



el hisbah

Journal of Islamic Economic Law

Volume: 2 Nomor 1 Tahun 2022

ISSN : 2797-5819

E-ISSN : 2828-2981

DOI : https://doi.org/10.28918/el_hisbah.v2i1.6256

Submitted: 19-01-2022

Reviewed: 15-03-2022

Approved: 20-04-2022

Pembiayaan Perumahan Syariah Berbasis Akad Murabahah bil Wakalah dalam Perspektif Fatwa DSN No.04/DSN-MUI/IV/2000

Tasyana Rahmadini, Ali Trigiyatno, Alamul Yaqin

Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Pekalongan

Email: rahmadinitas@gmail.com

Abstract

This article discusses the process of contract and mortgage financing based on a murabahah bil wakalah contract at PT Bank BTN Syariah Pekalongan branch office from the perspective of DSN Fatwa No.04/DSN-MUI/IV/2000. This type of research is a field research (field-research) with a qualitative approach. Sources of data in the form of primary and secondary data, primary data obtained by interview and observation techniques while secondary data obtained by documentation. The subject of this research is PT. Bank BTN Syariah Pekalongan Branch Office and Customers, while the object is the settlement in accordance with DSN Fatwa No.04/DSN-MUI/IV/2000 in the Murabahah bil Wakalah contract. And data analysis using descriptive qualitative. The practice of the Murabahah Bil Wakalah contract At PT Bank BTN Syariah Pekalongan Branch Office, most of the practices of the Murabahah bil Wakalah contract have complied with the provisions of the DSN Fatwa No. 04/DSN-MUI/IV/2000. However, there are still provisions that have not been fulfilled, namely the financing of the murabahah contract directly before the end of the wakalah contract or the house being traded in principle does not belong to the bank so that it is not in accordance with the provisions of the DSN Fatwa No.04/DSN-MUI/IV/2000 which states that the bank wants to represent the customer for the purchase of an item from a third party, the murabahah sale and purchase contract must be executed after the goods have become the property of the bank.

Keywords: Sharia Housing, Contract, DSN Fatwa.

Abstrak

Artikel ini membahas tentang proses akad dan pembiayaan Kepemilikan Rumah (KPR) berbasis akad murabahah bil wakalah di PT Bank BTN Syariah kantor cabang Pekalongan perspektif Fatwa DSN No.04/DSN-MUI/IV/2000. Jenis penelitian ini adalah penelitian lapangan (*field-resech*) dengan pendekatan kualitatif. Sumber data berupa data primer dan sekunder, data primer diperoleh dengan teknik wawancara dan observasi sedangkan

data sekunder diperoleh dengan dokumentasi. Subjek penelitian ini adalah PT. Bank BTN Syariah Kantor Cabang Pekalongan dan Nasabah, sedangkan objeknya adalah penyelesaian sesuai dengan Fatwa DSN No.04/DSN-MUI/IV/2000 dalam akad Murabahah bil Wakalah. Dan analisis data menggunakan deskriptif kualitatif. Praktik akad Murabahah Bil Wakalah Di PT.Bank BTN Syariah Kantor Cabang Pekalongan sebagian besar praktik akad Murabahah bil Wakalah ini sudah memenuhi ketentuan dalam Fatwa DSN No.04/DSN-MUI/IV/2000. Akan tetapi, masih ada ketentuan yang belum terpenuhi yaitu pembiayaan akad murabahah langsung terjadi sebelum akad wakalah tersebut berakhir atau rumah yang diperjual belikan tersebut secara prinsip belum menjadi milik bank sehingga tidak sesuai dengan ketentuan Fatwa DSN No.04/DSN-MUI/IV/2000 yang menyatakan pihak bank hendak mewakilkan kepada nasabah atas pembelian suatu barang dari pihak ketiga, akad jual beli murabahah harus dilaksanakan setelah barang tersebut sudah menjadi milik bank.

Kata Kunci : *Perumahan Syariah, Akad, Fatwa DSN.*

Pendahuluan

Perumahan selalu berusaha memenuhi kebutuhan yang ada dalam hidupnya. Hal ini memang merupakan fitrah perumahan yang mutlak dan tidak bisa dihilangkan. Dalam memenuhi semua kebutuhannya tersebut perumahan tentunya memerlukan bantuan orang lain. Maka, timbulah interaksi yang diwujudkan dalam bidang usaha masyarakat. Ketika interaksi tersebut juga terdapat beberapa pihak didalamnya dengan fungsinya masing-masing. Dalam transaksi jual beli ada kedua belah pihak yang terlibat, transaksi tersebut pastinya membawa kemasahatan bagi kedua belah pihak. Harta yang diperjualbelikan itu halal dan kedua belah pihak mempunyai hak atas kepemilikannya untuk selamanya.

Kredit kepemilikan rumah (KPR) syariah yang ada pada perbankan syariah berbeda dengan KPR pada perbankan konvensional. Perbedaan ini terdapat pada perbedaan prinsip antara perbankan syariah dengan perbankan konvensional. Jika dalam perbankan syariah biasa dikenal konsep berbasis bagi hasil dan juga perdagangan, sedangkan pada perbankan konvensional dikenal dengan kredit. KPR Syariah dapat menggunakan beberapa akad seperti akad murabahah, akad ijarah muntahiyah bit tamlik (IMBT)(Sahrani dan Abdullah, 2011, p. 66).

