

# Analisis Akad Murabahah Pada Produk Pembiayaan KPR BSI Griya Simuda

Hidayatullah Silva Roziannur<sup>1</sup>, Syofia Ulfah<sup>2</sup>

<sup>1</sup>Universitas Islam Negeri Imam Bonjol Padang, Indonesia

<sup>2</sup>Universitas Islam Negeri Imam Bonjol Padang, Indonesia  
[hidayatullahsilva@gmail.com](mailto:hidayatullahsilva@gmail.com) | [syofiaulfah@uinib.ac.id](mailto:syofiaulfah@uinib.ac.id)

## ABSTRACT

Islamic teachings prioritize justice and honesty in all aspects of human life, one of which is Islamic banking. The murabahah agreement on the Griya Simuda KPR product is now starting to become well-known among the public, but in the process there are still indications of an increase in installments or prices in the following years. Bank Syariah Indonesia determines selling price and margin policies that are inseparable from interest rates and competitor levels. This research aims to determine the mechanism of the murabahah contract for the Griya Simuda KPR product and how the contract is implemented, whether it is in accordance with sharia and applicable regulations. The method used in this research is a qualitative approach with library research and data sources obtained from primary data (secondary data). The data collection techniques in this research are documentation and interviews with data analysis, namely content analysis with the presentation of data. Based on the study carried out, it can be concluded that the first analysis of the murabahah contract on the Griya Simuda KPR product is categorized as a bilwakah murabahah contract which is in accordance with sharia principles because all practices are still based on the DSN-MUI and KHES (Compilation of Sharia Economic Law) fatwas. If there is confusion in the contract, the bank will conduct an audience with the customer. The second increase in installments in the payment tenor for the Griya Simuda KPR product occurred due to several factors, namely adjustments to the margin (profit) which refers to the interest rate system which can change at any time depending on inflation, the profit target to be achieved and profit sharing with third parties. The high margin is to anticipate rising market interest rates or inflation so that if there is a large increase in interest rates, the bank will not experience real and significant losses.

**KEYWORDS** Akad; Murabahah; KPR Griya Simuda.

## PENDAHULUAN

Pembiayaan Griya Simuda atau yang lebih dikenal dengan istilah KPR Griya Simuda merupakan salah satu produk Penyaluran dana dari Bank Syariah Indonesia (BSI) dengan menerapkan prinsip-prinsip syariah dalam kegiatannya. Mengutip halaman resmi Website BSI, Griya Simuda adalah layanan pembiayaan dengan akad murabahah terhadap kepemilikan rumah untuk usia muda, memiliki rumah impian dengan plafond pembiayaan lebih tinggi dan angsuran ringan. Produk BSI Griya Simuda ini sekaligus merupakan bentuk nyata dari salah satu pesan Presiden Jokowi dalam sambutannya saat peluncuran Bank syariah Indonesia pada tanggal 1 Februari 2021 yakni Bank syariah Indonesia harus bisa menarik minat milenial yang saat ini berjumlah 25,87% dari penduduk Indonesia

Pada saat ini praktik perbankan syariah dalam menentukan kebijakan harga jual yang diinginkan tidaklah terlepas dari rujukan (benchmark) kepada

suku bunga, tingkat pesaing (competitor), dll. Termasuk diantaranya tingkat laba dan bagi hasil pihak ketika juga menjadi faktor penentu dalam menentukan harga dan margin penjualan. Pada prinsipnya, konsep murabahah didasarkan kepercayaan antara dua belah pihak yang tidak saling menciderai akad murabahah. Jika murabahah tersebut dalam proses angsuran tidak dibenarkan sama sekali untuk menaikkan harga angsuran dengan alasan apapun bahkan ketika nasabah telat membayar angsuran sekalipun (Sarthawy : 1999, 245). Kritikan-kritikan terhadap beberapa praktik yang dilakukan Bank Syariah Indonesia selama ini terutama pada jual beli murabahah yang dianggap masih sama dengan kredit pada perbankan konvensional. Hipotesa ini didasarkan pada kenyataan bahwa proses penentuan harga jual murabahah adalah tetap menggunakan metode pembebanan bunga flat rate dan prinsip cost of fund yang merupakan pikiran utama dalam perbankan konvensional.

Berdasarkan hasil wawancara penulis dengan salah satu karyawan Bank Syariah Indonesia KCP Padang Bandar Buat Ibu Vici (2022), beliau menjelaskan bahwa dalam program Griya Simuda ini BSI menjamin kemudahan dalam proses pengajuan KPR selama memenuhi syarat pasti pengajuan KPR akan disetujui oleh BSI dengan plafond pembiayaan maksimal dan cicilannya ringan. Bank Syariah Indonesia meluncurkan Griya Simuda yang menyasar segmen milenial dengan target penyaluran pada tahap awal 500 miliar rupiah. Produk ini mampu menarik minat generasi milenial karena segmen milenial merupakan ekosistem yang sangat potensial dengan perbankan syariah terlebih dengan zaman yang serba mobile.

Khususnya di BSI KCP Padang Bandar Buat dana yang disalurkan dalam produk ini mencapai 40 Miliar rupiah. Kemudian ibu vici melanjutkan bahwa dalam proses akad dari awal sampai akhir ada beberapa tahapan yang harus dilalui seperti melengkapi persyaratan umum, kemudian pihak BSI akan melakukan proses buy checking yang dilanjutkan dengan pengisian formulir baik itu secara online maupun offline di kantor cabang. BSI sendiri sudah melakukan kerja sama dengan developer-developer ternama, dalam hal ini nasabah dapat memilih kriteria rumah yang diinginkan atau yang sudah disediakan oleh developer. Setelah proses ini selesai baru bisa dilangsungkan akad antara pihak BSI dengan nasabah.

Berdasarkan ketentuan Pasal 3 Undang-Undang No.21 tahun 2008 tentang perbankan syariah (selanjutnya disebut UU Perbankan syariah), adapun tujuan penyaluran dana yang dilakukan oleh perbankan syariah adalah menunjang pelaksanaan pembangunan meningkatkan keadilan, kebersamaan dan pemerataan kesejahteraan rakyat yang berkelanjutan dalam prosesnya. Bank Syariah sebagai lembaga intermediari (financial intermediary institution) tidak hanya menghimpun dana dari masyarakat, bank juga bergerak untuk menyalurkan dana tersebut kepada pihak yang membutuhkan melalui fasilitas pembiayaan atau kredit. Kata kredit biasanya digunakan pada sistem perbankan konvensional yang operasionalnya berbasis pada bunga (interest based), sedangkan pada perbankan yang menggunakan prinsip syariah dikenal dengan istilah pembiayaan yang berbasis pada keuntungan yang riil yang dikehendaki (margin) atau dengan sistem bagi hasil (profit sharing).

Akad Murabahah adalah jual beli dengan harga pembelian penjual bersama tambahan keuntungan yang diketahui (Abu zahrah : 1967, 56). Jual beli murabahah termasuk transaksi yang dibolehkan oleh syariat. Karakteristik murabahah adalah bahwa penjual harus memberi tahu pembeli mengenai harga pembelian produk dan menyatakan jumlah keuntungan yang ditambahkan pada biaya (cost) tersebut. Wahbah zuhaili (Zuhaili : 2011, 358) menjelaskan dalam bukunya Fiqh Islam Waadillatuhu

wajib hukumnya menyebutkan harga pertama (harga pembelian) kepada nasabah, serta wajib juga hukumnya mengetahui jumlah keuntungan yang diperoleh oleh penjual. Semua pihak yang terlibat harus ridha atau suka sama suka dengan semua kesepakatan baik yang masih dalam perencanaan sampai tahap pemindahan hak milik.

