

SISTEM JUAL BELI RUMAH DENGAN AKAD MURABAHAH DI BTN SYARIAH DITINJAU DALAM PERSPEKTIF KEADILAN

**Suprima¹, Heru Sugiyono², Iwan Erar Joesoef³, Muthia Sakti⁴, Gladys Nun Aulia
Ermansyah⁵, Muhammad Fazli Rabbani Ramadhan⁶**

Fakultas Hukum, Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jakarta

e-mail: suprima@upnvj.ac.id

Abstrak

Penelitian hukum normatif ini mengkaji sistem jual beli rumah dengan akad murabahah di Bank Tabungan Negara (BTN) Syariah Kantor Cabang Tangerang Selatan. Menggunakan metode deduktif dan studi kepustakaan, penelitian ini menguraikan tujuh tahapan prosedur, mulai dari pemesanan rumah oleh nasabah, pemberian kuasa melalui akad wakalah, hingga pelaksanaan akad murabahah di hadapan notaris.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa praktik jual beli tersebut belum sepenuhnya memberikan keadilan bagi nasabah. Ketidakadilan ini terlihat dari dominasi pihak bank dalam penetapan margin secara sepihak, nilai margin yang sangat tinggi dibandingkan harga pokok, serta ketiadaan ruang negosiasi harga bagi nasabah. Selain itu, terdapat batasan ketat terkait pelunasan yang hanya bisa dilakukan setelah tiga kali pembayaran ekstra. Kondisi ini menempatkan nasabah pada posisi tawar yang lemah karena harus sepenuhnya mengikuti ketentuan pihak bank.

Kata Kunci: Jual Beli Rumah, Murabahah, BTN Syariah, Keadilan

Abstract

This normative legal research examines the house buying and selling system using the murabahah contract at the Bank Tabungan Negara (BTN) Syariah South Tangerang Branch Office. Using deductive methods and literature review, this study outlines seven procedural stages, from the customer's home order, through the granting of power of attorney through a wakalah contract, to the execution of the murabahah contract before a notary.

The results indicate that this buying and selling practice does not fully provide fairness to customers. This unfairness is evident in the bank's dominance in unilaterally setting margins, excessively high margins compared to the cost price, and the lack of room for customer negotiation. Furthermore, there is a strict limit on repayment, which can only be made after three additional payments. This situation places customers in a weak bargaining position because they must fully comply with the bank's provisions.

Keywords: House Buying and Selling, Murabahah, BTN Syariah, Fairness

A. Pendahuluan

Kemajuan perbankan syariah di Indonesia merupakan perwujudan dari keinginan masyarakat yang membutuhkan perbankan yang dapat menyediakan jasa keuangan yang sehat yang berpedoman dengan prinsip syariah. Pada kegiatan pembangunan ekonomi ini sektor yang sangat penting yang dapat menunjang kesuksesan dalam pencapaian ini yaitu pada sektor keuangan. Salah satunya dalam sektor perbankan. Dengan perkembangan perbankan Undang –

Undang Nomor 7 Tahun 1992¹ disempurnakan dengan Undang – Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang perubahan perbankan dan hal – hal yang berkaitan dengan perbankan syariah.² Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang perbankan sebagaimana diubah dengan undang-undang nomor 10 tahun 1998, telah memberikan penjelasan mengenai definisi dan pemahaman yang digunakan di undang-undang ini. Selain itu juga dalam Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah. Dalam hal ini memberikan pemahaman mengenai asas perbankan yang menggunakan prinsip kehati-hatian.³

Perbankan adalah suatu lembaga keuangan yang berperan sebagai perantara keuangan antara pihak yang memiliki dana dengan pihak yang membutuhkan dana. Perkembangan perbankan syariah yang semakin meningkat dari tahun ke tahun cukup bagus. Perbankan syariah dapat menunjukkan eksistensinya sebagai lembaga keuangan yang mengedepankan prinsip-prinsip syariah. Penyaluran dana dalam perbankan merupakan kegiatan yang penting dalam kelangsungan suatu perbankan karena bank syariah akan memperoleh pendapatan atas dana yang telah disalurkan.⁴

Kemajuan perbankan syariah di Indonesia cukup pesat dalam menghadapi tuntutan zaman yang kompleks. Untuk dapat menghadapi tantangan tersebut, perbankan syariah dituntut untuk bisa memenuhi kebutuhan masyarakat dengan produk-produk yang lebih inovatif dan variatif agar dapat bersaing dengan perbankan konvensional, namun tetap berpegang kepada prinsip-prinsip syariah. Orientasi yang kuat untuk mengislamkan sistem operasional perbankan dengan menerapkan akad-akad sebagaimana dalam kitab-kitab fiqh, dengan meninggalkan bangunan perbankan yang sarat akan riba dan berbagai bentuk pelanggaran dalam Islam.⁵

Dilihat dari perkembangannya, Indonesia semakin meningkat permintaan kebutuhan pendanaan yang digunakan untuk membiayai kepemilikan rumah. Kebutuhan di sini merupakan segala sesuatu yang dibutuhkan seseorang atau masyarakat untuk keberlangsungan hidupnya. Dalam hal ini untuk memenuhi kebutuhan primer dan sekunder. Kebutuhan primer merupakan kebutuhan pokok yang harus dipenuhi oleh seseorang misalnya pakaian, makanan dan rumah. Namun dilihat dari sumber dana pemerintah yang terbatas tidak dapat memenuhi

¹ Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, hal 1.

² Wiroso, *Dana dan Distribusi hasil Usaha Bank Syariah*, (Jakarta, PT Grasindo, 2005), hal 1

³ Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan., hal 1.

⁴ Ikatan Bankir Indonesia, *Memahami Bisnis Bank Syariah* (Jakarta: Gramedia Pustaka Utama, 2016), hal. 7.

⁵ Ghozali, M., & Roficoh, L. W. (2018). Kepatuhan syariah akad murabahah dalam konsep pembiayaan pada perbankan syariah di indonesia. *At-Tahdzib: Jurnal Studi Islam Dan Muamalah*, 6(2), 40-57.

kebutuhan dana yang diperlukan. Maka dari itu pemerintah bekerja sama dengan pihak swasta atau perbankan untuk mendorong pembangunan potensi ekonomi negara.

Melihat realita di lapangan, kebutuhan rumah setiap tahun semakin meningkat, setiap keluarga membutuhkan rumah namun tidak semua keluarga dapat membeli rumah secara tunai karena dana yang terbatas. Bank syariah di Indonesia memiliki berbagai produk diantaranya pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR), masyarakat dapat mengajukan pembiayaan pemilikan rumah dengan membayar angsuran setiap bulannya. Terdapat dua macam akad di dalam pembiayaan KPR, yaitu akad istishna dan akad murabahah, akad istishna adalah akad jual beli dengan sistem pesanan sementara akad murabahah adalah akad jual beli dengan keuntungan yang disepakati.⁶ Rumah merupakan kebutuhan pokok manusia. Perbankan syariah memiliki pilihan dalam menyediakan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) yaitu KPR syariah dari bank syariah yang dikenal dengan istilah Pembiayaan Pemilikan Rumah (PPR). Meningkatnya populasi kependudukan menimbulkan adanya gerakan urbani di daerah perkotaan. Urbanisasi sendiri terjadi akibat kurangnya akses pekerjaan, demi memenuhi kebutuhan hidup. Urbanisasi menimbulkan banyak masalah yang berkaitan dengan perumahan dan tempat tinggal. Di Indonesia sendiri masalah perumahan menjadi masalah besar bagi daerah perkotaan, misalnya di Jakarta dan sekitarnya, yakni Bogor, Depok, Tangerang, dan Bekasi (Bodetabek) yang merupakan kota penyangga Ibu Kota Negara Indonesia saat ini, yakni Jakarta yang tidak bisa dipungkiri penduduknya berkeinginan untuk memiliki rumah sangat tinggi namun biaya pembangunan yang mahal dan sulit mendapatkan lahan yang tepat. Oleh karenanya, Pemerintah memberikan alternatif berupa Kredit Pemilikan Rumah (KPR) yang bertujuan untuk memberikan kemudahan bagi masyarakat yang belum memiliki rumah agar memiliki rumah sendiri dan mendukung penataan kota yang baik dan nyaman. Kepemilikan rumah sendiri merupakan faktor yang mendukung kemakmuran suatu negara dan merupakan hak setiap warga negara dalam memenuhi kebutuhan akan tempat tinggalnya.⁷

Kredit Pemilikan Rumah (KPR) merupakan salah satu jenis layanan yang diberikan oleh pihak bank kepada para nasabah dengan harapan nasabah mendapatkan pelayanan untuk mendapatkan pembiayaan dalam pemberian kredit perumahan. Produk KPR dalam perbankan syariah pada dasarnya berbeda dengan KPR yang ada di perbankan umum atau konvensional. Perbedaan keduanya terletak pada konsepnya, perbankan syariah dengan konsep berbasis bagi

⁶ Huzaimah, P. S. (2017). *Studi komparasi penggunaan akad istishna dan murabahah pada pembiayaan KPR di Bank Tabungan Negara KCP Syariah Ciputat* (Bachelor's thesis, UIN Syarif Hidayatullah Jakarta: Fakultas Dakwah dan Ilmu Komunikasi, 2017).