Pembiayaan perumahan merupakan salah satu produk di PT Bank BTN Syariah Kantor Cabang Pekalongan . Pembiayaan prinsip murabahah umumnya diterapkan dalam pembiayaan pengadaan barang investasi dan sangat berguna bagi pihak yang membutuhkan dana lebih besar untuk memenuhi apa yang diinginkan seperti pembelian rumah produk pembiayaan ini merupakan pembiayaan perdagangan yaitu jual beli dengan pembayaran secara angsuran. Pembiayaan perumahan salah satu produk di PT Bank BTN Syariah Kantor Cabang Pekalongan untuk pembiayaan jangka pendek, menengah, atau panjang guna membiayai pembiayaan rumah tinggal, baik baru maupun

bekas, di lingkungan developer maupun non developer, dengan menggunakan sistem murabahah.

Di bank-bank lain dikenal dengan istilah KPR (Kredit Pemilikan Rumah) namun di PT Bank BTN Syariah Kantor Cabang Pekalongan, produk KPR ini lebih dikenal dengan Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP) dimana pembiayaan ini menggunakan akad murabahah yang berdasarkan Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia Nomor 04/DSN-MUI/IV/2000 Tentang Akad Murabahah. Alur pengajuan KPR di BTN Syariah KC Pekalongan terlebih dahulu proses verifikasi nasabah dilakukan sebelum berkas di lengkapi, dimana nasabah menyerahkan foto KTP nasabah dan slip gaji nasabah untuk dapat dihitung terlebih dahulu dan juga dilakukan proses bi checking, ketika nasabah clear untuk pengajuan bisa melengkapi berkas setelahnya, serta prioritas SP3 untuk nasabah pegawai dan juga gaji di bayarkan transfer ke bank, dan juga dengan sudah adanya tools yang pihak bank sediakan untuk nasabah dan rekan rekan marketing agar bisa menyeleksi langsung nasabah di kantor marketing.

Akad murabahah adalah akad jual beli antara kedua belah pihak, dimana penjual dan pembeli menyepakati harga jual. Murabahah dapat dilakukan secara tunai maupun secara bayar tangguh atau bayar dengan angsuran (Sutedi, 2009, p. 95). Pembiayaan KPR syariah yang ada di BTN Syariah KC Pekalongan ini menggunakan prinsip jual beli (murabahah) dengan akad murabahah bil wakalah.

Murabahah bil wakalah adalah akad jual beli dengan sistem wakalah, maksudnya dari jual beli ini pihak bank mewakilkan pembeliannya kepada nasabah, jadi akad pertama yang terjadi adalah akad wakalah. Akad wakalah ini berakhir ditandai dengan penyerahan barang yang telah dibeli oleh nasabah kepada pihak bank, setelah barang tersebut dimiliki oleh pihak bank maka pihak bank memberikannya dengan akad murabahah kepada nasabah tersebut (Sya'diyah, 2018). Namun realita yang terjadi pada pembiayaan BTN Syariah KC Pekalongan berbeda dengan teori yang ada, dimana akad murabahah bil wakalah ini tidak dilakukan penyerahan barang secara prinsip kepada bank, atau bisa dikatakan bahwa akad wakalah belum selesai tetapi sudah dilanjutkan dengan akad murabahah. Jadi disini pihak bank belum memiliki barang tersebut secara prinsip namun akad murabahah sudah dilanjutkan (Wibisono Gunawan Amrillian, komunikasi pribadi, 30 September 2021).

Melalui pendahuluan tersebut, penulis ingin mengadakan penelitian dengan judul "Pembiayaan Perumahan Syariah Berbasis Akad Murabahah bil Wakalah dalam Perspektif Fatwa DSN No.04/DSN-MUI/IV/2000 Pada PT. Bank BTN Syariah Kantor Cabang Pekalongan"

Metode Penelitian

Jenis penelitian ini adalah penelitian lapangan (*field research*), penelitian dimaksudkan untuk mempelajari suatu objek yang diteliti secara intensif, terperinci secara mendalam (Usman dan Akbar, 2006). Penelitian dilakukan dengan terjun langsung ke lapangan (objek penelitian) untuk memperoleh data yang lengkap dan valid mengenai Pembiayaan Perumahan Syariah Berbasis Akad Murabahah bil Wakalah dalam Perspektif Fatwa DSN No.04/DSN-MUI/IV/2000 Pada PT. Bank BTN Syariah Kantor Cabang Pekalongan.

Pendekatan yang dilakukan dalam penelitian ini adalah pendekatan kualitatif. Dalam penelitian ini mengandung uraian-uraian guna menggambarkan objek penelitian yang apa adanya secara ilmiah, tetapi fokusnya terletak pada Pembiayaan Perumahan Syariah Berbasis Akad Murabahah bil Wakalah dalam Perspektif Fatwa DSN No.04/DSN-MUI/IV/2000.

Adapun teknik pengumpulan datanya menggunakan teknik observasi, wawancara dan dokumentasi. Dengan teknik keabsahan informasi (kredibilitas informasi data) yang menggunakan triangulasi data peneliti menggunakan berbagai sumber data, triangulasi pengamat, triangulasi teori, triangulasi metode.

Hasil dan Pembahasan

1. Implementasi Akad Murabahah Bil Wakalah di PT. Bank BTN Syariah Kantor Cabang Pekalongan

KPR Syariah adalah pembiayaan kepemilikan rumah secara syariah dengan menggunakan beberapa akad, yakni jual beli tegaskan untung (*murābahah*), jual beli dengan termin dan konstruksi (*istishna*), sewa berakhir lanjut milik (*ijarah mutahia bit tamlik*) dan kongsi berkurang bersama sewa (*musyarakah mutanaqishah*) (Ifham, 2017, p. 33).

