

## **Implementasi Akad Murabahah Pada Akad Pembiayaan Griya iB Hasanah Pada PT. Bank BNI Syariah KCPS Tegal**

**Fitri Setiyawati<sup>1</sup>, Sunandar<sup>2</sup>, Nurul Mahmudah<sup>3</sup>**

<sup>1)</sup> Program Studi D3 Akuntansi, Politeknik Harapan Bersama

<sup>2)</sup> Dosen Program Studi D3 Akuntansi, Politeknik Harapan Bersama

<sup>3)</sup> Dosen Program Studi Sarjana Terapan Akuntansi Sektor Publik, Politeknik Harapan Bersama

**Abstract:** *Murabahah agreement is a agreement of sale and purchase of goods that clearly states the goods being traded, and the seller mentions the purchase price to the buyer, then the seller determines the profit margin on the agreement between the seller and the buyer. The agreement used in financing Griya iB Hasanah at PT. Bank BNI Syariah KCPS Tegal is a murabaha contract. The purpose of this study was to determine how the implementation of murabahah agreement in the Griya iB Hasanah financing agreement at PT. Bank BNI Syariah KCPS Tegal. The data collection technique used is observation, interview, and literature study, the data analysis technique used is descriptive qualitative. The results of the research show that the DSN MUI Fatwa No. 4/DSN-MUI/IV/2000 regarding Murabahah has guaranteed the validity and permissibility of murabahah transactions, including in this case home financing at Islamic banks. In conventional banks, usury is encountered when customers borrow money to buy a house. Meanwhile, Islamic banks do not lend money but sell the house to customers. The agreement used are buying and selling. Conclusion the application of murabahah agreement to the financing of Griya iB Hasanah at PT. Bank BNI Syariah KCPS Tegal in its implementation has fulfilled the pillars and conditions of murabaha and avoided usury transactions in accordance with sharia principles.*

**Keywords:** *Murabahah, Financing, Sharia Principles*

**Abstrak:** *Akad murabahah adalah akad jual beli barang yang menyatakan dengan jelas barang yang diperjual belikan, serta penjual menyebutkan harga pembelian kepada pembeli, kemudian penjual menentukan keuntungan margin atas kesepakatan antara penjual dan pembeli. Akad yang digunakan dalam pembiayaan Griya iB Hasanah di PT. Bank BNI Syariah KCPS Tegal adalah akad murabahah. Tujuan penelitian ini untuk mengetahui bagaimana implementasi akad murabahah pada akad pembiayaan Griya iB Hasanah pada PT. Bank BNI Syariah KCPS Tegal. Teknik pengumpulan data yang digunakan adalah observasi, wawancara, dan studi pustaka, teknik analisis data yang digunakan adalah Deskriptif Kualitatif. Hasil penelitian yang dilakukan menunjukkan bahwa Fatwa DSN MUI No 4/DSN-MUI/IV/2000 tentang Murabahah telah menjamin keabsahan dan diperbolehkannya transaksi murabahah, termasuk dalam hal ini pembiayaan rumah di bank Syariah. Dalam bank konvensional, riba ditemui ketika nasabah meminjam uang untuk membeli rumah. Sedangkan pada bank syariah tidak meminjamkan uang tetapi menjual rumah tersebut kepada nasabah. Akad yang dipakai adalah jual dan beli. Kesimpulan penerapan akad murabahah pada pembiayaan Griya iB Hasanah di PT. Bank BNI Syariah KCPS Tegal dalam pelaksanaannya telah memenuhi rukun dan syarat murabahah serta terhindar dari transaksi ribawi sesuai dengan prinsip syariah.*

**Kata kunci:** *Murabahah, Pembiayaan, Prinsip Syariah*

---

<sup>1</sup> Corresponding author's email: fitrisetiyawati96@gmail.com

## Pendahuluan

Undang-Undang No. 21 Tahun 2008 di mana bank syariah adalah bank yang menjalankan usahanya berdasarkan prinsip syariah dan menurut jenisnya terdiri atas Bank Umum Syariah dan Unit Usaha Syariah<sup>[1]</sup>. Perbankan syariah memperkenalkan suatu sistem yang tidak hanya menguntungkan bank akan tetapi juga peduli dengan kesejahteraan nasabah, yaitu transaksi berbasis *profit and lost sharing* atau lebih dikenal di Indonesia dengan sistem bagi hasil, yang selanjutnya tereduksi menjadi sistem *revenue sharing*<sup>[2]</sup>.