⁷ Kasmir, *Pemasaran Bank* (Jakarta:Rajawali Press, 2008), hlm. 25.

hasil, menggunakan akad murabahah dan musyarakah sedangkan perbankan umum atau konvensional dengan konsep berbasis bunga.⁸

Dalam perbankan syariah dikenal dengan istilah akad murabahah yang merupakan perjanjian jual beli barang pada harga asal dengan tambahan keuntungan yang sudah disepakati. Karakteristik murabahah yaitu penjual harus memberi tahu pembeli mengenai harga pembelian produk dengan menyatakan jumlah keuntungan yang ditambahkan pada biaya tersebut.⁹ Sudah sepatutnya karena adanya peraturan yang berhubungan dengan murabahah, perbankan syariah semestinya mempraktikkan transaksi sesuai dengan Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia Nomor 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang Murabahah.¹⁰ Namun yang terjadi di lapangan tidak terdapat kesamaan antara tipe yang diterapkan dengan ketentuan umum murabahah dalam Bank Syariah. Berikut beberapa kategori penerapan murabahah pada praktik perbankan syariah, yakni sebagai berikut : 1) Tipe pertama yaitu adalah tipe yang menjalankan konsisten sesuai dengan prinsip syariah, yaitu bank terlebih dahulu membeli barang tersebut dengan kata lain dalam hal ini bank menguasai dahulu barang tersebut, kemudian objek transaksi dikuasai oleh bank kemudian dijual kepada nasabah dengan adanya pengambilan keuntungan sesuai kesepakatan; 2). Tipe kedua hampir memiliki kemiripan dengan tipe yang pertama hanya saja tipe yang kedua ini memiliki perbedaan pada pemindahan kepemilikan, di mana perpindahan kepemilikan tersebut langsung dilakukan oleh penjual kepada nasabah, dengan istilah lain tidak terjadi transaksi secara langsung antara bank dengan nasabah. Namun dalam hal ini pembayaran transaksi tersebut dibayar langsung oleh bank kepada penjual pertama. Sehingga pada tipe kedua ini nasabah mendapatkan objek transaksi sebelum adanya perjanjian murabahah dengan bank. Tipe kedua ini memiliki peluang untuk melanggar ketentuan syariah, bank tidak mendapatkan barang secara langsung tetapi dari penjual langsung kepada nasabah. Jika ditinjau sesuai ketentuan syariah mengenai murabahah, transaksi tersebut dapat dilanjutkan apabila objek transaksi menjadi milik bank; 3). Tipe ketiga, bank membuat akad perjanjian murabahah dengan nasabah, kemudian bank mengalihkan kepada nasabah untuk mewakili dirinya untuk mencari sendiri barang, barang tersebut nanti akan menjadi objek transaksi yang dikehendaki oleh nasabah. Tipe penerapan yang seperti ini melenceng dari ketentuan syariah. Hal ini terjadi karena bank mewakilkan kepada nasabah

⁸Heykal,Mohamad.*Analisis Tingkat Pemahaman KPR Syariah Pada Bank Syariah Di Indonesia: Studi Pendahuluan*.Jurnal Binus Business Review Vol.5 No 2,2014. hlm. 522.

⁹ Nasution, S. F. (2021). Pembiayaan murabahah pada perbankan syariah di indonesia. *At-Tawassuth*, 6(1), 132-152.

¹⁰ Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia Nomor 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang Murabahah, hal. 1.

untuk membeli sendiri barang dari pihak yang ke tiga sementara akad yang seharusnya terbentuk terlebih dahulu malah tidak terbentuk dalam hal ini akad yang dimaksud adalah akad wakalah. Dalam praktik pada tipe yang ke tiga ini akad murabahah dikerjakan sebelum objek transaksi secara prinsip dimiliki oleh bank.

Berdasarkan uraian di atas, penulis menemukan permasalahan di lapangan bahwa praktik jual beli rumah dengan akad murabahah dilakukan oleh BTN Syariah tanpa adanya pemindahan kepemilikan terlebih dahulu, yakni pemindahan kepemilikan dari penjual pertama kepada pihak bank (dalam hal ini bank sebagai pembeli), akan tetapi pemindahan kepemilikan tersebut langsung dilakukan oleh penjual pertama kepada nasabah dengan menghadirkan notaris setempat. Namun dalam hal ini pembayaran transaksi tersebut dibayar langsung oleh pihak bank kepada penjual pertama. Selain itu, ada ketentuan baku bank yang tidak dapat ditawar-menawar oleh nasabah, misalnya penetapan prosentasi keuntungan (margin) dicap sebesar dua belas koma lima persen (12,5 %), berlakunya ganti rugi (denda) bagi nasabah yang terlambat melakukan pembayaran angsuran dengan rumus perhitungan sebagai berikut: jumlah angsuran dibagi 100.000 dikali 67, dikali jumlah hari. Selain itu ada ketentuan baku lainnya, misalnya pelunasan atau bayar ekstra hanya bisa dilakukan setelah masa promo berakhir dengan rumus sebagai berikut: untuk pelunasan rumusnya: biaya administrasi ditambah sisa pokok, ditambah sisa margin, dikurangi diskon margin (dikenakan 5 bulan margin berjalan). Kemudian jika dilakukan bayar ekstra maka berlaku rumus sebagai berikut: untuk rumus jika bayar ekstra 5 angsuran, maka dikurangi 1 margin bawah, jika bayar ekstra 10 angsuran, maka dikurangi 2 margin bawah, jika bayar ekstra 15 angsuran, maka dikurangi 3 margin bawah. Adapun bayar ekstra setelah ekskusi, bulan berjalan tetap bayar dan bulan berikutnya, hanya mengurangi tenor di belakang, maksimal 3 kali pengajuan selama masa KPR. Selain itu, setiap KPR BTN Syariah wajib dicover asuransi jiwa nasabah. Jika nasabah meninggal dunia secara wajar, menurut pihak asuransi jiwa, ahli waris dapat mengajukan klaim ke pihak asuransi jiwa. Pembayaran klaim hanya sebatas sisa pokok pada saat meninggal dunia. Jika terdapat tunggakan sebelum meninggal dunia, ahli waris wajib menambah selisih pelunasannya.¹¹ Dengan demikian, pihak bank dapat dipastikan dalam posisi yang selalu diuntungkan, sebaliknya nasabah belum dapat dipastikan dalam posisi yang selalu diuntungkan. Selain itu, BTN Syariah merupakan unit dari BTN konvensional sehingga menimbulkan keraguan pada pembiayaan KPR, apakah sudah menerapkan akad murabahah dalam pembiayaan KPR atau

¹¹ Wawancara dengan Taufik sebagai *Financing Service Officer* BTN Syariah Cabang Tiputat Timur Kota Tangerang Selatan pada hari Selasa, 22 Februari 2022.

belum. Sebagaimana rekomendasi fatwa DSN dan bank Indonesia.¹² BTN Syariah sejauh ini telah menerapkan akad murabahah dalam pembiayaan Kredit Kepemilikan Rumah (KPR).¹³ Oleh karenanya, untuk mengkaji secara mendalam tentang sistem jual beli rumah dengan akad murabahah di Bank Syariah yang memberikan keadilan hukum bagi nasabah, penulis melakukan kajian penelitian lebih lanjut di Bank Tabungan Negara (BTN) Syariah Cabang Ciputat Timur Kota Tangerang Selatan dengan judul: “Sistem Jual Beli Rumah dengan Akad Murabahah di Bank Syariah: Studi Jual Beli Rumah dengan Akad Murabahah di BTN Syariah.”