Pembiayaan Kepemilikan Rumah (KPR) di BTN Syariah Kantor Cabang Pekalongan merupakan pembiayaan konsumtif. Pembiayaan KPR pada produk BTN Syariah dinamakan pembiayaan BTN platinum iB. Pembiayaan ini merupakan layanan pembiayaan jangka pendek, menengah, atau jangka panjang untuk membiayai kebutuhan nasabah dalam membeli rumah tinggal, baik rumah baru maupun bekas, di lingkungan *Developer* maupun non *Developer*, dengan sistem murabahah.

Akad yang digunakan dalam pembiayaan BTN platinum iB adalah akad murabahah, akad murabahah adalah akad jual beli antara bank dan nasabah, dimana bank membeli barang yang dibutuhkan dan menjualnya kepada nasabah sebesar harga pokok ditambah dengan margin yang telah disepakati. Selain akad murabahah, BTN Syariah cabang Pekalongan juga menggunakan akad wakalah untuk melakukan transaksi pembelian rumah kepada nasabah sebelum menggunakan akad murabahah (Yevi Dirar Arjuno, komunikasi pribadi, 30 September 2021).

Murabahah diartikan sebagai penjualan barang seharga biaya pokok, kemudian barang tersebut ditambah dengan *mark-up* atau *margin* keuntungan yang telah disepakati. Murabahah ini terlaksana antara penjual dan pembeli berdasarkan dengan harga barang, lalu harga asli barang pembelian yang akan dijual diketahui oleh pembeli dan keuntungan penjualanpun diberitahukan kepada pembeli tersebut. Objek murabahah tersebut juga harus jelas bahwa objek tersebut sepenuhnya milik bank. Jual beli murabahah dalam praktik lembaga keuangan syariah biasanya disertai dengan akad wakalah. Wakalah ini maksudnya dimana nasabah menjadi wakil dari lembaga keuangan untuk mencari dan membeli barang yang sesuai dengan spesifikasi yang diajukan oleh nasabah (Mustofa, 2016, p. 80).

Pembelian objek murabahah dilakukan oleh nasabah sebagai *wakil* dari pihak bank dengan akad *wakalah* atau perwakilan. Setelah akad wakalah dilakukan dimana nasabah tersebut bertindak atas nama bank untuk melakukan pembelian objek murabahah tersebut. Setelah itu akad wakalah antara pihak bank dan nasabah selesai, dan objek murabahah tersebut secara prinsip telah menjadi hak milik bank. Kemudian terjadi akad kedua antara pihak bank dengan nasabah yaitu akad murabahah.

Akad murabahah bil wakalah adalah jual beli dimana pihak bank mewakilkan pembelian produk kepada nasabah kemudian setelah produk tersebut di dapatkan oleh nasabah kemudian nasabah memberikannya kepada pihak bank. Setelah barang tersebut di miliki pihak bank dan harga dari barang tersebut jelas maka pihak bank menentukan margin yang diinginkan serta jangka waktu pengembalian yang akan disepakati oleh pihak bank dan nasabah. Sesuai dengan ketentuan Fatwa DSN MUI akad murabahah bil wakalah dapat dilakukan dengan syarat jika barang yang dibeli oleh nasabah sepenuhnya sudah milik bank, kemudian setelah barang tersebut dimiliki oleh pihak bank maka akad murabahah dapat dilakukan (Syauqoti dan Ghozali, 2018, p. 71).

Jadi, murabahah bil wakalah adalah jual beli antara pihak bank dengan nasabah, dimana pihak bank mewakilkan pembeliannya kepada nasabah, dan setelah nasabah membeli barang yang diinginkan kemudian nasabah menyerahkannya kepada pihak bank agar akad wakalah selesai, dan dapat melakukan akad yang selanjutnya yaitu murabahah.

a. Rukun Murabahah bil Wakalah

Rukun murabahah bil wakalah sama dengan akad murabahah, namun perbedaan dalam akad murabahah bil wakalah terdapat dua akad yaitu akad murabahah dan akad wakalah, jadi terdapat wakil dalam pembelian barangnya, berikut rukunnya: 1) Penjual (*ba'i*); 2) Pembeli (*musytary*); 3) Barang yang dibeli; 4) Harga barang, dalam hal ini harga barang harus diketahui secara jelas yaitu harga beli dan margin yang akan disepakati oleh kedua belah pihak. Sehingga kedua belah pihak akan melakukan keputusan harga jual dan jangka waktu

- pengangsuran; 5) *Muwakil* atau pemberi kuasa adalah pihak yang memberikan kuasa kepada pihak lain; 6) *Taukil* atau objek akad; 7) *Shigat* atau ijab dan Qabul
- b. Syarat Murabahah Bil Wakalah antara lain: 1) Barang yang diperjual belikan harus halal dan bebas dari najis; 2) Penjual memberitahu modal yang akan diberikan kepada nasabah; 3) Kontrak pertama harus sah sesuai dengan rukun yang telah ditetapkan; 4) Kontrak harus bebas dari riba; 5) Penjual harus memberitahu atau menjelaskan bila terjadi cacat atas barang sesudah pembelian; 6) Penjual harus menyampaikan semua hal yang berkaitan dengan pembelian, misalnya jika pembelian tersebut dilakukan secara utang; 7) Objek barang yang akan dibeli harus jelas dan diwakilkan kepada nasabah yang mengajukan pembiayaan dengan akad murabahah bil wakalah; 8) Tidak bertentangan dengan syariat islam. (Afrida, 2018, pp. 164-165).