Salah satu syarat yang diadakan dalam hal ini adalah barang yang diperjualbelikan. Pihak bank syariah tidak memiliki barang yang diperjualbelikan, bank hanya mengelola dana pihak ketiga untuk disalurkan melalui akad yang sesuai dengan kebutuhan pembiayaan kepada anggota. Dalam praktiknya sendiri Bank Syariah Indonesia menerapkan beberapa aturan dan mekanisme yang mungkin saja terdapat ketidakpastian dalam pelaksanaannya. Penulis beberapa kali melakukan simulasi dalam angsuran KPR BSI Griya Simuda yang selalu saja ada penambahan angsura setiap tahunnya. Hal tersebut tentu saja menarik perhatian penulis untuk melakukan penelitian mengenai kebijakan dari Bank Syariah Indonesia tersebut dan pada prinsipnya hal ini apakah bertentangan dengan Konsep Murabahah. Akad murabahah sendiri secara prinsip harus disepakati bersama keuntungan yang akan diperoleh pihak bank dan sesuai dengan metode syariah dan bebas dari riba.

Bank syariah harus mencari supplier yang sesuai untuk nasabah yang mengajukan pembiayaan murabahah. Akad pembiayaan yang ditetapkan oleh Lembaga Keuangan Syariah di Indonesia lebih dikenal dengan murabahah kepada pemesan pembelian (KPP) karena pihak penjual (Lembaga Keuangan Syariah) tidak memiliki barang yang diminta oleh nasabah, bank hanya mengadakan barang untuk memenuhi kebutuhan nasabah yang memesannya. Menurut fatwa dewan syariah nasional MUI No. 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang murabahah disebutkan bahwa jika bank hendak mewakilkan kepada nasabah untuk membeli barang dari pihak ketiga, akad jual beli murabahah harus dilakukan setelah barang, secara prinsip, menjadi hak milik bank. Jadi intinya, Bank harus membeli terlebih dahulu asset tersebut kepada nasabah. Benda yang menjadi objek akad dalam akad murabahah harus sudah menjadi milik bank syariah dan barang tersebut tidak diharamkan oleh syariah Islam.

Pembiayaan di Bank Syariah Indonesia juga banyak mengalami masalah walaupun telah dilakukan berbagai analisis secara seksama. Banyak faktor diantaranya masyarakat awam yang masih belum faham tentang pembiayaan murabahah, karena masih banyak masyarakat beranggapan bahwa pembiayaan murabahah itu sama saja dengan pembiayaan konvensional. Padahal kenyataannya menurut Fatwa DSN-MUI tidak seperti itu, bank berkedudukan sebagai penjual dan nasabah sebagai pembeli. Oleh karena itu penelitian ini dilakukan untuk mengetahui mekanisme akad murabahah pada produk KPR Griya

Simuda dan bagaimana penerapan akadnya apakah sudah sesuai dengan syariah dan ketentuan yang berlaku.

## METODE

Metode penelitian pada hakekatnya adalah suatu cara ilmiah untuk memperoleh atau mendapatkan data dengan tujuan dan kegunaan tertentu. (Sugiyono, 2016 : 2). Dalam hal ini, Metode penelitian yang penulis gunakan dalam penelitian ini adalah metode pendekatan penelitian kualitatif. Metode pendekatan penelitian kualitatif yaitu suatu metode untuk mengeksplorasi dan memahami makna yang oleh sejumlah individu atau sekelompok orang dianggap muncul dari masalah sosial atau kemanusiaan. Jenis penelitian yang digunakan adalah penelitian kepustakaan atau tekstual (*library research*). Penelitian kepustakaan merupakan rangkaian kegiatan yang berkaitan dengan metode pengumpulan data pustaka, membaca dan mencatat serta mengolah bahan penelitian (Zed, 2008 : 3).

Adapun sumber data dalam penelitian ini diambil dari sumber data primer, yaitu hasil penelitian atau tulisan para peneliti atau teoritis yang orisinal atau asli. (Hadjar, 1996 : 84). Selain sumber data primer, penelitian ini juga mengambil data sekunder sebagai sumber data dengan teknik pengumpulan data melalui dokumentasi dan wawancara sebagai tambahan. Data-data tersebut akan dianalisis dengan metode analisis data yaitu menggunakan *content analysis* (Analisis isi) yaitu suatu teknik sistematis untuk menganalisis isi pesan dan mengolah pesan, atau suatu alat untuk mengobservasi dan menganalisis isi perilaku komunikasi yang terbuka dari komunikator yang dipilih. Analisis isi didefinisikan sebagai suatu metode untuk mempelajari dan menganalisis komunikasi secara sistematis, objektif, dan kuantitatif terhadap pesan yang tampak. (Bungin, 2011 : 187). Selanjutnya akan dianalisis dengan cara memberikan penjelasan agar dapat dibaca dan dipahami dengan mudah, agar dapat menggambarkan, menjelaskan dan menguraikan keadaan yang sebenarnya. Dengan analisis data bisa diolah dan bisa disimpulkan pada akhir kesimpulan sehingga dapat menjadi ilmu pengetahuan yang baru dari ilmu-ilmu sebelumnya. Berdasarkan analisis tersebut diharapkan akan mendapatkan gambaran mengenai permasalahan untuk ditarik kesimpulan dan saran.

## TEMUAN DAN PEMBAHASAN

### Defenisi Murabahah

Kata *al-murabahah* dalam kitab lisan *al-arab* berasal dari kata *al-rihb* dengan bentuk *rabihah-rihbah* yang berarti untung atau memberi keuntungan (Djamil, 2012:108). *Al-rihb* dengan kasrah ra' bentuk jamaknya *irbahun* yang berarti

suatu keuntungan yang diperoleh. *Al-rihb* juga berarti suatu keuntungan yang diperoleh dari profit atau modal. *Al-Qur'an* tidak pernah secara langsung membicarakan tentang *murabahah*, walaupun di sana terdapat sejumlah acuan tentang jual beli, mengingat tidak ada rujukan baik di dalam *Al-Qur'an* maupun Hadits shahih yang diterima umum, maka para fuqaha harus membenarkan *murabahah* dengan dasar lain.

Sumber hukum mengenai *murabahah* dalam *Al-qur'an* dijelaskan dalam surah *an-nisa* (4) : 29 dan surah *al-maidah* (5) : 1. Hadist juga menjelaskan mengenai *murabahah*, salah satunya hadist dari Abu Sa'id Al-Khudri bahwa Rasulullah SAW bersabda, "Sesungguhnya jual beli itu harus dilakukan suka sama suka." (HR. *al-Baihaqi* dan *Ibnu Majah*, dan dinilai shahih oleh *Ibnu Hibban*).

*Murabahah* menurut istilah yaitu jual beli benda dengan alat tukar disertai tambahan laba yang telah ditentukan (*resale with a stated profit*) yang mengakitban adanya keuntungan (Prabowo:2012, 25). Sementara itu, menurut Ashraf Usmani yang telah dikutip oleh Sugeng Widodo, *murabahah* adalah satu dari berbagai jenis transaksi jual-beli di mana penjual secara tegas menyebutkan harga beli/kulakan/perolehan (*cost*) dari komoditas yang dijual, dan menjualnya kepada pihak lain dengan menambahkan keuntungan. Dengan demikian, *murabahah* bukanlah pinjaman yang berbunga, tetapi adalah transaksi jual-beli komoditas dengan harga tunai/kredit/tangguh/tunda. (Widodo:2017, 32).