Berdasarkan uraian dalam latar belakang masalah di atas, maka permasalahan dalam penelitian ini dapat dirumuskan sebagai berikut:

1. Bagaimana sistem jual beli rumah dengan akad murabahah di BTN Syariah?
2. Apakah sistem jual beli rumah dengan akad murabahah di BTN Syariah memberikan keadilan bagi nasabah?

B. Metode Penelitian

Dalam penelitian ini, penulis menggunakan metodologi penulisan sebagai berikut :

1. Jenis Penelitian

Penelitian ini merupakan penelitian yuridis normatif (disebut juga penelitian hukum doktrinal), artinya suatu penelitian yang bertumpu pada peraturan perundangan dan Fatwa Dewan Syariah Nasional (DSN) Majelis Ulama Indonesia (MUI) yang ditunjang dengan studi kepustakaan yang relevan dengan permasalahan yang dibahas kemudian dianalisis dan disimpulkan dalam penulisan.

2. Pendekatan Penelitian

Pendekatan yang digunakan adalah pendekatan kasus (*case approach*) dan pendekatan konseptual (*conceptual approach*) dan perundang-undangan. Penelitian ini juga melakukan pendekatan melalui studi kasus terhadap permasalahan yang difokuskan dalam penelitian ini.

3. Sifat Penelitian

¹² Amany, A. (2016). *Analisis Pengaruh Pembiayaan Pemilikan Rumah Sistem Akad Murabahah, Pembiayaan Pemilik Rumah Sistem Akad Istishna dan non Performing Financing Terhadap Profitabilitas Bank Syariah: (Studi Pada Bank Tabungan Negara Syariah Periode Maret 2008-Juni 2016)* (Bachelor's thesis, UIN Syarif Hidayatullah Jakarta: Fakultas Ekonomi & Bisnis).

¹³ Alvionita, T. (2017). *Pelaksanaan Sistem Pembiayaan Kepemilikan Rumah di Bank Syariah (Studi pada Bank Tabungan Negara Syariah Kota Medan)* (Doctoral dissertation, Universitas Sumatera Utara).

Penelitian ini bersifat deskriptif adalah penelitian yang dilakukan dengan cara menggambarkan objek penelitian apa adanya.

4. Analisis Penelitian

Analisis penelitian adalah kegiatan yang memfokuskan data secara sistematis dan rasional untuk memberikan bahan jawaban secara filosofis dan teoritis. Dalam hal ini penulis menggunakan analisis deskriptif.

5. Sumber Bahan Hukum

Penulisan tesis ini menggunakan bahan hukum sebagai berikut :

a) Bahan Hukum Primer.

Dalam hal ini adalah Peraturan Perundang-Undangan, Fatwa Dewan Syariah Nasional (DSN) Majelis Ulama Indonesia (MUI), dan peraturan-peraturan lainnya yang berlaku mengikat yang terkait dengan penulisan tesis ini, di antaranya adalah antara lain :

- 1) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah.
- 2) Fatwa Dewan Syariah Nasional (DSN) Majelis Ulama Indonesia (MUI) Nomor 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang Murabahah.

b) Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder yaitu data yang diperoleh dari buku-buku, hasil penelitian, makalah-makalah ilmiah, majalah-majalah hukum dan hasil karangan ilmiah yang berkaitan dengan pokok permasalahan yang akan dibahas, khususnya tentang sistem jual beli rumah dengan akad murabahah di Bank Syariah.

c) Bahan Hukum Tertier

Bahan hukum tertier yang meliputi kamus, ensiklopedia, dan media massa berkaitan topik penulisan yang dapat dipergunakan sebagai informasi bagi penelitian ini.

C. Pembahasan

Berdasarkan kajian dan analisis penulis, bahwa sistem jual beli rumah dengan akad murabahah di Bank Tabungan Negara Syariah (BTN Syariah) dapat difokuskan menjadi dua perhatian sebagai berikut:

1. Sistem Jual Beli Rumah dengan Akad Murabahah di Bank Tabungan Negara Syariah (BTN Syariah)

Akad murabahah merupakan salah satu akad dalam transaksi jual beli dalam perbankan syariah, termasuk di dalamnya BTN Syariah. Dalam akad ini, bank sebagai penjual akan

menyampaikan harga pokok pembelian suatu barang (dalam hal ini rumah) kepada pembeli (nasabah), beserta keuntungan yang telah disepakati bersama.

Dalam pembahasan lebih lanjut perlu mendefinisikan sistem menurut bahasa yang berarti cara. Cara dalam melakukan sesuatu. Jika dikaitkan dengan sistem jual beli rumah berarti cara menjual dan cara membeli rumah. Sedangkan murabahah adalah sebuah proses transaksi jual beli barang yang mana harga pokok dan keuntungan telah diketahui dan disepakati oleh pihak penjual dan pembeli. Dalam hal ini sistem jual beli rumah dengan akad murabahah di Bank Tabungan Negara Syariah dapat diartikan sebagai cara jual beli rumah yang dilakukan oleh pihak bank kepada nasabah yang didasari dengan perjanjian jual beli yang diketahui dan disepakati bersama oleh pihak bank dan nasabah terkait harga pokok dan keuntungannya. Misal bank membeli rumah kepada developer/penjual dengan harga sebesar Rp1.000.000.000,- (Satu Miliar Rupiah), kemudian bank menjual kepada nasabah Rp2.000.000.000,- (Dua Miliar Rupiah) dengan jangka waktu selama 20 tahun diangsur sebanyak 240 kali setiap bulannya. Sehingga angsuran setiap bulannya yang harus dibayarkan oleh nasabah sebesar Rp8.333.333,- (Delapan Juta Tiga Ratus Tiga Puluh Tiga Ribu Tiga Ratus Tiga Puluh Tiga Rupiah) tanpa dipengaruhi oleh suku bunga pasar. Dengan demikian, keuntungan yang diperoleh pihak bank selama 20 tahun sebesar Rp1.000.000.000,- (Satu Miliar Rupiah) dari harga jualnya. Dalam hal ini nasabah harus menyiapkan biaya-biaya pra realisasi antara lain: 1). Nasabah harus membayar biaya blokir 2 kali angsuran terakhir sebagai cadangan jika suatu saat nasabah mengalami kesulitan bayar pada bulan tertentu; 2). Nasabah harus membayar biaya asuransi jiwa disesuaikan dengan harga pokok; 3). Biaya proses; 4). Biaya administrasi; 5). Biaya notaris/SKMHT; 6). Biaya APHT/SHT; 7). Asuransi kebakaran; 8). Asuransi jiwa ini dibayarkan oleh nasabah dalam rangka mengantisipasi jika nasabah di kemudian hari ternyata meninggal dunia pada saat belum melunasi hutangnya. Jika hal ini terjadi, maka pihak asuransi jiwa akan menanggung atau melunasi sisa hutangnya. Sehingga ahli waris tidak terbebani dengan sisa hutang tersebut.¹⁴; 9). Appraisal/LPA, dan 10). Saldo minimum tabungan.¹⁵

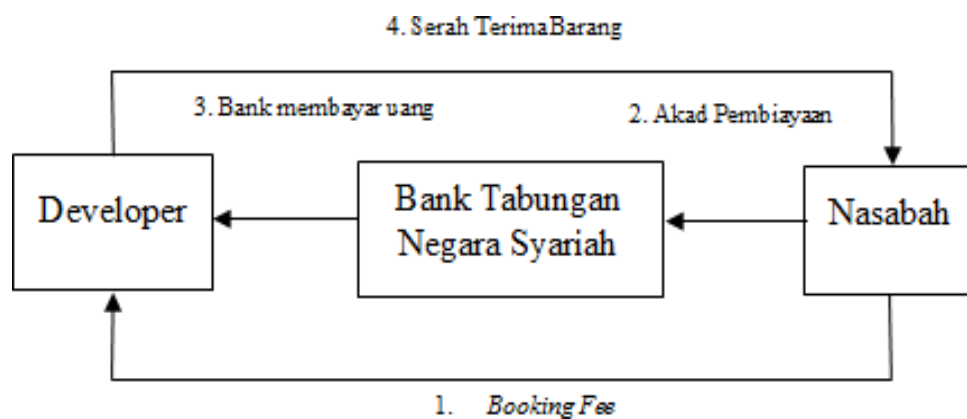
Dalam pelaksanaan jual beli rumah dengan akad murabahah sertifikat hak milik rumah menjadi jaminan kepada pihak Bank Tabungan Negara Syariah. Nasabah hanya dapat memiliki foto copian atau salinannya saja selama hutang belum lunas. Oleh karenanya,

¹⁴ Wawancara dengan Taufik sebagai *Financing Service Officer* BTN Syariah Cabang Ciputat Timur Kota Tangerang Selatan pada hari Selasa, 22 Februari 2022.