Berikut ini adalah persyaratan dan ketentuan pengajuan pembiayaan murabahah bil wakalah untuk KPR BTN Syariah platinum iB, sebagai berikut: Warga Negara Indonesia (WNI); Usia minimal 21 Tahun atau telah menikah; Pada saat pembiayaan lunas, usia tidak melebihi 65 Tahun; Minimum masa kerja/usaha 1 (satu) Tahun; Tidak memiliki pembiayaan bermasalah di Bank lain (ID BI *Clear*); Memiliki NPWP atau SPT Pasal 21.

Adapun persyaratan dokumen yang harus dilengkapi adalah sebagai berikut: Formulir pengajuan pembiayaan; Fotocopy KTP/kartu identitas; Fotocopy Kartu Keluarga; Fotocopy surat nikah; Fotocopy SK pegawai/surat keterangan penghasilan; Fotocopy slip gaji; Rekening koran 3 (tiga) bulan terakhir; Fotocopy NPWP dan SPT tahunan PPh 21; Fotocopy NPWP dan SPT tahunan PPh 21 (untuk wiraswasta); Fotocopy Ijin Usaha SIUP, TDP, APP (untuk wiraswasta).

Calon nasabah akan diseleksi melalui beberapa tahapan dan prosedur yang telah ditetapkan oleh pihak bank sebelum pembiayaan KPR telah disetujui. Berikut adalah tahapan dan prosedur pembiayaan KPR, antara lain:

- a. Calon nasabah melakukan kunjungan ke Bank BTN Syariah kemudian menemui *Account Officer* untuk mengajukan pembiayaan KPR, selanjutnya nasabah akan melakukan wawancara dengan pihak bank mengenai keinginan nasabah dalam memilih pembiayaan KPR, pihak bank akan menilai kepribadian dan kapabilitas nasabah tersebut dalam melunasi hutang KPR sesuai dengan jangka waktu yang telah ditetapkan. Setelah itu pihak bank (*Account Officer*) dengan nasabah akan melakukan negosiasi dan kesepakatan awal. Dalam hal ini pihak bank menjelaskan secara rinci terkait dengan transaksi murabahah seperti harga, keuntungan, rincian angsuran, tenor pembiayaan, spesifikasi barang dan uang muka yang jumlahnya sudah ditentukan oleh pihak bank itu sendiri.
- b. Selanjutnya, jika permohonan tersebut sudah sesuai dengan ketentuan dan prosedur Bank, dalam hal ini pihak bank menentukan akad yang akan digunakan

yaitu dengan menggunakan akad wakalah terlebih dahulu yaitu dengan pihak bank memberikan kuasa (wakalah) kepada nasabah untuk membelikan rumah sesuai dengan perjanjian, dimana pihak BTN Syariah akan memberikan penyediaan dana dengan cara mentransfer uang ke rekening tabungan atas nama nasabah tersebut yang dimana uang tersebut akan diggunakan untuk membeli rumah ke *Developer*.

- c. Dalam mempertimbangkan syarat-syarat tersebut, pihak BTN Syariah cabang pekalongan melakukan analisis 5C terhadap nasabah yang terdiri dari:
 - 1) *Character* merupakan keadaan sifat seseorang atau calon nasabah penerima pembiayaan, dalam kehidupan pribadi maupun dalam lingkungan masyarakat, untuk mengetahui karakter tersebut maka pihak bank melakukan wawancara dengan berbagai pihak di lingkungan rumah calon nasabah tersebut, selain itu pihak bank juga melakukan Bi checking untuk mengetahui apakah nasabah tersebut termasuk nasabah yang baik atau tidak, dan mempunyai hutang di bank lain atau tidak.
 - 2) *Capital* merupakan modal atau penghasilan yang dimiliki oleh nasabah tersebut, apakah penghasilan tersebut cukup untuk membayar cicilan pembiayaan tersebut atau tidak.
 - 3) *Capability* merupakan kapasitas nasabah dalam mengelola modal untuk mendapatkan keuntungan. Hal ini dilakukan dengan tujuan untuk mengetahui kemampuan nasabah dalam mengelola usahannya yang dapat dilihat dari pendidikan dan pengalaman dalam mengelola bisnis tersebut. Sehingga pihak bank dapat mengetahui apakah prospek usaha nasabah tersebut baik atau tidak.
 - 4) *Condition* merupakan situasi kondisi sosial, ekonomi, politik dan budaya yang mempengaruhi keadaan ekonomi nasabah yang suatu saat akan mempengaruhi kelancaran perusahaan nasabah tersebut.
 - 5) *Collateral* merupakan jaminan yang digunakan untuk menjamin dalam kelangsungan membayar angsuran yang diberikan oleh peminjam sebagai jaminan atas pembiayaan yang diterima.

Dari ke 5 (lima) analisis diatas pihak bank akan menganalisis satu per satu dan apabila nasabah memiliki karakter yang buruk meskipun ke 4 nya sudah memenuhi kriteria pihak bank akan tetap menolak pembiayaan tersebut.

- a. Kemudian setelah menganalisis 5C tersebut dan nasabah sudah memenuhi kriteria maka pihak bank akan melakukan input data nasabah tersebut.
- b. Setelah itu, jika calon nasabah sudah layak diberikan pembiayaan tersebut, maka kedua belah pihak yaitu pihak bank dengan nasabah melakukan

keputusan dalam pembiayaan tersebut. Dalam membuat keputusan pembiayaan ada dua keputusan yaitu apakah pembiayaan tersebut disetujui atau ditolak, jika pembiayaan tersebut maka pihak bank akan melakukan konfirmasi pesanan ke penjual/developer atau divisi operasional yang akan bertugas sebagai pembuat form perjanjian akad.