Dalam kitab *al-Umm* karangan Imam Syafe'i yang telah dikutip oleh Wazin, menamai transaksi *murabahah* seperti ini dengan istilah *al-amir bisysyira*. Dalam hal ini calon pembeli atau pemesan dapat memesan kepada seseorang (sebut aja sebagai pembeli) untuk membelikan sesuatu barang tertentu yang diinginkannya. Kedua belah pihak membuat kesepakatan mengenai barang tersebut serta kemungkinan harga asal pembeli yang masih sanggup ditanggung pemesan. Setelah itu, kedua belah pihak juga harus menyepakati berapa keuntungan atau tambahan yang harus dibayar pemesan. *Murabahah* masuk kategori jual beli *muthlaq* dan jual beli amanah. Ia disebut jual beli *muthlaq* karena obyek akadnya adalah barang dan uang. Sedangkan ia termasuk kategori jual beli amanah karena dalam proses transaksinya penjual diharuskan dengan jujur menyampaikan harga perolehan (*al-tsaman al-awwal*) dan keuntungan yang diambil ketika akad. Jual beli dapat dilakukan ketika barang sudah ditangan pemesan (Wazin:2014, 2).

### Syarat dan Rukun Murabahah

Sebagai salah satu bentuk jual beli, rukun yang harus dipenuhi dalam *murabahah* adalah rukun jual beli secara umum (Adam:2018, 39), antara lain penjual dan pembeli keduanya disyaratkan berakal dan orang yang berbeda, ijab kabul yang mana rukun ini mensyaratkan pelaku baligh dan berakal,

kesesuaian antara kabul dengan ijab, dan pelaksanaannya dalam satu majelis Barang yang diperjualbelikan disyaratkan ada (bukan kamufase) dan dimiliki oleh penjual. Kejelasan spesifikasi obyek jual beli adalah keharusan karena berkaitan dengan kejujuran dan kerelaan kedua belah pihak. Nilai tukar (harga). Sifatnya harus pasti dan jelas baik jenis maupun jumlahnya.

Murabahah juga terikat dengan syarat jual beli pada umumnya yaitu terhindar dari cacat seperti spesifikasi yang tidak diketahui, harga yang tidak jelas, adanya unsur paksaan, tipuan, mudarat, dan segala hal yang dapat merusak akad. Selain itu, jual beli baru dikatakan sempurna apabila telah terbebas dari segala macam khiyar. Secara khusus, ada beberapa syarat-syarat yang harus dipenuhi dalam transaksi murabahah, diantaranya adalah mengetahui harga pertama (pembelian), agar transaksi murabahah sah pembeli kedua hendaknya mengetahui harga pertama, karena mengetahui harga adalah syarat sah jual beli. Syarat ini juga berlaku bagi semua saudara murabahah, seperti tawliyah, isyrak dan wadhi'ah. Hal itu karena transaksi-transaksi tersebut sama-sama tergantung pada modal pertama. Untuk itu, jika harga pertama tidak diketahui, maka transaksi murabahah ini tidak sah sampai harga pertamanya diketahui di tempat transaksi. Jika harga pertama tidak diketahui sampai kedua belah pihak berpisah, maka transaksi tersebut dinyatakan tidak sah.

Syarat murabahah selanjutnya adalah mengetahui jumlah keuntungan yang diminta penjual dan keuntungan yang diminta penjual hendaknya jelas, karena keuntungan adalah bagian dari harga barang. Sementara mengetahui harga barang adalah syarat sah jual beli. Berikutnya modal yang dikeluarkan hendaknya berupa barang mitsliyat (barang yang memiliki varian serupa) contohnya adalah barang-barang yang bisa ditakar, ditimbang, dan dijual satuan dengan varian berdekatan. Ini adalah syarat untuk murabahah dan tawliyah, terlepas dari penjualan tersebut dilakukan dengan penjual pertama atau dengan orang lain, juga terlepas dari apakah keuntungan yang diminta serupa dengan modal pertama atau tidak setelah harga itu ditentukan kadarnya. Jika harga itu berupa sesuatu yang tidak memiliki varian sejenis, seperti barang dagangan, maka ia tidak boleh dijual dengan cara murabahah atau tawliyah kepada seseorang yang tidak memiliki barang dagangan itu. Karena murabahah dan tawliyah adalah menjual sesuai dengan harga pertama (harga pembelian) dengan ditambah keuntungan.

Jika harga pertama bukan berupa barang mitsliyat, seperti barang satuan dengan varian berjauhan (rumah, pakaian, delima, semangka dan sebagainya), maka ada kemungkinan barang tersebut dijual kepada orang yang menguasai dan memiliki barang-barang itu, atau dijual kepada orang yang tidak menguasai dan memilikinya. Barang tersebut dijual dari orang yang tidak menguasai dan memilikinya, jika

maka hukumnya tidak boleh. Karena barang tersebut tidak mungkin dijual dengan cara murabahah dengan barang itu sendiri, karena barang itu tidak ada dalam kekuasaannya dan bukan miliknya, dan bisa dijual kepadanya sesuai dengan nilainya (harganya), karena harga barang tersebut tidak juga jelas dan hanya bisa diketahui dengan taksiran dan dugaan, sementara taksiran ahli berbeda-beda.

Jual beli murabahah pada barang-barang ribawi hendaknya tidak menyebabkan terjadinya riba nasiah terhadap harga pertama. Membeli barang yang ditakar atau ditimbang dengan barang yang sejenis, dan dengan jumlah yang sama. Dalam kasus ini, pembeli tidak boleh menjualnya kembali dengan cara murabahah, karena murabahah adalah menjual sesuai dengan harga pertama dan ditambah keuntungan tertentu. Sementara memberikan tambahan pada harta riba adalah riba, bukan keuntungan. Menjualnya juga tidak boleh dengan cara wadhi'ah, tetapi boleh menjualnya dengan cara tawliyah atau isyrak. Karena tawliyah dan isyrak adalah menjual sesuai dengan harga seluruh barang atau sebagiannya, sehingga tidak ada unsur riba di dalamnya.

Syarat murabahah berikutnya adalah transaksi yang pertama hendaknya sah. Jika transaksi yang pertama tidak sah, maka barang yang bersangkutan tidak boleh dijual dengan cara murabahah, karena murabahah adalah menjual sesuai dengan harga pertama dengan menambahkan keuntungan. Sementara dalam transaksi jual beli yang tidak sah, kepemilikan barang hanya bisa ditetapkan dengan nilai barang dagangan atau barang sejenisnya, dan bukan dengan harga, karena penentuan harga terbukti tidak sah dengan tidak sahnya transaksi.

### **Penentuan dalam harga dan pembiayaan murabahah**

Dalam menetapkan harga, biasanya penjual mempertimbangkan keuntungan. Keuntungan dalam jual beli dihitung berdasarkan biaya mendapatkan barang, antisipasi resiko, serta laba. Keuntungan adalah kompensasi dari kepayahan perjalanan, resiko bisnis, dan ancaman keselamatan diri pedagang. Sebagai jual beli amanah, harga yang diberikan penjual dalam murabahah merupakan modal yang dikeluarkan oleh penjual ditambah laba yang diinginkan.