Banyaknya kebutuhan masyarakat akan kredit rumah membuat Bank mengeluarkan produk-produk pembiayaan, seperti Kredit Pemilikan Rumah (KPR)<sup>[3]</sup>. Salah satu Bank Syariah yang menyediakan KPRS adalah PT. Bank BNI Syariah KCPS Tegal yang dikenal dengan pembiayaan Griya iB Hasanah. BNI Syariah KPR Syariah (Griya iB Hasanah) adalah fasilitas pembiayaan konsumtif yang diberikan kepada anggota masyarakat untuk membeli, membangun, merenovasi rumah (termasuk ruko, rusun, apartemen, dan sejenisnya), dan membeli tanah kavling serta rumah indent, yang besarnya disesuaikan dengan kebutuhan pembiayaan dan kemampuan membayar kembali masing-masing calon<sup>[4]</sup>.

Untuk pelaksanaan akad yang digunakan dalam pembiayaan Griya iB Hasanah yaitu dengan akad *murabahah*. akad *murabahah* adalah akad jual beli barang yang menyatakan dengan jelas barang yang diperjual belikan, serta penjual menyebutkan harga pembelian kepada pembeli, kemudian penjual menentukan keuntungan margin atas kesepakatan antara penjual dan pembeli.

Pemilihan *murabahah* sebagai akad dalam produk bank syariah sah dan boleh, tentunya dengan memperhatikan hal-hal yang terkait dengan aturan, syarat, dan mekanisme *murabahah* yang sesuai dengan prinsip hukum Islam, di mana ada batasan-batasan yang tidak

boleh dilanggar oleh para pelakunya, termasuk larangan untuk melakukan transaksi yang mengandung unsur *riba*, *bathil*, *maysir*, dan *gharar*<sup>[2]</sup>.

Observasi pra nasabah yang diperoleh peneliti secara langsung melalui pertanyaan yang disuguhkan salah satu nasabah kepada peneliti dalam percakapan yang menghasilkan bahwa adanya keraguan nasabah akan mengajukan pembiayaan Griya iB Hasanah dikarenakan memiliki pandangan yang sama antara Bank konvensional dan Bank Syariah dalam pembiayaan griya. Nasabah berpendapat terdapat unsur bunga yang diterapkan Bank Syariah dalam pembiayaan griya, yang tentunya tidak dibenarkan dalam prinsip islam. Pemahaman orang awam mengenai penilaian Bank Syariah menjadikan ketertarikan peneliti untuk melakukan penelitian ini.

Tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui implementasi akad *murabahah* pada akad pembiayaan Griya iB Hasanah pada PT. Bank BNI Syariah KCPS Tegal.

## Hasil dan Pembahasan

### Implementasi Akad Murabahah pada PT. Bank BNI Syariah KCPS Tegal

Proses pemberian pembiayaan Griya iB Hasanah di Bank BNI Syariah KCPS Tegal yaitu diawali dari nasabah memilih rumah/ properti yang diinginkan nasabah. Kemudian nasabah melakukan pengajuan pembiayaan kepada pihak bank (Bagian *Sales Assistant*). Pihak bank menganalisis pembiayaan tersebut dengan survey dan melihat dari prinsip 5c untuk memverifikasi data pembiayaan tersebut. Yakni 5c itu sendiri yaitu *Character*, *Capacity*, *Capital*, *Condition*, dan *Collateral*.

Penilaian dengan prinsip 5c di Bank BNI Syariah KCPS Tegal merupakan tugas dari *Processing and Collection Assisten*. Dalam pemberian pembiayaan Bank harus benar-benar yakin bahwa nasabah tersebut telah memenuhi kriteria 5c sehingga pihak Bank tidak mengalami kerugian akibat pembiayaan macet

yang kemungkinan akan dilakukan oleh nasabah dikemudian hari.

