudian baru pihak bank baru mencairkan dana nya ke rekening nasabah dan langsung dicairkan juga ke rekening *developer*. Dalam hal ini pihak nasabah juga menerima pencairan dana sebagai bukti bahwa nasabah juga mendapatkan pencairan dana dari pihak bank walaupun dana tersebut langsung dikirim ke pihak *developer*. Dalam Fatwa DSN-MUI diatas dinyatakan secara jelas bahwa pihak bank harus memiliki barang/rumah yang diinginkan oleh nasabah, secara prinsip sudah berada dipihak bank. Karena jika bank melakukan akad *murabahah* sebelum barang/rumah belum berada dipihak bank, maka margin yang ditetapkan terhadap barang/rumah yang akan diakadkan menjadi *riba* dikarenakan kondisi seperti ini bank bersifat seperti bank konvensional dimana bank memberikan pinjaman uang kepada nasabah dan nasabah membayar tambahan atas transaksi tersebut.

5. Kesimpulan, Keterbatasan dan Saran

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan yang telah dijelaskan sebelumnya, maka kesimpulan yang dapat ditarik dari penelitian ini adalah:

1. PT Bank BRI Syariah KC Banda Aceh menentukan margin dengan sifat yang transparan dan mengikuti *rate* yang berlaku umum, sehingga menghindari adanya unsur *gharar* (unsur ketidakjelasan). Hal ini tentu berbeda dengan perbankan konvensional pada umumnya yang menerapkan unsur *riba*.
2. PT Bank BRI Syariah KC Banda Aceh menanamkan azas saling percaya dimana pihak PT Bank Bri Syariah KC Banda Aceh tidak mengenakan sanksi denda secara langsung namun dengan membuat beberapa perjanjian khusus untuk alokasi dana denda tersebut ke pembangunan infrastruktur masyarakat dan acara-acara yang digelar PT Bank BRI Syariah KC Banda Aceh.
3. Apabila ditinjau dari kesesuaian Fatwa Dewan Syariah Nasional dan Majelis Ulama Indonesia (Fatwa DSN-MUI) dan praktek pembiayaan *murabahah* perumahan (KPR) maka dapat disimpulkan sebagai berikut:
 - a. Dari segi prinsip muamalah, PT Bank BRI Syariah KC Banda Aceh telah memenuhi prinsip-prinsip dimana transaksi yang tidak terlarang dalam Islam, dilakukan dengan saling ridho dimana pihak bank dan pihak nasabah sama-sama menyepakati margin yang harus dibayar oleh nasabah kepada pihak bank dengan cara yang transparan dan terhindar dari *riba*.
 - b. Pembiayaan *murabahah* dan *murabahah* bil *wakalah* yang dipraktekkan PT Bank BRI Syariah KC Banda Aceh juga telah selaras dengan apa yang telah ditentukan oleh Fatwa DSN-MUI, dimana dalam akad nya PT Bank BRI Syariah KC Banda Aceh sudah memiliki rumah (berada dipihak bank) yang akan di jual ke nasabah (akad *murabahah*) dimana hal ini dapat dibuktikan dengan wawancara dengan pihak PT Bank BRI Syariah KC Banda Aceh. Dan untuk akad *murabahah* bil *wakalah* dimana pihak bank mewakilkan ke nasabah untuk memilih sendiri rumah yang diinginkan oleh nasabah sesuai dengan spesifikasinya juga

selaras dengan Fatwa DSN-MUI dimana pihak nasabah tetap menerima uang dana pembiayaan yang dimasukkan ke rekening nasabah yang dibuktikan dengan faktur-faktur atau bukti transaksi lainnya dan dari pihak bank juga sudah memiliki barang/rumah yang akan dijual ke nasabah. Sehingga selaras dengan Fatwa DSN-MUI pada point 9 yang menyatakan bahwa” Jika bank hendak mewakilkan kepada nasabah untuk membeli barang dari pihak ketiga, akad jual beli *murabahah* harus setelah barang menjadi milik bank”. Hal ini mengindikasikan bahwa akad *murabahah* bil *wakalah* yang diterapkan oleh PT Bank BRI Syariah KC Banda Aceh terbebas dari *riba*.

Keterbatasan

Minimnya penelitian tentang pembiayaan *murabahah* khususnya yang meneliti tentang pembiayaan *murabahah* perumahan (KPR) di Banda Aceh. Sehingga peneliti mendapat kesulitan dalam membandingkan penelitian ini dengan penelitian sebelumnya.