Laba dapat diartikan sebagai tambahan dari harga pokok/ modal setelah ada unsur usaha perdagangan (Zamakkhsyari: 1424 H, 77). Apabila jumlahnya tidak melebihi modal, maka tidak dapat disebut laba. Laba selalu mengikuti modal sehingga laba yang diambil tanpa ada modal yang sah maka laba tersebut tidak sah dan termasuk dalam upaya memakan harta orang lain secara batil. Modal tidak selalu berupa materi, akan tetapi jasa juga termasuk modal. Sehingga, laba merupakan keuntungan di luar biaya atau modal yang dikeluarkan seperti pajak, upah pegawai, ongkos kirim, dan biaya lainnya. Selain berdasarkan penghitungan modal baik berupa harga

pokok barang dan biaya terkait pengadaannya, penetapan besaran jumlah laba juga dapat didasarkan pada besar kecilnya resiko yang mungkin diterima oleh penjual. laba selalu mengikuti modal sehingga laba yang diambil tanpa ada modal yang sah maka laba tersebut tidak sah dan termasuk dalam upaya memakan harta orang lain secara batil. (Zuhaili:2004, 5055).

Pembiayaan murabahah memiliki beberapa tujuan dan konsep, pembiayaan sendiri merupakan pemberian fasilitas penyedia dana untuk memenuhi kebutuhan pihak- pihak yang merupakan defesi unit. Istilah pembiayaan sama artinya dengan *I believe, I trust*, yakni saya menaruh kepercayaan. Kata pembiayaan yang memiliki arti kepercayaan (trust) yang diartikan bahwa suatu institusi pembiayaan sebagai shahibul maal (bank) tersebut mempercayai individu guna memenuhi amanah yang telah diberikan kepadanya sehingga dana tersebut wajib dipakai secara tepat, adil serta wajib diikuti dengan perhubungan serta prosedur yang nyata serta sama-sama profitabel bagi kedua belah pihak. (Rivai : 2008, 3). Undang-undang perbankan No.10 Tahun 1998 ayat 12 menyebutkan, pembiayaan berdasarkan prinsip syariah adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai untuk mengembalikan uang atau tagihan tersebut setelah waktu tertentu dengan imbalan atau bagi hasil

Bank-bank Islam mengambil murabahah untuk memberikan pembiayaan jangka pendek dan panjang kepada kliennya untuk membeli barang walaupun klien tersebut mungkin tidak memiliki uang tunai untuk membayar. Murabahah sebagaimana digunakan dalam perbankan Islam, ditemukan terutama berdasarkan dua unsur harga membeli dan biaya terkait dan kesepakatan berdasarkan mark-up (keuntungan) yang sesuai dengan syariah. Di sisi lain pembiayaan di bank syariah tentunya tidak sama dengan pembiayaan yang terdapat pada bank konvensional, yakni tergantung pada akad, maksud dan substansinya. Pembiayaan terikat dengan prinsip syariah dengan memerintahkan objek serta tujuan pemakaian dananya. Sementara kredit bagaimanapun maksud pemakaian dananya bentuk akadnya hanya satu, yakni akad kredit sehingga dilarang dalam bank syariah. Perbedaan dengan bank konvensional ini ialah tujuan yang hanya digolongkan berdasarkan produk yang tidak sama, namun akadnya tetap satu, yakni akad kredit (Susilo : 2017, 110).

Kesesuaian syariah mengungkapkan sesuatu yang terjadi apakah sesuai dengan apa yang ada di dalam hukum islam atau apakah sudah berjalan sesuai dengan prinsip syariah dimana teori yang ada di dalam hukum islam itu harus sama atau sesuai dengan apa yang terjadi di lapangan. Penting untuk dicatat bahwa interpretasi dan implementasi prinsip-prinsip syariah dapat bervariasi di antara lembaga-lembaga keuangan

Islam atau otoritas pengawas. Konsep kesesuaian syariah juga dikenal sebagai Syariah Compliance merujuk pada kepatuhan terhadap prinsip-prinsip hukum Islam atau syariah, secara umum kesesuaian syariah dapat diperhatikan dalam kontkes larangan riba, larangan maisir dan qimar, larangan haram, dan kepatuhan etis. Perbankan syariah tidaklah mengenal istilah kredit, akan tetapi dikenal dengan pembiayaan. Bank syariah mempunyai skema yang tidak sama, yakni mendistribusikan dana dengan cara membidik pihak yang memerlukan dana. Pembiayaan investasi yang disalurkan dari bank kepada nasabah untuk membantu dan memnerikan modal dalam melaksanakan usahanya (Ismail : 2011, 106).

Gambar 1.

Tabel Angsuran KPR Griya Simuda



Plafon	Angsuran					
	Tahun 1	Tahun 2	Tahun 3	Tahun 4	Tahun 5	Tahun 6-20
100.000.000	666.667	700.000	735.000	771.750	810.338	1.035.085
200.000.000	1.333.333	1.400.000	1.470.000	1.543.500	1.620.675	2.070.169
300.000.000	2.000.000	2.100.000	2.205.000	2.315.250	2.431.013	3.105.254
400.000.000	2.666.667	2.800.000	2.940.000	3.087.000	3.241.351	4.140.339
500.000.000	3.333.333	3.500.000	3.675.000	3.866.250	4.051.689	5.175.423
600.000.000	4.000.000	4.200.000	4.410.000	4.630.500	4.862.026	6.210.508
700.000.000	4.666.667	4.900.000	5.145.000	5.402.250	5.672.364	7.245.593
800.000.000	5.333.333	5.600.000	5.880.000	6.174.000	6.482.701	8.280.677
900.000.000	6.000.000	6.300.000	6.615.000	6.945.750	7.283.039	9.315.762
1.000.000.000	6.666.667	7.000.000	7.350.000	7.717.500	8.103.377	10.350.847
1.100.000.000	7.333.333	7.700.000	8.085.000	8.489.250	8.913.714	11.385.931
1.200.000.000	8.000.000	8.400.000	8.820.000	9.261.000	9.724.052	12.421.016
1.300.000.000	8.666.667	9.100.000	9.555.000	10.032.750	10.534.390	13.456.101
1.400.000.000	9.333.333	9.800.000	10.290.000	10.804.500	11.344.727	14.491.185
1.500.000.000	10.000.000	10.500.000	11.025.000	11.576.250	12.155.065	15.526.270
1.600.000.000	10.666.667	11.200.000	11.760.000	12.348.000	12.965.403	16.561.355
1.700.000.000	11.333.333	11.900.000	12.495.000	13.119.750	13.775.740	17.596.439
1.800.000.000	12.000.000	12.600.000	13.230.000	13.901.500	14.566.076	18.631.524
1.900.000.000	12.666.667	13.300.000	13.965.000	14.683.250	15.386.416	19.666.609
2.000.000.000	13.333.333	14.000.000	14.700.000	15.436.000	16.206.753	20.701.693
2.100.000.000	14.000.000	14.700.000	15.435.000	16.206.750	17.017.091	21.736.778
2.200.000.000	14.666.667	15.400.000	16.170.000	16.978.500	17.827.429	22.771.863
2.300.000.000	15.333.333	16.100.000	16.905.000	17.750.250	18.637.766	23.806.947
2.400.000.000	16.000.000	16.800.000	17.640.000	18.522.000	19.448.104	24.842.032
2.500.000.000	16.666.667	17.500.000	18.375.000	19.293.750	20.258.442	25.877.117

PT. Bank Syariah Indonesia, Tbk. Cabang Jakarta Mampang  
Telp. (021) 7918-9210 WA 0857-7371-3608

Sumber: www.ceramahmotivasi.com

### Analisis Produk KPR Griya Simuda Perspektif Akad Murabahah

Pembiayaan dalam produk KPR Griya Simuda diaplikasikan dalam murabahah bil wakalah, yaitu Bank Syariah Indonesia memberikan kuasa kepada nasabah untuk membeli barang pesannya. Secara teoritik dalam akad murabahah, baik pada saat transaksi maupun tidak penjual memang sudah memiliki persediaan barang untuk di jualbelikan. Namun dari hasil penelitian dalam hal pembiayaan KPR BSI Griya Simuda ini pihak bank belum memiliki barang atau rumah yang akan dijualnya kepada nasabah.