¹⁵ Lihat catatan jual beli rumah KPR BTN Indent iB dengan akad Istishna antara Bank Tabungan Negara Syariah dengan Nasabah atas nama Suprima.

nasabah tidak akan dapat menjual rumah tersebut selama sertifikat masih menjadi jaminan oleh pihak bank. Akan tetapi rumah dapat dijual belikan atau *take over* kepada orang lain jika antara nasabah dengan pihak bank telah mengetahui dan menyepakati bersama untuk dijual belikan atau *take over* kepada orang lain. Namun mekanisme yang harus ditempuh tentunya melalui beberapa tahapan yang harus dilalui. Jika pembelian rumah dibayar secara tunai maka tidak perlu melalui verifikasi dan analisis pembiayaan, karena tidak perlu mengangsur. Sedangkan jika pembeliannya akan dilakukan secara berangsur maka akan dilakukan verifikasi dan analisis pembiayaan sejak awal layaknya seperti nasabah sebelumnya.¹⁶ Berikut bagan alur yang perlu ditampilkan antara nasabah, pihak bank, dan developer/penjual rumah.

Bagan 1: Tahapan nasabah dalam pengajuan pembiayaan akad murabahah di BTN Syariah



Sumber: Wawancara dengan Taufik sebagai *Financing Service Officer* BTN Syariah Cabang Ciputat Timur Kota Tangerang Selatan pada hari Selasa, 22 Februari 2022

Berdasarkan bagan di atas, dapat dijelaskan bahwa tahapan pertama nasabah harus menyertakan booking fee kepada developer/penjual, kemudian nasabah melengkapi berkas yang meliputi: a). Kartu Tanda Penduduk (KTP) suami istri jika sudah menikah; b). Kartu Keluarga (KK); c). Buku Nikah suami istri (jika menikah); d). Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP) suami istri (jika sudah menikah); e). Surat Keputusan sebagai Pegawai/Karyawan Tetap; f). Surat Keterangan Aktif Berkerja; dan g). Slip gaji tiga bulan terakhir. Semua dokumen atau berkas tersebut dijadikan sebagai syarat pengajuan pembiayaan akad murabahah di Bank Tabungan Negara Syariah oleh nasabah.

¹⁶ Wawancara dengan Taufik sebagai *Financing Service Officer* BTN Syariah Cabang Ciputat Timur Kota Tangerang Selatan pada hari Selasa, 22 Februari 2022.

Setelah dilakukan verifikasi dan analisis terhadap dokumen atau berkas nasabah, kemudian melakukan akad pembiayaan antara pihak bank dengan nasabah. Setelah itu bank membayarkan uang kepada pihak developer/penjual. Kemudian dilakukan serah terima rumah. Berikut tampilan foto pada saat akad jual beli rumah dengan akad murabahah di Bank Tabungan Negara Syariah Cabang Ciputat Tangerang Selatan pada tanggal 7 Maret 2022.

Gambar 1: Akad Jual Beli Rumah dengan Pembiayaan Murabahah di BTN Syariah



Sumber: Penandatanganan jual beli rumah antara nasabah (pembeli) dengan pihak bank (penjual) dengan akad murabahah di Bank Tabungan Negara Syariah Cabang Ciputat Tangerang Selatan pada tanggal 7 Maret 2022 Pukul 14.00 WIB

Sebelum melakukan penandatanganan akad pembiayaan murabahah, nasabah wajib memenuhi syarat-syarat sebagai berikut:

- a. Nasabah telah menyiapkan biaya-biaya yang telah ditetapkan sesuai biaya-biaya pra realisasi di atas (biaya proses dan lain-lain).
- b. Saldo rekening nasabah diblokir sebesar dua kali angsuran ditambah saldo minimum tabungan.
- c. Sertifikat dan dokumen atas tanah dan bangunan telah diserahkan sesuai syarat dan ketentuan bank dan sudah melalui proses clearance oleh notaris.
- d. Suami/Istri nasabah ikut menandatangani akad pembiayaan.
- e. Jaminan diikat hak tanggungan.

- f. Proses pengurusan balik nama sertifikat dilaksanakan oleh notaris yang ditunjuk oleh Bank dan biaya yang timbul menjadi beban pemohon.
- g. Tanah dan bangunan yang akan dijadikan jaminan telah memenuhi syarat dan ketentuan Bank. Dalam hal ini jaminan menyangkut luas bangunan, luas tanah dan alamat.¹⁷

Selain itu hal-hal lain yang menjadi ketentuan Bank Tabungan Negara Syariah (BTNS) harus dipenuhi oleh nasabah sebagai berikut:

- a. Apabila akad pembiayaan belum ditandatangani dalam jangka waktu tersebut atau dalam hal terjadi perubahan ketentuan menurut Bank Tabungan Negara Syariah (BTNS) dapat mempengaruhi keputusan Bank dalam penyediaan fasilitas pembiayaan dengan syarat dan ketentuan yang tercantum di dalam surat ini, maka Bank berhak membatalkan atau menyesuaikan kembali seluruh syarat dan ketentuan dalam penyediaan fasilitas pembiayaan dengan syarat dan ketentuan yang tercantum di dalam surat tersebut, maka Bank berhak membatalkan atau menyesuaikan kembali seluruh syarat dan ketentuan dalam penyediaan fasilitas pembiayaan tersebut.
- b. Biaya yang tercantum pada pra ralisasi belum termasuk biaya antara penjual dan pembeli dengan notaris antara lain mencakup clearance sertifikat, Akta Jual Beli (AJB), balik nama, dan pajak yang timbul akibat adanya jual beli.
- c. Pejabat atau pegawai Bank dan anggota keluarga inti dilarang menerima gratifikasi atau pemberian dalam bentuk apapun dari pihak ketiga termasuk pemohon pembiayaan/nasabah wajib menolaknya, baik secara langsung atau tidak langsung, baik atas inisiatif sendiri maupun orang lain, baik dengan menggunakan sarana elektronik atau tanpa sarana elektronik, baik dalam bentuk uang atau non uang seperti hadiah, cinderamata, komisi, pinjaman tanpa bunga, tiket perjalanan, fasilitas penginapan, perjalanan wisata, pengobatan cuma-cuma, hiburan, dan fasilitas lainnya.
- d. Apabila sampai tanggal yang sudah ditetapkan nasabah belum melakukan akad pembiayaan maka selanjutnya nasabah akan dikenakan margin normal yang berlaku, dan surat persetujuan pemberian pembiayaan (SP-3) memuat seluruh syarat-syarat pemberian pembiayaan dan belum bersifat mengikat. Syarat-syarat selengkapnya harus dituangkan dalam akad pembiayaan sehingga mempunyai kekuatan yang mengikat.¹⁸

¹⁷ Lihat Surat Persetujuan Pemberian Pembiayaan (SP-3) Bank Tabungan Negara Syariah (BTNS) Nomor 021/SP3/TGR/CPT/II/2022 tertanggal 17 Februari 2022 an Suprima.