Saran

- 1) Untuk Peneliti selanjutnya:
 - Penelitian selanjutnya memilih sasaran penelitian bukan hanya di kantor cabang, melainkan di KCP (Kantor Cabang Pembantu) dan Unit Mikro Syariah di PT Bank BRI Syariah.
 - Membahas secara lebih dalam terkait pembiayaan *murabahah* perumahan (KPR) baik pada PT Bank BRI Syariah KC Banda Aceh maupun lembaga keuangan syariah lainnya.
- 2) Untuk pihak perusahaan, agar dapat diharapkan agar memperbanyak sosialisasi pembiayaan *murabahah* perumahan agar semakin berkembang dan lebih minati oleh nasabah.
- 3) Untuk pihak Pemerintah, diharapkan agar lebih meningkatkan pengawasan terkait pembiayaan *murabahah* perumahan (KPR) agar tidak menyimpang ketentuan-ketentuan syariah

Daftar Pustaka

- Al-Qur'an Dan Hadits. *Qs Al-Baqarah; 275, Qs An-Nisa: 29, Qs Al-Maidah, HR: Ibnu Majah, HR: Bukhari Muslim, HR: Ahmad dan Abu Dawud.*
- Abdullah Saaed. 2013. *Bank Islam Dan Studi Kritis Dan Interpretasi Kotemporer.* Yogyakarta : Pustaka Pelajar.
- Adiwarman A Karim. 2013. *Bank Islam : Fiqih dan Keuangan.* Jakarta: Raja Grafindo Persada.
- Anandya, Aureila Gatta 2012. *Penggunaan Akad Murabahah Dalam Pembiayaan Kepemilikan Rumah Dalam Sistem Musyarakah.* Berkala Ilmiah Mahasiswa Akuntansi. Vol. 1 No.2; 106-11 Melalui <<http://jurnal.wima.ac.id>.
- Bank BRI Syariah, *Tentang Perusahaan.* <https://www.brisyariah.co.id/>. Diakses pada tanggal 16-20 Oktober.
- Dara Setianti, Karia P. 2016. *Kesesuaian Mekanisme Pembiayaan Murabahah Produk KPR menurut Fatwa DSN-MUI di Bank Jatim Syariah Surabaya Cabang Darmo.* Jurnal yang dipublikasi di Departemen Ekonomi Syariah dan Bisnis Universitas Airlangga. Surabaya.
- Dewan Syariah Nasional. Majelis Ulama Indonesia. 2007. *Himpunan Fatwa Dewan Syariah Nasional.* Jakarta.
- Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Pemukiman Kota Banda Aceh. Edwin Akhsa. 2017. *Isu Strategis Pembangunan Perumahan Rakyat dan Kawasan Pemukiman di Kota Banda Aceh.* Banda Aceh.
- Heri Sudarsono. 2008. *Bank dan Lembaga Keuangan Syariah.* Yogyakarta: Ekonisia Hal 43.
- Harian Serambi Online. 2013. *Serambi Property : Rumah Murah Makin Diminati.* Banda Aceh.
- Nurhayati & Wasilah. 2015. *Akuntansi Syariah di Indonesia.* Jakarta : Salemba Empat.
- Otoritas Jasa Keuangan. 2016. *Jumlah Perbankan di Indonesia.* Jakarta.
- Otoritas Jasa Keuangan. 2017. *Tentang PSAK 102 Murabahah.* Jakarta.
- Otoritas Jasa Keuangan. 2017. *Tentang PSAK 106 Musyarakah.* Jakarta.
- Otoritas Jasa Keuangan. 2017. *Tentang PSAK 103 Salam.* Jakarta.
- Otoritas Jasa Keuangan. 2017. *Tentang PSAK 104 Istishna.* Jakarta.
- Pemerintah Republik Indonesia. 1992. *Undang-Undang No.7 Tentang Perbankan.* Jakarta
- Pemerintah Republik Indonesia. 1998. *Undang-Undang No.10 Tahun Tentang Perbankan.* Jakarta
- Pemerintah Republik Indonesia. 2008. *Undang-Undang No.21 Tentang Perbankan.* Jakarta.
- Rizal Yaya, Aji Erlangga Martawireja, Ahim Abdurrahim. 2014. *Akuntansi Perbankan Syariah: Teori dan Praktik Kontemporer.* Jakarta : Salemba Empat.
- Rivai Veithzal, Arfian Arifin. 2010. *Islamic Banking: Sebuah Teori dan Aplikasi.* Jakarta : Salemba Empat.
- Rumah.Com. Fathia Azkia. 2017. *Kenali Beda KPR Syariah VS KPR Konvensional.* Jakarta. Di akses pada tanggal 17 Desember 2017
- Sekaran, Uma dan Roger Bougie. 2013. *Research Methods For Business.* Sixth Edition. Italy: Printer Trento Srl.

Lampiran 1: Gambar Skema Pemikiran