Murabahah bil wakalah adalah jual beli dengan sistem perwakilan (wakalah). Jual beli dengan sistem ini pihak lembaga keuangan mewakilkan pembelannya kepada nasabah, dengan demikian akad pertama adalah akad wakalah setelah akad wakalah berakhir yang ditandai dengan penyerahan barang dari nasabah ke lembaga keuangan syariah kemudian pihak lembaga memberikan akad murabahah. Salah satu ciri dari pembiayaan murabahah yang tercantum pada fatwa DSN-MUI No.04/DSN- MUI/IV/2000 tentang murabahah ayat 9 adalah diperbolehkannya bagi bank untuk memberikan kuasa kepada nasabah sebagai agen dari

bank untuk membeli barang atau komoditas atas nama bank. Dalam penggunaan akad wakalah, ketika pihak bank telah memberikan kuasa kepada nasabah atau nasabah menjadi wakil bank, maka nasabah sebagai agen Bank Syariah Indonesia membeli rumah dari developer/penjual rumah secara tunai, maka rumah tersebut adalah milik nasabah, kemudian nasabah menyerahkan dokumen rumah tersebut ke Bank Syariah Indonesia maka secara prinsip rumah tersebut adalah milik bank. Kemudian setelah bank memiliki rumah tersebut barulah terjadi akad murabahah antara bank dan nasabah. Bank Syariah Indonesia menjual rumah tersebut kepada nasabah dengan harga pokok ditambah dengan margin yang telah disepakati. Hal ini menurut penulis sudah sesuai dengan fatwa DSN-MUI No.04/DSN-MUI/IV/2000 tentang murabahah dan Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah pasal 119, jika bank hendak mewakilkan kepada nasabah untuk membeli barang dari pihak ketiga, akad jual beli murabahah harus dilakukan setelah barang secara prinsip menjadi milik bank.

Secara praktiknya, KPR Bank Syariah Indonesia melaksanakan transaksi pada pembiayaan dengan memakai akad murabahah atau jual beli sebagaimana yang diungkapkan oleh Ibu Vici Bahwa "Bank serta nasabah melaksanakan akad murabahah dan Insya Allah sudah terhindar dari riba karena pembiayaan syariah dilihat dari akadnya dan jika terjadi riba, maka dapat dilihat bagaimana transaksinya yang berlebih." Menurut terminologi ilmu fiqh murabahah artinya menjual dengan modal asli bersama tambahan keuntungan yang jelas (Shalah : 2004, 198). Bank selaku penjual dan nasabah atau konsumen sebagai pembeli. Adapun harga jual akan dicantumkan di dalam akad jual beli beserta dengan keuntungan yang didapatkan bank dan apabila telah disepakati perjanjian yang dibuat oleh kedua belah pihak maka kesepakatan tersebut tidak dapat dan tidak akan berubah selamaberlangsungnya proses akad atau hingga berakhirnya kontrak pembiayaan. Dalam dunia perbankan biasanya dilakukan dengan cara pembayaran cicilan.

Adapun praktik pada tahapan untuk mendapatkan pembiayaan maka dapat dijelaskan bahwa langkah ataupun prosedur pertamanya ialah nasabah mengajukan permohonan kepada pihak BSI dan melakukan negosiasi terhadap barang yang akan dibeli termasuk menjelaskan mengenai bagaimana detail dan sifat dari barang tersebut serta menentukan nisbah keuntungan. Tahap kedua jika sudah disepakati maka akan dilaksanakan akad jual beli (murabahah) antara pihak bank dengan pihak nasabah. Selanjutnya pada tahapan ketiga BSI akan membelikan barang yang diminta oleh nasabah dan pemasok atau penyuplai barang akan mengirimkan dokumen-dokumen kepada pihak bank sebagai tanda transaksi. Setelah pihak BSI menerima dokumen maka pemasok akan mengirimkan barangnya kepada nasabah dan memberikan dokumen atas tanda terima barang dan

tahapan terakhir ialah nasabah membayar kewajibannya terhadap angsuran setiap bulan sesuai dengan ketetapan dan kesepakatan yang telah dibuat.

Secara praktiknya, produk atau objek yang diperjualbelikan di Bank Syariah Indonesia adalah produk guna mencukupi beberapa kepentingan konsumtif nasabah, misalnya berupa bangunan atau rumah, pembelian peralatan, kendaraan, kebutuhan rumah tangga, dan objeknya sudah jelas dan dibolehkan oleh syariah Islam. Dalam hal Kepailitan sebagai keadaan yang tidak dapat dihindari oleh seseorang, jika mengalami kebangkrutan dalam murabahah karena keadaan tertentu seperti bencana alam, penyakit serius, atau keadaan ekonomi yang buruk secara keseluruhan, sebagian ulama mungkin akan mempertimbangkan keadaan tersebut sebagai pembenaran untuk keringanan atau restrukturisasi pembayaran. Kepailitan itu sendiri tidak membebaskan seseorang dari kewajiban membayar hutang yang telah diperjanjikan, kecuali jika ada kesepakatan atau hukum yang mengatur mengenai penghapusan hutang dalam keadaan kepailitan. Bagi Nasabah yang mengalami kebangkrutan dalam murabahah, Bank Syariah Indonesia memberikan kelonggaran berupa penjadwalan ulang atau Rescheduling pembiayaan atau sampai nasabah mampu untuk mengangsur pembiayaannya kembali berupa perjanjian. Hal ini sesuai dengan DSN-MUI NO. 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang murabahah.

Pembiayaan yang akan disalurkan wajib disertai dengan jaminan. Dalam konteks KPR BSI Griya Simuda, rumah yang menjadi objek pembiayaan itu sendiri yang dijadikan jaminan atas pembiayaan murabahah rumah. Bank Syariah Indonesia melakukan pengikatan secara Hak Tanggungan atas rumah tersebut. Murabahah sebagaimana diyakini disini, diterapkan pada setiap pembiayaan dimana ada komoditas yang dapat diidentifikasi untuk dijual. Bank-bank Islam pada umumnya menggunakan murabahah sebagai metode utama pembiayaan yang merupakan hampir 75 % dari asetnya.

Secara teoritik dalam akad murabahah tidak ada kewajiban pembeli untuk menyediakan jaminan dalam rangka pelaksanaan akad murabahah, jika murabahah dilakukan secara tangguh. Namun, dalam fatwa DSN-MUI Nomor 04/DSN-MUI/IV/2000 dan Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah pasal 127 tentang jaminan dalam murabahah diperbolehkan untuk tujuan keseriusan nasabah dalam pesannya dengan kesepakatan kedua belah pihak. Penjadwalan kembali (rescheduling) yang dilakukan oleh Bank Syariah Indonesia hanya menjadwalkan kembali sisa outstanding pokok dan margin tanpa ada penambahan outstanding pokok margin atau biaya-biaya lainnya. Hal ini seperti yang tercantum pada fatwa No.48/DSN-MUI/II/2005 dan Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES) pasal 125-126 yaitu dalam proses penjadwalan kembali adalah biaya rill.