¹⁸ Lihat Surat Persetujuan Pemberian Pembiayaan (SP-3) Bank Tabungan Negara Syariah (BTNS) Nomor 021/SP3/TGR/CPT/II/2022 tertanggal 17 Februari 2022 an Suprima.

Penandatanganan jual beli rumah dilakukan di Kantor Cabang Bank Tabungan Negara Syariah (BTNS) Tangerang Selatan yang beralamat di Jalan Ir. H. Juanda. Nasabah hadir sebagai pembeli untuk memenuhi undangan dari Bank Tabungan Negara Syariah sebagai penjual rumah dengan akad murabahah. Kehadiran nasabah tidak sendirian, melainkan juga hadir pihak developer dan notaris setempat untuk melakukan pencatatan terhadap jual beli rumah yang dilakukan oleh nasabah kepada pihak Bank Tabungan Negara Syariah. Hal ini dilakukan sesuai regulasi dan prosedur yang sah agar di kemudian hari tidak terjadi hal-hal yang merugikan pihak bank dan nasabah.

Pada tahapan tanggal ditetapkannya akad jual beli rumah dengan pembiayaan murabahah, di situlah tanggal penetapan angsuran berjalan aktif selama jangka waktu yang telah ditetapkan. Nasabah wajib membayarkan angsurannya setiap bulan sesuai tanggal akad. Jika terjadi keterlambatan maka berlaku ganti rugi (denda) dalam setiap harinya. Semakin terlambat dari hari ke hari, maka akan semakin besar ganti rugi (denda) yang harus dibayarkan oleh nasabah kepada pihak Bank Tabungan Negara Syariah. Oleh karenanya, nasabah harus membayarnya sesuai dengan ketentuan yang ditetapkan oleh bank. Ganti rugi (denda) keterlambatan merupakan bentuk sanksi (*ta'dzir*) yang diberikan oleh pihak Bank Tabungan Negara Syariah kepada nasabah yang mengalami keterlambatan karena kelalaian atau belum dapat membayarkan angsuran yang dilakukan oleh nasabah pada saat jatuh tempo. Hal ini bertujuan supaya nasabah menanamkan kedisiplinan dan tanggung jawab pada dirinya untuk melaksanakan kewajiban dalam pembayaran angsuran setiap bulannya.

Dana dari ganti rugi (denda) keterlambatan tersebut akan dialokasikan kemanfaatannya untuk dana sosial. Misal rumah ibadah (Masjid) dan bantuan studi bagi masyarakat miskin berprestasi. Hal ini berbeda dengan bank umum konvensional (non syariah) yang menjadikan ganti rugi (denda) keterlambatannya sebagai bagian dari bunga atau keuntungan pihak perbankan. Hal ini dapat dilihat dasarnya pada Pasal 1 Ayat 4, 5, dan 6 Fatwa Dewan Syariah Nasional (DSN) Majelis Ulama Indonesia (MUI) Nomor 17/DSN-MUI/IX/2000 Tentang Sanksi Nasabah Mampu yang Menunda-Nunda Pembayaran.¹⁹

Selain itu, nasabah harus membayar asuransi jiwa. Asuransi ini merupakan salah satu instrumen keuangan non bank yang dijadikan sebagai media bagi nasabah atau konsumen dalam mengantisipasi resiko-resiko yang mungkin akan terjadi di masa yang akan datang.

¹⁹ Fatwa Dewan Syariah Nasional (DSN) Majelis Ulama Indonesia (MUI) Nomor 17/DSN-MUI/IX/2000 Tentang Sanksi Nasabah Mampu yang Menunda-Nunda Pembayaran.

Asuransi Syariah merupakan alternatif bagi nasabah atau masyarakat, khususnya masyarakat muslim, yang mengharamkan asuransi konvensional.²⁰ Asuransi syariah terdiri atas asuransi jiwa dan asuransi umum. Perbedaan antara keduanya ialah terletak pada obyek pertanggungungan. Asuransi jiwa syariah, pertanggungungannya ialah manusia. Sedangkan asuransi umum syariah, obyek pertanggungungannya adalah harta benda, misalnya; rumah, mobil, kapal, dan harta benda lainnya. Selain perbedaan pada obyeknya, mekanisme kerja asuransi jiwa syariah dan asuransi umum syariah juga berbeda.²¹ Pada kedua asuransi tersebut mengedepankan prinsip tolong-menolong dan adanya tabarru' dan/atau aset yang akan diinvestasikan untuk menghadapi risiko, serta adanya akad yang sesuai dengan syariah.²²

Gambar 2: Penjelasan tentang Asuransi dalam Pembiayaan Akad Murabahah di BTNS



Sumber: Nasabah mendapat penjelasan dari pihak Bank Tabungan Negara Syariah Cabang Ciputat Tangerang Selatan pada tanggal 7 Maret 2022 Pukul 14.15 WIB.

Bank Tabungan Negara Syariah (BTN) Syariah bekerja sama dengan asuransi jiwa syariah yang menjadi mitra bersama dalam melakukan transaksi jual beli rumah. Hal ini dilakukan agar pihak bank dan nasabah tidak mengalami kerugian di hari kemudian. Nasabah mengasuransikan dirinya agar suatu saat jika nasabah meninggal dunia, maka

²⁰ Mapuna, H. D. (2019). Asuransi Jiwa Syariah; Konsep dan Sistem Operasionalnya. *Al-Risalah*, 19(1), 159-166.

²¹ Mapuna, H. D. (2019). Asuransi Jiwa Syariah; Konsep dan Sistem Operasionalnya. *Al-Risalah*, 19(1), 159-166.

²² Amran Suadi, *Asuransi Syariah Teori dan Praktik dalam Penyelesaian Sengketa Ekonomi Syariah*, (Jakarta: Kencana, 2024), hal. 3

pihak asuransi dapat membantunya untuk melunasi hutangnya. Asuransi jiwa bertujuan untuk menanggung jiwa nasabah Bank Tabungan Negara Syariah (BTNS) dengan pembiayaan murabahah dalam jangka waktu sesuai dengan masa perjanjian yang ditetapkan yang dihitung sejak tanggal realisasi akad jual beli sampai dengan pelunasan.

Adapun asuransi kebakaran rumah, sejauh penulis alami juga dilakukan oleh Bank Tabungan Negara Syariah. Nasabah dapat mengasuransikan rumahnya dalam hal kebakaran maka akan dikenai biaya tambahan oleh pihak Bank Tabungan Negara Syariah kepada nasabah. Oleh karenanya ini menjadi tanggung jawab penuh nasabah dalam menjaga dan merawat rumah yang menjadi tempat tinggalnya. Sehingga segala bentuk kerusakan yang terjadi karena kebakaran, sambaran petir, boom peledak, kejatuhan pesawat terbang, dan lain sebagainya pada objek pembiayaan utang murabahah ini menjadi tanggungan pihak asuransi kebakaran. Pihak asuransi kebakaran akan memperbaiki sesuai dengan tingkat kerusakannya. Jika setengahnya maka setengah yang rusak karena terbakar akan menjadi tanggungjawab pihak asuransi tersebut.

Adapun mengenai jaminan yang terdapat pada sistem jual beli rumah dengan akad murabahah di Bank Tabungan Negara Syariah (BTNS) berguna untuk menjamin pembayaran kembali atas utang nasabah, dalam hal ini pihak nasabah diwajibkan untuk menyerahkan rumah yang semula telah dibeli oleh pihak nasabah. Kemudian pihak nasabah diwajibkan untuk memberikan atau menyerahkan bukti-bukti kepemilikan rumah dan akta pengikatan rumah yang asli kepada pihak bank.

Selain itu, dalam sistem jual beli rumah dengan akad murabahah di Bank Tabungan Negara Syariah ialah pertanggungjawaban antar pihak dalam melakukan akad pembiayaan murabahah diatur dalam akad pembiayaan antara pihak Bank Tabungan Negara Syariah (BTNS) 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 Bank Tabungan Negara Syariah (BTNS) maka sepenuhnya ini menjadi tanggung jawab nasabah. Dengan demikian, jika dalam pelaksanaan akad ini diketahui terdapat kekurangan atau masalah yang timbul di suatu hari, maka tidak dapat dijadikan alasan oleh nasabah untuk mengingkari, melalaikan atau menunda pembayaran angsuran setiap bulannya.