Setelah pembiayaan disetujui melalui berbagai pihak seperti *Direct Sales, Processing & Collection Assistant, Sub Branch Manager*, dan *Operational & Support Assistant* maka terbitlah SKP (Surat Keputusan Pembiayaan) dan pihak Bank menjadwalkan akad.

Dalam pelaksanaan akad *murabahah* dipastikan pihak – pihak yang bersangkutan telah memenuhi rukun dan syarat *murabahah*. Adapun rukun akad *murabahah* seperti adanya *ba'i* (penjual) adalah pihak yang memiliki barang untuk dijual, dan *musytari* (pembeli) adalah pihak yang memerlukan dan akad membeli barang, Objek akad, yaitu *mabi'* (barang dagangan) dan *tsaman* (harga), dan *Shighah*, yaitu ijab dan qobul.

Implementasi pada rukun yang berakad (*ba'i* dan *musytari*) harus cakap dalam hukum dan tidak dalam keadaan terpaksa, barang yang diperjual belikan (*mabi'*) tidak termasuk barang yang haram dan jenis maupun jumlahnya jelas, harga barang (*tsaman*) harus dinyatakan secara transparan (harga pokok dan komponen keuntungan) dan cara pembayaran disebutkan dengan jelas, pernyataan serah terima (ijab qabul) jelas dengan menyebutkan spesifik pihak-pihak yang berakad hal ini sesuai dengan rukun akad pembiayaan *murabahah*.

Analisis berikutnya dilakukan terhadap syarat akad *murabahah* pada pembiayaan Griya iB Hasanah di Bank BNI Syariah KCPS Tegal yang meliputi:

1. Bank BNI Syariah memberitahukan tentang biaya (cost) atau modal yang dikeluarkan atas barang tersebut kepada nasabah.
2. Akad pertama harus sah.
3. Akad tersebut harus bebas dari riba.
4. Bank BNI Syariah harus mengungkapkan tentang wanprestasi yang terjadi setelah pembelian dan harus diungkapkan dengan jelas dan rinci.

5. Bank BNI Syariah harus mengungkapkan tentang syarat-syarat yang diminta dari harga pembelian kepada nasabah.

Implementasi pada akad *murabahah* di Bank BNI Syariah KCPS Tegal yaitu diawali negosiasi yang berlangsung secara terbuka di dalam arti kata, antara nasabah dan Bank BNI Syariah KCPS Tegal saling mengemukakan prosedurnya, prosesnya dan persyaratannya untuk sampai pada tahapan berikutnya. Keterbukaan informasi dalam prosedur negosiasi tersebut akan memberikan kejelasan di antara para pihak bahwa rangkaian prosedur dan persyaratannya tidak ada agenda tersembunyi atau terdapat salah satu pihak yang tidak memiliki kejujuran, kebenaran dan kesungguhan hati dalam pemenuhan prosedur maupun persyaratannya. Keterbukaan tersebut menjadi landasan penting bagi para pihak, bahwa hubungan hukum antara calon nasabah dengan Bank syariah tidak semata-mata berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, melainkan juga memenuhi nilai-nilai dan prinsip-prinsip syariah yang menuntut kejujuran di antara para pihak.

Adapun langkah-langkah akad *murabahah* pada pembiayaan BNI Syariah pada PT. Bank BNI Syariah KCPS Tegal yang diperoleh dari wawancara dengan Bapak Suswanto selaku *Direct Sales* yaitu sebagai berikut :

1. Doa pembuka
2. Pengisian daftar hadir
3. Pembacaan SKP (Surat Keputusan Pembiayaan)
4. Tandatangan SKP
5. Paraf berita acara penandatanganan akad
6. Tandatangan wakalah
7. Ijab qobul (jual beli)
8. Paraf akad pembiayaan Griya iB Hasanah
9. Paraf halaman setiap lembar dari pasal 1 s/d pasal 22
10. Tandatangan surat pernyataan
11. Tandatangan perjanjian kuasa jual
12. Tandatangan berita acara pembelian objek