Imam Nawawi menyatakan “ulama madzhab kami menyatakan bahwa keabsahan jual beli dan transaksi lainnya mensyaratkan tidak adanya pemisah yang lama antara ijab dan qabul, serta antara keduanya tidak diselingi oleh akad lain. Jika terjadi pemisah yang lama atau diselingi oleh akad yang lain maka jual beli ini tidak sah, baik kedua belah pihak telah berpisah dari majelis maupun belum”. (Nawawi : 2010, 412).

Jika dalam perjanjian awal antara pihak penjual dan pembeli telah disepakati bahwa ada kemungkinan potongan atau kompensasi untuk pelunasan lebih awal, maka hal itu menjadi sah dan harus ditaati. Prinsip keadilan menuntut pemenuhan kesepakatan yang telah disepakati sebelumnya. Bank Syariah Indonesia memberikan potongan margin keuntungan yang diberikan apabila nasabah melunasi hutang murabahah lebih awal dari pada jangka waktu yang telah disepakati pada akad pembiayaan. Namun pemberian diskon ini tidak diperjanjikan oleh Bank Syariah Indonesia di awal akad kepada nasabah. Hal ini diperbolehkan berdasarkan fatwa DSN MUI No.46/DSN- MUI/II/2005. Nasabah yang menerima fasilitas pembiayaan dikenakan pembayaran uang muka (dalam rangka self financing) yang besarnya 20% untuk rumah non subsidi dan 5% untuk rumah subsidi. Sebelum dilakukan akad pembiayaan, nasabah wajib melakukan pembayaran uang muka langsung kepada developer. Secara teoritik dalam akad murabahah tidak ada kewajiban pembeli untuk untuk membayar uang muka, jika murabahah dilakukan secara tangguh. Namun, jika penjual dan pembeli telah menyepakati adanya uang muka untuk transaksi murabahah hal ini dibolehkan menurut fatwa DSN-MUI No.13/DSN-MUI/IX/2000.

Berdasarkan penjelasan sebelumnya, penulis menyimpulkan bahwa praktik akad murabahah pada produk KPR BSI Griya Simuda dapat dikategorikan sebagai akad murabahah bilwakalah yang sudah sesuai dengan prinsip syariah, pemasaran produk ini melalui 4 metode diantaranya sosialisasi, advertensi, kerja sama, dan personal selling. KPR Griya Simuda bebas daripada riba dan gharar (penipuan) karena semua praktiknya tetap berlandaskan kepada fatwa DSN-MUI dan KHES (Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah), pihak bank juga sudah menjelaskan secara detail kepada nasabah terkait akad murabahah yang akan dilaksanakan. Otomatis secara tidak langsung nasabah sudah setuju dan ridha dengan keputusan yang diambil secara bersama-sama. Jika ada kerancuan dalam akad atau indikasi wanprestasi dari pihak nasabah, pihak bank terlebih dahulu melakukan audiensi dengan nasabah secara seksama agar akad tetap terjaga sebagaimana mestinya dalam konsep syariah Islam.

### **Kenaikan Angsuran (Harga) dalam Produk Pembiayaan KPR Griya Simuda pada Bank Syariah Indonesia**

Harga adalah sesuatu yang bernilai yang harus direlakan oleh pembeli untuk memperoleh barang atau jasa. Di dunia perbankan, ini mencakup biaya transaksi, suku bunga, dan saldo minimum atau kompensasi (Soedrajat : 2004, 57). Menurut Bank Indonesia pada suatu transaksi jual beli yang ideal, bank syariah harus dapat menghitung dan memisahkan 'real costs' dan tingkat keuntungan yang diinginkan oleh bank sebagai dasar penetapan margin. Penentuan harga dalam pembiayaan di bank syariah yang lazim digunakan adalah dengan menggunakan metode going rate pricing, yaitu menggunakan tingkat suku bunga pasar sebagai rujukan (benchmark) dan tingkat pesaing (competitor). proses penentuan harga jual murabahah adalah tetap menggunakan metode pembebanan bunga flat rate dan prinsip cost of fund yang merupakan pikiran utama dalam perbankan konvensional (Batubara : 2015, 163). Meskipun demikian, penentuan harga jual produk pada bank syariah harus memperhatikan ketentuan-ketentuan yang dibenarkan menurut syariah.

Berdasarkan hasil wawancara penulis dengan salah seorang pegawai BSI via telfon terkait adanya kenaikan angsuran beliau menjelaskan “hal ini sudah menjadi peraturan pusat dan kami hanya menjalankan”. Jika ditinjau kembali tentu saja hal ini bisa terjadi karena perolehan keuntungan dari Bank Syariah Indonesia masih mengacu pada suku bunga yang dikeluarkan oleh BI dan tentu saja alasan yang diberikan oleh BI mengenai naik turunnya suku bunga berhubungan dengan inflasi dan sebagainya. Dari hasil penelitian yang dilakukan oleh BI menunjukkan bahwa 15% responden menilai bank syariah tidak ada bedanya dengan bank konvensional. Akibatnya, jika terjadi penjualan barang oleh bank syariah dengan harga lebih tinggi dibanding harga jual bank non syariah maka bank syariah dinilai lebih tidak islami. Padahal, suatu ketika memang bisa terjadi demikian adanya. Oleh karena itu, perlu kiranya dicarikan kemasakan produk murabahah yang memberikan keuntungan secara adil antara pihak bank syariah dengan nasabah peminjam murabahah.

Gambar 2.  
Contoh Akad KPR Griya Simuda

Perihal : SURAT PENAWARAN PEMBERIAN PEMBIAYAAN A.N. IBU [REDACTED]

Assalamu'alaikum wr.wb.

Semoga Ibu dan keluarga dalam keadaan sehat wafafat dan dalam lindungan serta rahmat dan hidayah dari Allah SWT.

Menunjuk surat permohonan pembiayaan Ibu perihal Pengajuan Pembiayaan atas nama Ibu [REDACTED] dengan ini dilegaskan bahwa PT Bank Syariah Indonesia, Tbk – Area Rawamangun dapat menyetujui permohonan pembiayaan tersebut dengan kondisi sebagai berikut:

<b>A. Struktur Pembiayaan</b>	
1. Jenis Pembiayaan:	Murabahah
2. Tujuan Pembiayaan:	Untuk pembelian rumah baru
3. Harga beli:	Rp. 829,400,000.00
4. Margin:	Rp. 879,872,114.00
5. Harga Jual:	Rp. 1,709,272,115.00
6. Uang Muka:	Rp. 41,470,000.00
7. Angsuran Ditunggukan:	Rp. 1,667,802,115.00
8. Pembiayaan Bank:	Rp. 787,930,000.00
9. Jangka Waktu:	216 Bulan / 18 Tahun
10. Angsuran per bulan:	Rp. 5,300,000.00 (bulan 1 sd 12) Rp. 5,565,000.00 (bulan 13 sd 24) Rp. 5,843,250.00 (bulan 25 sd 36) Rp. 6,135,413.00 (bulan 37 sd 48) Rp. 6,442,183.00 (bulan 49 sd 60) Rp. 8,438,282.00 (bulan 61 sd 216)
11. Cara pencairan:	Bertahap sesuai PKS
12. Biaya-Biaya:	
a. Biaya Administrasi:	Rp. 7,879,300.00
b. Biaya lain-lain:	- Materai (sesuai pemakaian). - Notaris (sesuai tagihan). - Premi asuransi jiwa, kerugian (sesuai tagihan) - Biaya lain sehubungan dengan pembiayaan.