- c. Jika sudah membuat form perjanjian akad, maka pihak bank akan melakukan realisasi pembiayaan. Pencairan akan dimasukkan ke rekening nasabah kemudian pemindahan kembali ke rekening penjual rumah yang bertujuan untuk membuktikan bahwa nasabah telah menerima pembiayaan dari bank dan nasabah telah mengetahui bahwa adanya transaksi jual beli yang dilakukan antara pihak bank dengan penjual/developer. Kemudian pada pelaksanaan akad perjanjian di tahap ini nasabah akan bertemu dengan perwakilan dari pihak bank untuk melakukan akad dan juga disaksikan oleh notaris.

Dari penjelasan yang ada di atas, kemudian penulis melakukan wawancara dengan beberapa staff yang ada di PT Bank BTN Syariah Kantor Cabang Pekalongan maka Hasil penelitian yang dilakukan penulis dengan salah satu pegawai Bank BTN Syariah yaitu sebagai *Account Officer* bernama Bapak Gunawan Amrillian Wibisono, Ia mengatakan bahwa dalam pembiayaan KPR ini sebenarnya bisa menggunakan akad murabahah, istishna, musyarakah mutanaqishah, dan ijarah muntahiyah bit tamlik. Namun yang sering digunakan yaitu akad murabahah bil wakalah, karena pembiayaan KPR ini dalam prakteknya tidak menggunakan akad murabahah murni karena pihak bank mewakilkan pembeliannya kepada nasabah (Wibisono Gunawan Amrillian, komunikasi pribadi, 30 September 2021).

Selain itu, Bapak Aditya Krisnamurti juga mengatakan bahwa pada pembiayaan KPR ini yang melakukan transaksi dengan developer adalah nasabah, karena dalam pembiayaan ini nasabah yang melakukan pembelian rumah secara langsung dengan pihak developer, jadi nasabah yang membayarkan uangnya. Namun disini bank menjadi wakil dari nasabah, jadi pihak bank yang melunasi pembiayaan tersebut kepada developer, kemudian nasabah membayar angsuran kepada pihak dengan cara melunasi angsuran yang telah disepakati setiap bulannya (Aditya Krisnamukti, komunikasi pribadi, 30 September 2021).

Hasil wawancara yang dilakukan oleh penulis dengan salah satu Customer Service yaitu dengan Bapak Alif Kresna Setiawan, ia mengatakan bahwa dalam pembiayaan KPR tersebut pihak bank sudah melakukan kerjasama sebelumnya dengan beberapa Developer, kerjasama disini dilakukan karena sebelumnya pihak developer telah melakukan pembiayaan kepada pihak bank, atau lebih

jelasan pihak bank sebagai pihak yang membiayai pembangunan perumahan tersebut, sehingga pihak bank dapat menawarkan perumahan yang akan diambil oleh nasabah ketika nasabah tersebut belum memiliki pandangan untuk membeli rumah yang diinginkannya. Dalam hal ini yang dilakukan oleh pihak bank sudah memenuhi standar kualitas dan kepuasan karena memberikan pelayanan yang memudahkan nasabah dalam memilih rumah yang akan dibelinya. Pelayanan inilah yang membuat nasabah berminat untuk melakukan pembiayaan KPR di Bank BTN Syariah kantor cabang pekalongan. Pada saat melakukan akad, kedua belah pihak melaksanakan akad murabahah dan akad wakalah dalam waktu dan hari yang sama, hal ini dilakukan supaya proses pembiayaan tidak memakan waktu yang cukup lama, pihak bank selalu memprioritaskan kenyamanan nasabah dalam segala transaksi (Alif Kresna Setiawan, komunikasi pribadi, 30 September 2021).

Selanjutnya penulis melakukan wawancara dengan Ibu Nurul Aqidah selaku pihak pada bagian *Financing Support*, ia mengemukakan bahwa untuk berkas-berkas yang telah diajukan oleh nasabah dalam pembiayaan KPR BTN Syariah akan diperiksa terlebih dahulu oleh bagian *Financing Support* untuk mengetahui pembiayaan tersebut dapat diterima atau tidak. Yang menentukan pembiayaan tersebut dapat diterima atau tidaknya yaitu dengan melihat kelengkapan dokumen-dokumen yang diserahkan oleh nasabah, dan kemudian dilakukan pemeriksaan apakah dokumen tersebut sudah memenuhi syarat-syarat pembiayaan KPR atau belum, melakukan BI checking kepada calon nasabah untuk mengetahui apakah nasabah tersebut memiliki pembiayaan di bank lain, apakah pembayaran angsurannya lancar atau tidak, kemudian melakukan pemeriksaan terhadap dokumen pendukung lainnya seperti slip gaji dan lain sebagainya (Nurul Aqidah, komunikasi pribadi, 30 September 2021).

Kemudian penulis juga melakukan wawancara dengan beberapa nasabah yang mengajukan pembiayaan KPR di Bank BTN Syariah kantor cabang Pekalongan yaitu dengan salah satu nasabah yang bernama Bapak Fauzan dan Ibu Khunaenah, mengatakan bahwa beliau memilih mengajukan pembiayaan KPR di Bank BTN Syariah untuk mewujudkan impiannya memiliki rumah. Beliau juga mengatakan bahwa pembiayaan ini sangat membantu untuk memudahkan masyarakat dalam membeli rumah dengan membayar secara angsuran, selain itu ia juga mengatakan bahwa lebih memilih menggunakan Bank syariah daripada Bank Konvensional karena menurutnya Bank Konvensional mengandung unsur bunga yang berlipat ganda sehingga bukan memudahkan nasabah malah menguntungkan untuk bank tersebut karena bunga nya yang terlalu tinggi. Oleh

karena itu beliau lebih memilih menggunakan Bank Syariah salah satunya yaitu Bank BTN Syariah KC Pekalongan (Fauzan dan Khunaenah, 2021).