### 13. Tandatanganan jadwal angsuran

Implementasi Akad Murabahah Pada Akad Pembiayaan Griya iB Hasanah Pada PT. Bank BNI Syariah KCPS Tegal

14. Tandatanganan surat kuasa mendebet rekening BNI Syariah KCPS Tegal dimulai dari pengajuan permohonan pembiayaan, pengumpulan data nasabah, analisa pembiayaan (menggunakan prinsip 5c) untuk survei objek pembiayaan, verifikasi (persetujuan) pembiayaan dan pencairan pembiayaan.
15. Tandatanganan surat pernyataan dan kuasa pemohon persetujuan suami/ istri
16. Tandatanganan asuransi jiwa
17. Tandatanganan asuransi kebakaran
18. Doa penutup

Fatwa No.04/DSN-MUI/IV/2000 tentang murabahah, sebagai landasan syariah transaksi murabahah adalah sebagai berikut: disebutkan bahwa jika bank hendak mewakili kepada nasabah untuk membeli barang dari pihak ketiga, akad jual beli murabahah harus dilakukan setelah barang secara prinsip, menjadi milik Bank, Dengan demikian, dapat disimpulkan bahwa pelaksanaan prinsip syariah dalam akad murabahah pada Bank BNI Syariah KCPS Tegal telah sesuai dengan prinsip-prinsip syariah.

### Syarat-Syarat Pengajuan Pembiayaan Griya iB Hasanah

Syarat-syarat yang harus dipenuhi nasabah ketika akan melakukan pengajuan pembiayaan Griya iB Hasanah di Bank BNI Syariah KCPS Tegal yaitu :

1. Pemohon minimal berusia 21 tahun, dan lunas pada saat usia pension
2. Karyawan/profesional/pengusaha (wiraswasta)
3. Mempunyai penghasilan tetap dan mampu mengangsur
4. Memenuhi persyaratan berdasarkan penilaian bank.

### Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan yang dilakukan oleh peneliti di PT. Bank BNI Syariah KCPS Tegal, maka dapat disimpulkan sebagai berikut :

PT. Bank BNI Syariah KCPS Tegal menyediakan pembiayaan Griya iB Hasanah untuk membantu memenuhi kebutuhan masyarakat melalui angsuran sehingga banyak masyarakat yang dapat mewujudkan keinginannya memiliki tempat tinggal. Proses pada pembiayaan Griya iB Hasanah di PT. Bank

BNI Syariah KCPS Tegal dimulai dari pengajuan permohonan pembiayaan, pengumpulan data nasabah, analisa pembiayaan (menggunakan prinsip 5c) untuk survei objek pembiayaan, verifikasi (persetujuan) pembiayaan dan pencairan pembiayaan. Penerapan akad murabahah pada pembiayaan Griya iB Hasanah di PT. Bank BNI Syariah KCPS Tegal dalam pelaksanaannya telah memenuhi rukun dan syarat murabahah serta terhindar dari transaksi ribawi sesuai dengan prinsip syariah.

### Daftar Pustaka

- [1]Muhammad, 2019, *Model-model Akad Pembiayaan di Bank Syariah*. Yogyakarta.
- [2]Imama, L.S., 2014, *Konsep dan Implementasi Murabahah pada Produk Pembiayaan Bank Syariah*. Jurnal Ekonomi dan Perbankan Syariah Vol.1 No.2.
- [3]Rosyida, Eva., 2017, *Analisa Perbandingan Pembiayaan Hunian Syariah Dengan Akad Murabahah Dan Akad Musyarakah Pada Bank Muamalat*. Jurnal Akuntansi Vol.1 No.3.
- [4]Gunawan dan Cahyanti., 2014, *Pengaruh Pembiayaan KPR Syariah Terhadap Proses Keputusan Pembelian Rumah di Kota Cirebon*. Jurnal Edunomik Vol.2 No.2.