Faktor lain yang mempengaruhi margin pada Bank Syariah Indonesia dapat dilihat dari target laba yang diproksi oleh ROA, biaya overhead dan pembiayaan tidak berpengaruh terhadap penentuan margin murabahah pada perbankan syariah. (Rahma : 2016, 43). Faktor selanjutnya adalah bagi hasil dana pihak ketiga juga berpengaruh terhadap penentuan margin murabahah serta target laba yang diproksi oleh ROA, biaya overhead dan pembiayaan, bagi hasil dana pihak ketiga berpengaruh secara simultan terhadap penentuan margin murabahah pada perbankan syariah. Teori perbankan Islam menyatakan bahwa karakteristik dominan hubungan antara bank Islam dan kliennya adalah partnership yang berdasarkan bagi hasil. Namun sulit untuk menilai kerangka teoritis yang diberikan mengenai pentingnya pelaksanaan murabahah dalam perbankan Islam. Keuangan murabahah dan harga kredit yang lebih tinggi didalamnya jelas menunjukkan bahwa ada nilai waktu dalam pembiayaan yang berdasarkan murabahah, dalam konsep pembiayaan Murabahah (At-Tamwil bi al-Murabahah) dijelaskan bahwa murabahah di Lembaga Keuangan Syariah (LKS) dengan cara LKS membelikan barang sesuai dengan pesanan nasabah, kemudian LKS menjualnya kepada nasabah setelah barang menjadi milik LKS dengan pembayaran secara angsuran. (Fatwa DSN-MUI No 84 Tahun 2012).

Tidak ada dalil dalam syariah yang berkaitan dengan penentuan keuntungan usaha, sehingga bila melebihi jumlah tersebut dianggap haram. Demikian juga tidak ada riwayat dalam sunnah Nabi yang mengatur pembatasan keuntungan, sehingga tidak boleh mengambil keuntungan melebihi dari yang sewajarnya. Bahkan sebaliknya diriwayatkan dalam suatu hadits yang menetapkan bolehnya keuntungan perdagangan itu mencapai dua kali lipat pada kondisi tertentu, atau bahkan lebih. Hal demikian, telah menjadi kaidah umum untuk seluruh jenis barang

dagangan disetiap zaman dan tempat. Bank syariah harus tidak hanya menjadikan tingkat suku bunga sebagai rujukan dalam penentuan harga jual (pokok+margin) produk murabahah. Cara penetapan margin yang hanya mengacu pada suku bunga merupakan langkah yang kurang baik dan lebih berat lagi dapat merusak reputasi bank syariah. Dalam praktiknya, barangkali tingginya margin yang diambil oleh pihak bank syariah adalah untuk mengantisipasi naiknya suku bunga dipasar atau inflasi. Sehingga kalau terjadi kenaikan suku bunga yang besar, maka bank syariah tidak mengalami kerugian secara riil, namun demikian apabila suku bunga dipasar tetap stabil atau bahkan turun, maka margin murabahah akan lebih besar dibandingkan dengan tingkat suku bunga pada bank konvensional.

Penetapan margin pada murabahah menurut otoritas jasa keuangan (OJK) ada beberapa point diantaranya margin jual murabahah merupakan tingkat keuntungan yang diharapkan (expected yield) oleh lembaga keuangan syariah, margin ditentukan berdasarkan kesepakatan antara lembaga keuangan syariah dan nasabah, margin dinyatakan dalam bentuk nominal atau persentase tertentu dari Harga Pokok lembaga keuangan syariah, dan perhitungan margin dapat mengacu pada tingkat imbalan yang berlaku umum pada pasar keuangan dengan mempertimbangkan ekspektasi biaya dana, risk premium dan tingkat keuntungan.

Dalam hal wanprestasi yang dialami nasabah, Bank Syariah Indonesia mempunyai ketentuan langkah-langkah yang akan dilakukan, Hal pertama yang akan dilakukan pihak Bank Syariah Indonesia adalah melakukan komunikasi dengan nasabah dengan cara menghubungi dan juga mendatangi langsung, jika belum ada hasil yang baik maka dilanjutkan dengan pengeluaran SP1 sampai SP3. Jika masih juga belum ada hasil yang memuaskan atau itikad baik dari nasabah ketika sudah sampai pengeluaran SP3 maka Bank Syariah Indonesia akan melakukan eksekusi lelang agunan pada kantor lelang Negara dimana hasil pelelangan akan digunakan untuk melunasi sisa tanggungan nasabah dan jika ada sisa dari hasil penjualan jaminan maka pihak Bank Syariah Indonesia akan memberikannya ke nasabah.

Namun jika nasabah benar dinyatakan pailit oleh pihak Bank Syariah Indonesia namun nasabah masih mempunyai itikad baik untuk mengangsur, maka hal yang akan dilakukan Bank Syariah Indonesia adalah restrukturisasi dengan pola penjadwalan ulang sisa pembayaran dimana angsuran nasabah menjadi lebih kecil dengan tenor yang lebih panjang. Penjadwalan kembali yang dilakukan Bank Syariah Indonesia hanya menjadwalkan kembali sisa outstanding pokok dan margin tanpa adanya penambahan lainnya. Fatwa DSN MUI Tentang Murabahah Tahun 2000 yaitu barang yang diperjualbelikan tidak diharamkan oleh syariah Islam, bank membiayai sebagian atau keseluruhan harga

pembelian barang yang telah disepakati kualifikasinya, bank membelikan barang yang diperlukan nasabah atas nama Bank sendiri dan pembelian ini harus sah dan bebas riba, bank harus menyampaikan semua hal yang berkaitan dengan pembelian, misalnya jika pembelian dilakukan secara utang, bank kemudian menjual barang tersebut kepada nasabah (pemesan) dengan harga jual senilai harga beli plus keuntungannya. Dalam kaitan ini BMT harus memberitahukan secara jujur harga pokok pembelian barang berikut biaya yang diperlukan, 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, jika nasabah kemudian menolak membeli barang tersebut, biaya riil Bank harus dibayar dari uang muka tersebut, dan jaminan dalam murabahah dibolehkan, agar nasabah serius dengan pesannya.

Berdasarkan penjabaran sebelumnya, penulis menyimpulkan bahwa kenaikan angsuran dalam tenor pembayaran produk KPR Griya Simuda terjadi karena adanya beberapa faktor diantaranya penyesuaian margin (keuntungan) yang ingin diperoleh Bank Syariah Indonesia yang salahsatunya mengacu pada sistem suku bunga pasar yang bisa saja berubah-ubah setiap waktu tergantung dengan inflasi, terget laba yang ingin dicapai dan bagi hasil dengan pihak ketiga. Hal ini juga disebabkan dalam akad murabahah tidak boleh ada kenaikan angsuran dengan alasan apapun termasuk nasabah yang telat membayar, oleh karenanya cost (harga) yang ditawarkan oleh Griya Simuda cukup besar, tingginya margin yang diambil oleh pihak bank syariah adalah untuk mengantisipasi naiknya suku bunga dipasar atau inflasi. Sehingga kalau terjadi kenaikan suku bunga yang besar, maka bank syariah tidak mengalami kerugian secara riil.

## SIMPULAN

Analisis Pelaksanaan akad murabahah pada produk KPR BSI Griya Simuda dapat dikategorikan sebagai akad murabahah bilwakalah yang sudah sesuai dengan prinsip syariah. Pemasaran produk ini melalui 4 metode diantaranya sosialisasi, advertensi, kerja sama, dan personal selling. KPR Griya Simuda bebas daripada riba dan gharar (penipuan) karena semua praktiknya tetap berlandaskan kepada fatwa DSN-MUI dan KHES (Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah), pihak bank juga sudah menjelaskan secara detail kepada nasabah terkait akad murabahah yang akan dilaksanakan. Otomatis secara tidak langsung nasabah sudah setuju dan ridha dengan keputusan yang diambil secara bersama-sama. Jika ada kerancuan dalam akad atau indikasi wanprestasi dari pihak nasabah, pihak bank terlebih dahulu melakukan audiensi dengan nasabah secara seksama agar akad

tetap terjaga sebagaimana mestinya dalam konsep syariah Islam.