Tanggung jawab kedua belah pihak dalam penyelesaian surat atas rumah dan adanya fasilitas rumah yang belum terpenuhi yang dibeli dengan pembiayaan akad murabahah, seperti sertifikat tanah dan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) sepenuhnya menjadi tanggung jawab pihak penjual, sehingga apabila terdapat kelambatan penyelesaian berkas ataupun fasilitas rumah yang belum terpenuhi maka pihak nasabah diharuskan untuk melakukan klaim atas permasalahan tersebut kepada pihak penjual. Dalam hal ini Bank Tabungan Negara Syariah (BTN Syariah) mengambil tindakan untuk mengamankan pembiayaan yang telah diberikan atau dapat juga mengamankan nilai barang jaminan pembiayaan yang ada.

2. Sistem Jual Beli Rumah dengan Akad Murabahah di Bank Tabungan Negara Syariah (BTN Syariah) dalam Memberikan Keadilan bagi Nasabah

Akad murabahah dalam jual beli rumah memang menjadi pilihan menarik bagi banyak orang yang menginginkan transaksi sesuai prinsip syariah. Mengenai keadilan dalam sistem jual beli rumah dengan akad murabahah di BTN Syariah, keadilan merupakan cita-cita dan tujuan hukum yang menjangkau wilayah filsafat ilmu hukum dengan memberikan perspektif bahwa keadilan diwujudkan melalui hukum. Jika mengkaji pendapat dari Plato dan Aristoteles sebagai peletak dasar-dasar keadilan, Thomas Aquinas yang menyebut keadilan sebagai sesuatu kesamaan proporsional, serta John Rawls dengan keadilan fairness maka nilai-nilai dasar keadilan yang masuk dalam kajian hukum akan dijawab oleh filsafat ilmu hukum itu sendiri. Adapun keadilan tidak saja ada dan terbaca dalam teks perundang-undangan yang ada, akan tetapi ada juga keadilan hukum dalam masyarakat.²³ Dalam hal ini, konteksnya antara pihak Bank Tabungan Negara Syariah (BTNS) dengan pihak nasabah yang telah menjalin jual beli rumah dengan akad murabahah.

Keadilan bagi Nasabah dalam Akad Murabahah BTN Syariah. Secara umum, akad murabahah dapat memberikan keadilan bagi nasabah karena keterbukaan informasi. Nasabah memiliki informasi yang lengkap mengenai harga pokok pembelian rumah dan keuntungan yang akan diperoleh bank. Hal ini memungkinkan nasabah untuk melakukan pertimbangan yang matang sebelum memutuskan untuk melakukan transaksi; Tidak ada unsur eksploitasi: tidak adanya riba dalam akad murabahah mencegah terjadinya eksploitasi terhadap nasabah. Keuntungan yang diperoleh bank bersifat transparan dan telah disepakati bersama sejak awal; Kesempatan memiliki rumah: akad murabahah memberikan

²³ Sugiarto, T. (2015). Keadilan Dalam Pandangan Filsafat Hukum. *IUS: Jurnal Ilmiah Fakultas Hukum*, 2(1), 7-14.

kesempatan bagi masyarakat untuk memiliki rumah dengan cara yang sesuai dengan syariah. Selain itu, kemudahan dalam pembayaran: nasabah dapat melakukan pembayaran secara angsuran dengan jangka waktu yang telah disepakati.

Keadilan dalam sistem jual beli rumah dengan akad murabahah di perbankan syariah khususnya di Bank Tabungan Negara Syariah (BTNS) dapat ditinjau dari sejak diajukannya proses pemesanan rumah oleh nasabah atau konsumen kepada developer/penjual. Dalam hal ini, nasabah menerima akad wakalah/mewakili pihak Bank Tabungan Negara (BTNS) untuk memilih rumah yang sesuai dengan pilihan nasabah atau konsumen. Selain itu, nasabah/konsumen juga dapat memesan rumah yang belum dibangun. Akan tetapi, pihak developer/penjual harus melengkapi beberapa berkas seperti sertifikat tanah kavling yang akan menjadi dasar pembangunan rumah, Izin Mendirikan Bangunan (IMB), bukti Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) serta Perjanjian Kerja Sama (PKS) antara developer/pengembang dengan Bank Tabungan Negara Syariah (BTNS). Jika hal ini dapat dilengkapi oleh nasabah melalui developer, maka BTN Syariah akan segera menerima permohonan dari nasabah atau konsumen. Akan tetapi nasabah harus mengajukan permohonan kepada developer atau penjual rumah agar dapat dibeli oleh pihak bank. Kemudian pihak bank akan menjual rumah tersebut kepada nasabah. Sehingga melalui proses inilah pihak bank akan mewakilkan kepada nasabah terlebih dahulu.

Dalam pelaksanaannya, pihak bank akan mewakilkan kepada nasabah untuk memastikan pilihan rumah yang akan dibangun atau sudah dibangun baik tipe bangunan maupun luas tanahnya. Hal ini dilakukan agar nasabah dapat memilih dengan pilihan yang sesuai sebagaimana yang diharapkan. Pada tahapan ini, kemudian pihak bank akan menyurvei lokasi yang menjadi pilihannya untuk menentukan harga (appraisal/penilaian bank) dengan membandingkan harga di sekelilingnya. Jika sudah disurvei, kemudian akan menentukan harga rata-rata di sekelilingnya. Sehingga pihak bank dengan developer akan menetapkan kesepakatan harga yang akan menjadi dasar dalam transaksi murabahah. Kemudian setelah itu, pihak Bank Tabungan Negara Syariah (BTNS) dalam penetapan margin (keuntungan) murabahah perhitungannya masih menggunakan cara yang sama dengan bank konvensional.²⁴ Dalam hal ini, nasabah tidak ada kesempatan menawar harga maupun margin. Penetapan margin dilakukan oleh pihak Bank secara sepihak. Sehingga

²⁴ APSARI, N. A. (2012). *Implementasi Prinsip Keadilan Pada akad Murabahah Kepemilikan Rumah di PT Bank Tabungan Negara Syariah cabang Surabaya* (Doctoral dissertation, UNIVERSITAS AIRLANGGA).

secara syariah tidak mencerminkan prinsip keadilan secara penuh. Akan tetapi dalam hal prosedur telah menerapkan prinsip keadilan dengan baik dan benar. Sehingga, hal ini dapat meningkatkan kepercayaan nasabah pada Bank Tabungan Negara Syariah (BTNS) dan akan dapat meningkatkan keuntungan di tahun-tahun mendatang.

Sistem jual beli rumah dengan pembiayaan akad murabahah harus memperhatikan aspek keadilan, termasuk penetapan harga adil, transparansi, pemenuhan kewajiban, penanganan risiko, dan penetapan margin keuntungan agar tidak ada eksploitasi.²⁵ Penetapan margin atau keuntungan harus dilakukan secara adil, wajar, dan transparan, sehingga dapat meningkatkan kepercayaan nasabah terhadap Bank Tabungan Negara Syariah (BTNS). Penetapan margin atau keuntungan dalam pembiayaan akad murabahah harus didasarkan pada prinsip keuntungan yang adil, dengan tujuan mencapai margin yang wajar dan seimbang tanpa merugikan pihak bank maupun nasabah yang dalam hal ini sebagai debitur. Di mana Bank Tabungan Negara Syariah (BTNS) harus memberikan informasi rinci kepada nasabah mengenai perhitungan margin atau keuntungan beserta faktor-faktor yang memengaruhinya. Misalnya dalam menetapkan harga jual, pihak nasabah harus dilibatkan oleh pihak bank agar bersama-sama menerima kesepakatan harga.