Sedangkan menurut Bapak Hisyam selaku nasabah yang mengajukan pembiayaan KPR pada Bank BTN Syariah mengatakan bahwa, dalam memilih rumah yang diinginkan awalnya pihak bank memberikan pilihan yaitu mencari perumahan sendiri atau perumahan yang ditawarkan oleh pihak bank tersebut. Pihak bank menawarkan perumahan yang telah bekerja sama dengan bank yang lokasinya strategis dan tidak jauh dari perkotaan sehingga sangat direkomendasikan untuk dihuni, akan tetapi nasabah tersebut memilih mencari perumahan sendiri karena menurut Bapak Hisyam lokasi perumahan yang direkomendasikan oleh bank sangat jauh dari lokasi yang diinginkan Bapak Hisyam tersebut. Sehingga beliau memilih perumahan sendiri yang menurutnya lokasinya lebih strategis dan cocok untuk dihuni (Hisyam, komunikasi pribadi, 30 September 2021).

Selanjutnya wawancara dengan salah satu nasabah Bank BTN Syariah yang mengajukan pembiayaan KPR yaitu dengan Ibu Nur Aisyah, ia mengatakan bahwa keputusannya mengajukan pembiayaan KPR di Bank BTN Syariah karena merasa memiliki kepuasan tersendiri dalam pelayanan yang diberikan oleh bank kepada nasabah sangat baik dan ramah, selain itu juga prosesnya sangat cepat tidak bertele-tele sehingga nasabah tidak merasa menunggu lama proses pembiayaan tersebut disetujui atau tidaknya (Nur Aisyah, komunikasi pribadi, 30 September 2021).

Sedangkan dalam hal mengatasi kredit macet Bank BTN Syariah cabang Pekalongan memiliki ketentuan dalam menghadapi masalah tersebut, seperti yang dikatakan oleh Bapak Ahmad Yusuf sebagai Account Officer beliau mengatakan bahwa hal pertama yang dilakukan oleh pihak bank yaitu melakukan komunikasi dengan cara menelfon apabila nasabah tidak dapat dihubungi melalui telepon pihak bank mendatangi langsung lokasi tempat tinggal nasabah, jika belum ada hasil yang baik dari pihak nasabah, maka pihak bank mengeluarkan SP1 sampai SP3 jika masih belum ada hasil, jika sudah dilakukan SP3 namun masih saja tidak ada itikad baik dari nasabah maka pihak bank akan melakukan eksekusi lelang agunan pada kantor lelang Negara dimana hasil dari penjualan jaminan tersebut digunakan untuk melunasi hutang pokok yang masih belum dilunasi oleh nasabah, kemudian jika ada sisa dari hasil penjualan tersebut maka pihak bank akan mengembalikan uang hasil penjualan tersebut kepada nasabah. Namun jika nasabah dinyatakan pailit oleh pihak bank namun nasabah masih memiliki itikad baik untuk mengangsur, maka pihak bank akan melakukan restrukturisasi dengan menggunakan pola penjadwalan ulang sisa pembayaran

(PUSP) dimana pihak bank menurunkan angsuran nasabah dengan jumlah yang lebih kecil dengan jangka waktu yang lebih panjang. Penjadwalan kembali yang dilakukan oleh pihak bank hanya menjadwalkan kembali sisa outstanding pokok dan margin tanpa adanya penambahan lainnya.

2. Analisis Pembiayaan KPR Dengan Menggunakan Akad Murabahah Bil Wakalah di PT. Bank BTN Syariah Kantor Cabang Pekalongan Menurut Fatwa DSN

Dari hasil penelitian atau wawancara dengan pihak bank dan nasabah mengenai pembiayaan KPR platinum iB, penulis akan menganalisis pembiayaan KPR platinum iB menurut pandangan Fatwa DSN yaitu sebagai berikut:

a. Mekanisme pada akad Wakalah

Dalam prakteknya pembiayaan KPR platinum iB menggunakan prinsip jual beli yang diaplikasikan dalam akad murabahah bil wakalah, dimana pihak bank memberikan kuasa kepada nasabah untuk membeli barang pesannya. Sedangkan secara teoritik dalam akad murabahah baik pada saat transaksi maupun tidak, pihak penjual sudah memiliki persediaan barang yang akan dijual belikan, namun dari hasil penelitian dalam pembiayaan KPR platinum iB pihak bank belum memiliki barang atau rumah yang akan dijual kepada nasabah, pihak bank hanya melakukan kerja sama dengan developer saja.

Murabahah Bil Wakalah menurut Fatwa Dewan Syariah Nasional No. 04/DSN-MUI/IV/2000 yaitu jika bank mewakilkan kepada nasabah untuk membeli barang dari pihak ketiga, maka akad jual beli harus dilakukan setelah barang tersebut secara prinsip menjadi milik bank. Oleh karena itu, terjadi akad wakalah terlebih dulu sebelum akad murabahah karena akad wakalah akan berakhir pada saat nasabah menyerahkan barang yang telah dibeli kepada pihak bank, kemudian setelah barang diterima oleh pihak bank maka terjadi akad murabahah.