Pengakuan margin atau keuntungan dalam akad murabahah di Bank Tabungan Negara Syariah (BTNS) dilakukan secara anuitas, yaitu rangkaian penerimaan atau pembayaran tetap yang dilakukan secara berkala pada jangka waktu tertentu. Kemudian metode penghitungan anuitas mengambil porsi keuntungan yang besar di awal sehingga ketika nasabah akan melakukan pelunasan sisa pokoknya masih besar. Akan tetapi, jika nasabah tetap akan melakukan pelunasan, nasabah cukup membayar sisa pokok pada bulan berjalan ditambah satu kali margin bulan berikutnya. Kemudian akad murabahah di Bank Tabungan Negara Syariah (BTNS) telah memenuhi kaidah ushul fiqh. Namun, dengan bercampurnya akad lainnya, maka masih menimbulkan perbedaan pendapat di kalangan ulama tertentu. Sedangkan sistem anuitas sendiri yang digunakan dalam pengakuan keuntungannya masih perlu kajian mendalam, karena cenderung merugikan salah satu pihak di samping masih terkesan layaknyai perbankan yang non syariah.²⁶

²⁵ Marzuki, M. (2024). Aktualisasi Prinsip Keadilan Pada Akad Murabahah Dalam Menetapkan Margin Keuntungan Di Lembaga Keuangan Syariah. *Jurnal Ilmiah Ekonomi Islam*, 10(1), 709-716.

²⁶ SYAMSU, D. (2019). *ANALISIS PENGAKUAN ANUITAS PADA MARGIN AKAD MURABAHAH DALAM PERSPEKTIF USHUL FIQIH (STUDI ANGSURAN PEMBIAYAAN KPR PADA BTN SYARIAH SEMARANG)* (Doctoral dissertation, Universitas Wahid Hasyim Semarang).

Selain itu, dalam hal permasalahan pembebanan biaya administrasi pada akad pembiayaan murabahah di Bank Tabungan Negara Syariah (BTNS) dibebankan oleh nasabah. Dalam syariat Islam secara mutlak fenomena muamalah tersebut kurang baik jika dibebankan sepenuhnya kepada nasabah. Sehingga praktik pembebanan biaya administrasi pada akad pembiayaan murabahah yang dilakukan oleh Bank Tabungan Negara Syariah (BTNS) belum sesuai dengan teori keadilan dalam Islam. Hal ini disebabkan asas keadilan Islam terhadap pemenuhan takaran yang sesuai dalam berdagang telah dilanggar dengan ditetapkannya biaya administrasi berdasarkan presentase dari besaran pembiayaannya layaknya seperti bank konvensional.

Akad yang diterapkan dalam pembiayaan kepemilikan rumah di Bank Tabungan Negara Syariah adalah akad Murabahah yang dilakukan antara pihak bank dengan pihak nasabah sebagai pemohon pembiayaan setelah sebelumnya diawali dengan akad wakalah sebagai dasar bagi bank untuk membeli rumah dari developer/pengembang atau penjual. Prosedur penyelesaian masalah di suatu hari yang ditempuh pihak bank yaitu melalui musyawarah dengan pihak nasabah/pemohon. Jika nasabah di suatu hari kemudian terjadi gagal bayar, tidak sanggup untuk membayar angsuran atau pelunasan, maka pihak Bank akan melakukan penjualan secara *liquiditas* (harga pasar) di masa itu. Kemudian jika tidak ada yang berminat membelinya maka akan dijual dengan harga sisa pokok pada saat itu. Hal ini dilakukan untuk memberi kesempatan kepada nasabah untuk melunasi hutangnya. Namun demikian, pihak Bank dalam hal ini tidak berkenan menerima kerugian. Dapat diperhatikan juga ketika rumah laku dijual kepada pembelinya, berapa pun harganya tetap harus disetorkan kepada pihak bank. Jika harga turun, maksudnya tidak sesuai dengan harga sisa pokok, maka pihak nasabah tetap harus melunasi kekurangannya. Pihak Bank tidak berkenan menerima kerugian terhadap hasil penjualan rumah tersebut. Jika hasil penjualan tersebut lebih dari harga sisa pokok, kelebihanannya untuk nasabah, namun jika tidak ada kelebihanannya, bahkan berkurang maka nasabah harus melunasi atau menanggung kekurangannya. Dengan demikian pihak Bank selalu dalam posisi diuntungkan dan/atau tidak berkenan menerima kerugian.²⁷ Kemudian dari pada itu, nasabah harus melunasi atau membayarnya bagaimana pun juga. Karena ini sudah menjadi ketetapan yang harus dipenuhi oleh nasabah kepada pihak Bank.

²⁷ Wawancara dengan Taufik sebagai *Financing Service Officer* BTN Syariah Cabang Tiputat Timur Kota Tangerang Selatan pada hari Selasa, 22 Februari 2022.

Implementasi sistem jual beli rumah dalam produk KPR BTN Indent iB dengan akad Istishna di Bank Tabungan Negara Syariah (BTNS) mengikuti kontrak Murabahah, seringkali dilengkapi dengan kontrak wakalah sebagai pendamping akad Murabahah. Penting bagi nasabah dan pihak Bank terkait kontrak Murabahah untuk sejalan dengan fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia (DSN-MUI), khususnya terkait pembayaran uang muka yang harus dibayarkan oleh nasabah.²⁸ Hal ini menunjukkan bahwa kepatuhan akad Murabahah terhadap fatwa Majelis Ulama Indonesia (MUI) belum sepenuhnya terpenuhi, karena masih terdapat ketidaksesuaian pada salah satu unsur akad tersebut. Misalnya pihak Bank tidak memiliki asetnya terlebih dahulu, akan tetapi sebagai penyedia atau penyalur pembiayaan. Rumah dibayar oleh pihak Bank kepada developer/penjual, langsung dibalik nama kepada nasabah dalam hal ini rumah tersebut tidak dibalik nama ke pihak Bank terlebih dahulu. Oleh karena perlu diperhatikan oleh pemangku kebijakan dalam menerapkan akad murabahah ini.

Berdasarkan hal di atas, dalam praktiknya ini perlu menjadi perhatian para pemangku kebijakan Bank yang dapat memberikan perhatian kepada nasabahnya dalam hal akad murabahah. Terlebih dalam hal memberikan keadilan untuk menetapkan porsi saling memberikan manfaat dan keuntungan. Keberadaan nasabah seharusnya sama dengan keberadaan Bank. Nasabah sebagai pembeli, sedangkan Bank sebagai penjual. Sehingga keadilan akan terwujud untuk menetapkan untung dan rugi. Porsi margin atas penjualan dengan akad murabahah tidak seharusnya lima atau sepuluh tahun pertama, atau bahkan lima belas tahun pertama margin lebih besar atau ditinggikan dari pada sisa pokok yang harus dibayarkan oleh nasabah. Sementara enam bulan terakhir margin dikecilkan dari pada sisa pokok. Margin mengikuti pola anuitas bank umum atau konvensional. Sejalan dengan hal tersebut, nasabah juga belum dapat membayar ekstra atau pelunasan jika masih dalam hitungan promo. Dengan demikian, keadilan sistem jual beli rumah dengan akad murabahah di Bank Tabungan Negara Syariah (BTNS) belum sepenuhnya memberikan keadilan bagi nasabah.

D. Penutup

Simpulan

²⁸ Sapitri, A. T. (2022). Implementasi Akad Murabahah Pada Pembiayaan KPR di Bank Tabungan Negara Syariah Kantor Cabang Bandung. *Shidqia: Jurnal Keuangan dan Perbankan Syariah*, 1(2), 101-110.

Berdasarkan hasil kajian dan analisis sistem jual beli rumah dengan akad murabahah di Bank Tabungan Negara Syariah (BTN Syariah) Kantor Cabang Tangerang Selatan dapat penulis simpulkan sebagai berikut: Bahwa dalam pelaksanaan sistem jual beli rumah dengan akad murabahah di Bank Tabungan Negara Syariah Kantor Cabang Tangerang Selatan memiliki tujuh sistem atau cara sebagai berikut: 1. Nasabah melakukan pemesanan rumah kepada developer; 2. Berita acara pemesanan rumah beserta kelengkapan administrasi nasabah diajukan kepada pihak Bank Tabungan Negara Syariah; 3. Pihak Bank Tabungan Negara Syariah melakukan verifikasi dan analisis kemampuan bayar nasabah dengan mengacu pada plafon harga rumah yang dijualbelikan; 4. Bank Tabungan Negara Syariah selanjutnya memberikan kuasa kepada nasabah untuk memastikan pemesanan rumah yang menjadi pilihannya kepada Developer atau penjual dengan akad wakalah; 5. pihak Bank Tabungan Negara Syariah membeli rumah berdasarkan harga jual yang telah ditetapkan oleh Developer/penjual.; 6. Pihak Bank Tabungan Negara Syariah menjual rumah kepada nasabah dengan jumlah harga pokok ditambah margin (keuntungan) sesuai jangka waktu yang telah ditentukan dan disepakati antara bank dengan nasabah.; dan 7. Melakukan akad murabahah antara Bank Tabungan Negara Syariah dengan nasabah dengan dihadiri oleh pihak terkait: Developer/penjual pertama, dan Notaris setempat untuk melakukan pencatatan. Selain itu, sistem jual beli rumah dengan akad murabahah di Bank Tabungan Negara Syariah Kantor Cabang Tangerang Selatan belum sepenuhnya memberikan keadilan bagi nasabah. Pihak bank cenderung menetapkan margin berdasarkan sepihak. Margin lebih besar dari pada harga pokok maupun angsuran setiap bulannya. Nasabah tidak dapat melakukan penawaran harga jual. Selain itu, nasabah tidak dapat melakukan pembayaran pelunasan jika sudah dilakukan tiga kali pembayaran ekstra. Sehingga nasabah harus mengikuti keputusan Bank Tabungan Negara Syariah.

Saran atau Rekomendasi

Berdasarkan hasil simpulan di atas, penulis dapat memberikan saran sebagai berikut: 1. sistem jual beli rumah dengan akad murabahah di Bank Tabungan Negara Syariah (BTN Syariah) Kantor Cabang Tangerang Selatan sebaiknya memberikan kesempatan kepada nasabah untuk berdiskusi terkait harga pokok dan margin, tentunya dengan batasan margin yang wajar (tidak terlalu tinggi dan tidak terlalu rendah, yaitu pertengahan). Sehingga dapat dijadikan sebagai pembanding antara bank Syariah satu dengan lainnya dalam hal menerapkan prinsip-prinsip syariah. Baik itu dengan bank Syariah swasta maupun pemerintah.

Sistem jual beli rumah dengan akad murabahah di Bank Tabungan Negara Syariah harus sepenuhnya menerapkan keadilan bagi nasabah. Pihak bank memberikan kesempatan kepada nasabah dalam hal negosiasi harga jual beli rumah. Jika nasabah mengalami permasalahan gagal bayar di suatu waktu, maka harus mengedepankan prinsip keadilan.

Daftar Pustaka

Buku:

- Amran Suadi, *Asuransi Syariah Teori dan Praktik dalam Penyelesaian Sengketa Ekonomi Syariah*, Jakarta: Kencana, 2024
- Bernard L. Tanya dkk, *Teori Hukum Strategi Tertib Manusia Lintas Ruang dan Generasi*, Yogyakarta: Genta Publising, 2020
- Ikatan Bankir Indonesia, *Memahami Bisnis Bank Syariah*, Jakarta: Gramedia Pustaka Utama, 2016
- Kasmir, *Pemasaran Bank*, Jakarta: Rajawali Press, 2008
- Nizar, M. (2015). *Implementasi Pembiayaan Murabahah dalam Meningkatkan Profitabilitas*. State Islamic Institute of Tulungagung.
- Wiroso, *Dana dan Distribusi hasil Usaha Bank Syariah*, Jakarta: PT Grasindo, 2005

Karya Ilmiah:

- Alvionita, T. (2017). *Pelaksanaan Sistem Pembiayaan Kepemilikan Rumah di Bank Syariah (Studi pada Bank Tabungan Negara Syariah Kota Medan)* (Doctoral dissertation, Universitas Sumatera Utara).
- Amany, A. (2016). *Analisis Pengaruh Pembiayaan Pemilikan Rumah Sistim Akad Murabahah, Pembiayaan Pemilik Rumah Sistim Akad Istishna dan non Performing Financing Terhadap Profitabilitas Bank Syariah:(Studi Pada Bank Tabungan Negara Syariah Periode Maret 2008-Juni 2016)* (Bachelor's thesis, UIN Syarif Hidayatullah Jakarta: Fakultas Ekonomi & Bisnis).
- APSARI, N. A. (2012). *Implementasi Prinsip Keadilan Pada akad Murabahah Kepemilikan Rumah di PT Bank Tabungan Negara Syariah cabang Surabaya* (Doctoral dissertation, UNIVERSITAS AIRLANGGA).
- Ghozali, M., & Roficoh, L. W. (2018). Kepatuhan syariah akad murabahah dalam konsep pembiayaan pada perbankan syariah di indonesia. *At-Tahdzib: Jurnal Studi Islam Dan Muamalah*, 6(2), 40-57.
- Huzaimah, P. S. (2017). *Studi komparasi penggunaan akad istishna dan murabahah pada pembiayaan KPR di Bank Tabungan Negara KCP Syariah Ciputat* (Bachelor's thesis, UIN Syarif Hidayatullah Jakarta: Fakultas Dakwah dan Ilmu Komunikasi, 2017).

- Heykal, Mohamad. *Analisis Tingkat Pemahaman KPR Syariah Pada Bank Syariah Di Indonesia: Studi Pendahuluan*. Jurnal Binus Business Review Vol.5 No 2, 2014. hlm. 522.
- Mapuna, H. D. (2019). Asuransi Jiwa Syariah; Konsep dan Sistem Operasionalnya. *Al-Risalah*, 19(1), 159-166.
- Mapuna, H. D. (2019). Asuransi Jiwa Syariah; Konsep dan Sistem Operasionalnya. *Al-Risalah*, 19(1), 159-166.
- Marzuki, M. (2024). Aktualisasi Prinsip Keadilan Pada Akad Murabahah Dalam Menetapkan Margin Keuntungan di Lembaga Keuangan Syariah. *Jurnal Ilmiah Ekonomi Islam*, 10(1), 709-716.
- Nasution, S. F. (2021). Pembiayaan murabahah pada perbankan syariah di Indonesia. *At-Tawassuth*, 6(1), 132-152.
- Sapitri, A. T. (2022). Implementasi Akad Murabahah Pada Pembiayaan KPR di Bank Tabungan Negara Syariah Kantor Cabang Bandung. *Shidqia: Jurnal Keuangan dan Perbankan Syariah*, 1(2), 101-110.
- Sugiarto, T. (2015). Keadilan Dalam Pandangan Filsafat Hukum. *IUS: Jurnal Ilmiah Fakultas Hukum*, 2(1), 7-14.
- SYAMSU, D. (2019). *ANALISIS PENGAKUAN ANUITAS PADA MARGIN AKAD MURABAHAH DALAM PERSPEKTIF USHUL FIQIH (STUDI ANGSURAN PEMBIAYAAN KPR PADA BTN SYARIAH SEMARANG)* (Doctoral dissertation, Universitas Wahid Hasyim Semarang).

Peraturan Perundang-Undangan:

- Republik Indonesia, Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah.
- Republik Indonesia, Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah pasal 19 ayat (1) huruf d
- Republik Indonesia, Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, hal 1.
- Republik Indonesia, Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang Republik Indonesia, Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, hal 1.

Sumber Lainnya:

- Dokumen Catatan jual beli rumah KPR BTN Indent iB dengan akad Istishna antara Bank Tabungan Negara Syariah dengan Nasabah atas nama Suprima.

Dokumen Surat Persetujuan Pemberian Pembiayaan (SP-3) Bank Tabungan Negara Syariah (BTNS) Nomor 021/SP3/TGR/CPT/II/2022 tertanggal 17 Februari 2022 an Suprima.

Fatwa Dewan Syariah Nasional (DSN) Majelis Ulama Indonesia (MUI) Nomor 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang Murabahah.

Fatwa Dewan Syariah Nasional (DSN) Majelis Ulama Indonesia (MUI) Nomor 17/DSN-MUI/IX/2000 Tentang Sanksi Nasabah Mampu yang Menunda-Nunda Pembayaran.

Wawancara dengan Taufik sebagai *Financing Service Officer* BTN Syariah Cabang Tiputat Timur Kota Tangerang Selatan pada hari Selasa, 22 Februari 2022.