Sesuai dengan ketentuan Fatwa DSN MUI akad murabahah bil wakalah dapat dilakukan dengan syarat jika barang yang dibeli oleh nasabah sepenuhnya sudah milik bank, kemudian setelah barang tersebut dimiliki oleh pihak bank maka akad murabahah dapat dilakukan. Akan tetapi pada pembiayaan KPR Platinum IB yang ada di Bank BTN Syariah Kantor Cabang Pekalongan akad murabahah langsung terjadi sebelum akad wakalah tersebut berakhir atau rumah yang diperjual belikan tersebut secara prinsip belum menjadi milik bank. Dalam hal ini menurut penulis yang dilakukan oleh pihak bank BTN Syariah Kantor Cabang Pekalongan kurang sesuai dengan fatwa DSN-MUI No.04/DSN-MUI/IV/2000 tentang murabahah yang menyatakan bahwa jika pihak bank hendak mewakilkan kepada nasabah atas pembelian suatu barang dari pihak ketiga, akad jual beli murabahah harus dilaksanakan setelah barang tersebut sudah menjadi milik bank.

b. Penundaan pembayaran dalam akad murabahah

Apabila nasabah mengalami penundaan dalam pembayaran murabahah dimana menurut penilaian dari pihak bank sebenarnya nasabah mampu melakukan pembayaran akan tetapi nasabah tersebut lalai dalam kewajibannya untuk membayar, yang akan dilakukan oleh pihak bank adalah dengan melakukan musyawarah maupun komunikasi antara kedua belah pihak terlebih dahulu. Jika komunikasi antara kedua belah pihak tidak dapat menyelesaikan masalah pembayaran tersebut maka pihak bank akan mengeluarkan SPI sebagai peringatan yang memiliki tenggang waktu dan terus berlanjut sampai SP3. jika SP3 juga belum ada itikad baik dari nasabah maka proses akan dilanjutkan dengan melakukan proses pelelangan ke kantor lelang Negara. Kemudian setelah itu hasil penjualan jaminan digunakan untuk melunasi sisa pokok hutang nasabah tersebut dimana jika hasil penjualan tersebut ada kelebihan dalam penjualan maka pihak BTN Syariah akan mengembalikan kepada nasabah, praktik yang dilakukan oleh bank diperbolehkan dalam fatwa No.47/DSN-MUI/II/2005 tentang penyelesaian piutang nasabah yang tidak mampu membayar.

c. Penjadwalan tagihan murabahah

Penjadwalan kembali yang dilakukan oleh Bank BTN Syariah cabang Pekalongan hanya menjadwalkan kembali sisa outstanding pokok dan margin tanpa ada penambahan outstanding pokok, margin atau biaya-biaya lainnya. Hal ini seperti yang tercantum dalam fatwa No.48/DSN-MUI/II/2005 yaitu dalam proses penjadwalan kembali adalah biaya riil.

d. Bangkrut dalam murabahah

Jika nasabah mengalami hal-hal yang tidak diinginkan seperti bangkrut, BTN Syariah cabang Pekalongan memberikan kelonggaran berupa penjadwalan ulang pembiayaan sampai nasabah tersebut mampu untuk membayar angsuran pembiayaannya kembali dengan melakukan perjanjian. Hal ini sudah sesuai dengan fatwa DSN-MUI NO.04/DSN-MUI/IV/2000 tentang murabahah.

e. Penyerahan jaminan dari nasabah

Ketika nasabah mengajukan pembiayaan wajib disertai dengan sebuah jaminan yang akan diberikan kepada bank sebagai jaminan atas pembiayaan tersebut, dalam konteks pembiayaan KPR platinum iB, rumah yang menjadi objek pembiayaan itu sendiri yang nantinya akan dijadikan jaminan atas pembiayaan tersebut. Pihak bank melakukan pengikatan secara hak tanggungan atas rumah tersebut. Jika dilihat secara teoritik akad murabahah tidak ada kewajiban pembeli untuk menyediakan jaminan atas pembiayaan tersebut, jika murabahah dilakukan secara tangguh. Namun dalam fatwa DSN MUI tentang jaminan dalam murabahah diperbolehkan adanya jaminan dengan maksud dan tujuan keseriusan nasabah atas pesanan tersebut dengan kesepakatan kedua belah pihak.

f. Pemberian potongan murabahah untuk pelunasan lebih awal

BTN Syariah cabang Pekalongan memberikan potongan margin keuntungan yang diberikan apabila nasabah melunasi hutang murabahah lebih awal dari jangka waktu yang telah ditentukan di awal akad perjanjian. Namun pada pemberian potongan ini tidak dijanjikan oleh pihak bank diawal akad kepada nasabah. Akan tetapi hal ini diperbolehkan berdasarkan fatwa DSN MUI No.46/DSN-MUI/II/2005.

g. Pembayaran uang muka

Setiap nasabah yang mengajukan pembiayaan dikenakan pembayaran uang muka dalam rangka self financing yang besarnya uang muka tersebut yaitu 20% untuk rumah non subsidi dan 5% untuk rumah subsidi. Sebelum melakukan akad pembiayaan tersebut, nasabah wajib melakukan pembayaran uang muka secara langsung kepada developer. Jika dilihat secara teoritik dalam akad murabahah tidak ada kewajiban pembeli untuk membayar uang muka terlebih dahulu, jika akad tersebut dilakukan secara tangguh. Namun, jika antara kedua belah pihak telah menyepakati adanya pemberian uang muka tersebut maka transaksi ini diperbolehkan menurut fatwa DSN-MUI No.13/DSN-MUI/IX/2000.

Simpulan

Praktik akad Murabahah Bil Wakalah Di PT.Bank BTN Syariah Kantor Cabang Pekalongan ini dilakukan oleh nasabah yang mengajukan pembiayaan KPR di Bank BTN Syariah kantor cabang Pekalongan. Pada praktik ini dilakukan dengan cara calon nasabah melakukan kunjungan ke Bank BTN Syariah kemudian menemui *Account Officer* untuk mengajukan pembiayaan KPR, selanjutnya nasabah akan melakukan wawancara dengan pihak bank mengenai keinginan nasabah dalam memilih pembiayaan KPR, pihak bank akan menilai kepribadian dan kapabilitas nasabah tersebut dalam melunasi hutang KPR sesuai dengan jangka waktu yang telah ditetapkan. Setelah itu pihak bank (*Account Officer*) dengan nasabah akan melakukan negosiasi dan kesepakatan awal. Selanjutnya, jika permohonan tersebut sudah sesuai dengan ketentuan dan prosedur Bank, dalam hal ini pihak bank menentukan akad yang akan digunakan yaitu dengan menggunakan akad wakalah terlebih dahulu yaitu dengan pihak bank memberikan kuasa (wakalah) kepada nasabah untuk membelikan rumah sesuai dengan perjanjian, dimana pihak BTN Syariah akan memberikan penyediaan dana dengan cara mentransfer uang ke rekening tabungan atas nama nasabah tersebut yang dimana uang tersebut akan diggunakan untuk membeli rumah ke *Developer*. Setelah itu, jika calon nasabah sudah layak diberikan pembiayaan tersebut, maka kedua belah pihak yaitu pihak bank dengan nasabah melakukan keputusan dalam pembiayaan tersebut. Jika sudah membuat form perjanjian akad, maka pihak bank akan melakukan realisasi pembiayaan. Pencairan akan dimasukkan ke rekening nasabah kemudian

pemindahan kembali ke rekening penjual rumah yang bertujuan untuk membuktikan bahwa nasabah telah menerima pembiayaan dari bank dan nasabah telah mengetahui bahwa adanya transaksi jual beli yang dilakukan antara pihak bank dengan penjual/developer. Kemudian pada pelaksanaan akad perjanjian di tahap ini nasabah akan bertemu dengan perwakilan dari pihak bank untuk melakukan akad dan juga disaksikan oleh notaris.

Pada praktik akad Murabahah Bil Wakalah Di PT.Bank BTN Syariah Kantor Cabang Pekalongan menurut Fatwa DSN No.04/DSN-MUI/IV/2000, sebagian besar praktik akad Murabahah bil Wakalah ini sudah memenuhi ketentuan dalam Fatwa DSN No.04/DSN-MUI/IV/2000. Akan tetapi, masih ada ketentuan yang belum terpenuhi yaitu Sesuai dengan ketentuan Fatwa DSN MUI akad murabahah bil wakalah dapat dilakukan dengan syarat jika barang yang dibeli oleh nasabah sepenuhnya sudah milik bank, kemudian setelah barang tersebut dimiliki oleh pihak bank maka akad murabahah dapat dilakukan. Akan tetapi pada pembiayaan KPR Platinum IB yang ada di Bank BTN Syariah Kantor Cabang Pekalongan akad murabahah langsung terjadi sebelum akad wakalah tersebut berakhir atau rumah yang diperjual belikan tersebut secara prinsip belum menjadi milik bank. Dalam hal ini menurut penulis yang dilakukan oleh pihak bank BTN Syariah Kantor Cabang Pekalongan kurang sesuai dengan fatwa DSN-MUI No.04/DSN-MUI/IV/2000 tentang murabahah yang menyatakan bahwa jika pihak bank hendak mewakilkan kepada nasabah atas pembelian suatu barang dari pihak ketiga, akad jual beli murabahah harus dilaksanakan setelah barang tersebut sudah menjadi milik bank.

Daftar Pustaka

- Afrida, Yenti. (2018). Analisis Pembiayaan Murabahah di Perbankan Syariah. *JEBI (Jurnal Ekonomi Dan Bisnis Islam)*. 1(2).
- Ahmad. Ifham. (2017). *Ini Lho KPR Syariah!*. Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama.
- Ismail, (2013). *Perbankan Syariah*. Jakarta: Kencana.
- Lembaga Keuangan Syariah. (2018). *Jurnal Masharif al Syariah: Jurnal Ekonomi dan Perbankan Syariah*. 3 (1).
- Muhammad. (2016). *Manajemen Pembiayaan Bank Syariah*. Yogyakarta: UPP STIM YKPN.
- Mustofa, Imam. (2016). *Fiqih Mu'amalah Kontemporer*. Jakarta: Rajawali Pers.
- Sahrani, Sohari dan Ru'fah Abdullah. (2011). *Fikih Muamalah*. Bogor : Ghalia Indonesia.
- Sastra Eka. (2017). *Keuangan Ekonomi Mewujudkan Keadilan Sosial*. Jakarta : Expose.
- Sugiyono. (2014). *Metode Penelitian Bisnis*. Bandung: Alfabeta.

- Sutedi, Adrian. (2009). *Perbankan Syariah Tinjauan Dan Beberapa Segi Hukum*. Jakarta: Ghalia Indonesia.
- Sya'diyah. (2018). *Implementasi Akad Murabahah Bil Wakalah Di BRI Syariah KCP Plered Perspektif Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesi*. Skripsi Cirebon: Institut Agama Islam Negeri Syekh Nurjati.
- Syauqoti, Roifatus dan Mohammad Ghozali. (2018). Aplikasi Akad Murabahah Pada Lembaga Keuangan Syariah. *Jurnal Masharif al Syariah: Jurnal Ekonomi dan Perbankan Syariah*. 3 (1), 71.
- Yusuf, Muri. (2014). *Metode Penelitian Kuantatif, Kualitatif & Penelitian Gabungan*, Jakarta : Prenedamedia Group.