Kenaikan angsuran dalam tenor pembayaran produk KPR Griya Simuda terjadi karena adanya penyesuaian target laba yang diinginkan, bagi hasil dengan pihak ketiga, serta margin (keuntungan) yang ingin diperoleh Bank Syariah Indonesia salahsatunya mengacu pada sistem suku bunga pasar yang bisa saja berubah-ubah setiap waktu tergantung dengan inflasi. Dalam akad murabahah tidak boleh ada kenaikan angsuran sedikitpun dari akad pertama dengan alasan apapun termasuk nasabah yang telat membayar. Oleh karenanya cost (harga) yang ditawarkan oleh Griya Simuda cukup besar, tingginya margin yang diambil oleh pihak bank syariah adalah untuk mengantisipasi naiknya suku bunga pasar atau inflasi. Sehingga kalau terjadi kenaikan suku bunga yang besar, maka bank syariah tidak mengalami kerugian secara riil. Kepada pihak Bank Syariah Indonesia yang menyelenggarakan KPR agar meluruskan kembali niatnya, hendaknya dalam merealisasikan produknya tidak didasari dengan motif strategi marketing terselubung.

## DAFTAR BACAAN

- Adam, Panji. 2018, *Fatwa-fatwa Ekonomi Syariah*, Jakarta : AMZAH.
- Adlan, athiyah, 2007, *mausu'at al-qawaid al-fiqhiyyah al-munazhzhannah lil al- muamalat al-maliyyah al-islamiyyah*, Iskandariyah : Dar al-aiman, hlm. 281-282.
- Amin, Ma'ruf, *Fatwa Dalam Sistem Hukum Islam* (Yogyakarta: PT. Aksara Sinergi Media,2008), hal.19
- Ascarya, Akad dan Produk Bank Syariah, Cet. V, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2015), hal.127.
- Anwar, syamsul, *Hukum Perjanjian syariah* (Jakarta: Pt. Raja Grafindo Persada), h.68
- Arafat, wilson, *Manajemen Perbankan Syariah, Teori dan Implementasi*, (Jakarta: Pustaka LP3ES Indonesia, 2006), 336
- Bungin, Burhan. 2011. *Metodologi Penelitian Kualitatif Aktualisasi Metodologis ke Arah Ragam Varian Kontemporer*. Jakarta: Rajawali Pers.
- DSN-MUI, 2017, *Himpunan Fatwa Keuangan Syariah*, Jakarta : Erlangga.
- Enang, hidayat, *Fiqh Jual Beli*, (Bandung: PT Remaja Rosdakarya, 2015).
- Ghazaly, Abdul, Rahman, 2018, *Fiqh Muamalah*, Jakarta : Prenadamedia Group hal. 58
- Hadjar, Ibnu. 1996. *Dasar-Dasar Metodologi Penelitian Kwantitatif Dalam Pendidikan*. Jakarta: Raja Grafindo Persada
- Haroen, nasrun 2007, *Fiqh Muamalah*, Jakarta: Gaya Media Pratama, hal.101
- Hasan Farroh, akhmad. 2018. *Fikih Muamalah dari klasik hingga modern*, UIN-Maliki Press.

- Ismail, Perbankan Syariah, Edisi 1 (Jakarta: Prenadamedia Group, 2011), 106.
- Kalsum, ummi, dan Saputra Risky. 2016. "Pernyataan Akad Wakalah Pada Pembiayaan Murabahah, Jurnal Studi Ekonomi dan Bisnis Islam" Vol 1 Nomor 1 Juni.
- Kasmir, Bank dan Lembaga Keuangan Syariah, (Jakarta: PT. Raja Grafindo, 2012), hal. 85
- Kasmir, Dasar-Dasar Perbankan, Edisi 1 (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2002), 117
- Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES).
- Martono, Nanang. 2014. Metode Penelitian Kuantitatif (Analisis Isi dan Analisis Data Sekunder). Jakarta; Rajawali Pers : 2014. Edisi Revisi 2
- Mingka, Agustianto, Reaktualisasi dan Kontekstualisasi Fikih Muamalah Keindonesiaan "Upaya Inovasi Produk Perbankan dan Keuangan Syariah" (Jakarta: Iqtishad Publishing, 2014), hal. 98
- Muhammad. 2018. Bisnis Syariah Transaksi dan pola Pengikatannya, Depok : PT Raja Grafindo.
- Munawir, kamus arab indonesia al-munawir, (Yogyakarta: Ponpes Al Munawir, 1984), h.1023.
- Nawawi, 2010, Al-majmu' syarah Al-muhadzab, Bandung : Pustaka Azzam Cetakan Edisi 2010
- Nopriansyah, waldi. 2017. "Pendekatan Akad Murabahah di Perbankan Syariah Secara Normatif, Islamic Banking Volume 2 Nomor 2 Februari. Otoritas Jasa Keuangan. 2016. Standar Produk Perbankan Syariah Murabahah.
- Rahma, yusro, 2016, faktor-faktor yang mempengaruhi margin pada Bank Syariah Indonesia. Jakarta : Jurnal ilmu akuntansi UIN syariah hidayatullah.
- Riyadi, abdul kadir. 2017, Prinsip Dasar Ekonomi Islam Perspektif Maqashid Syariah, Jakarta : Prenamedia
- Rizal, JG. 2020. Hal-hal yang Perlu Diketahui Seputar Bank Syariah Indonesia. <https://www.kompas.com/tren/read/2020/02/03/080500865/halh-al-yang-perlu-diketahui-seputar-bank-syariahindonesia?page=all>. Diakses 10 Januari 2020.
- Rozalinda, 2016. Fikih Ekonomi Syariah, Jakarta : PT Raja Grafindo. Saeed, abdullah, 2003, Bank Islan dan Bunga, Yogyakarta : Pustaka belajar
- Sarthawy, fuad, 1999, At-tamwil al-islam wad daur al-qitha al-khas, Jordan : Dar al-masira, hlm.245
- Shalah, Abdullah Al-Muslih dan "Fikih Ekonomi Keuangan Islam", (Cetakan Pertama, Jakarta, 2004), h. 198
- Sobana, dadang husen, Manajemen Keuangan Syari'ah, (Bandung: Pustaka Setia, 2017) hal.206
- Suhendi hendi, Fiqh muamalah, (Jakarta: Raja Grafindo, 2002).
- Susilo, edi, Analisis Pembiayaan dan Risiko Perbankan Syariah, (Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2017), 110-111
- Tarmizi. 2017. Harta Haram Muamalat Kontemporer. Bogor:PT Berkat Mulia Insani
- Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan. Undang-undang Nomor 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah.
- Usman, nurdin Konteks Implementasi Berbasis Kurikulum, (Jakarta: Grasindo, 2002), 70
- Wazin, Prinsip-Prinsip Murabahah Dalam Pembiayaan Konsumen (Studi Kasus Jual-Beli Kredit Motor Pada Perusahaan Pembiayaan), (Serang: FTK Banten Press Bekerja Sama Dengan LP2M IAIN Sultan Maulana Hasanudin Banten, 2014), h. 2
- Widodo, sugeng Pembiayaan Murabahah Esensi, Aplikasi, Akuntansi, Permasalahan dan Solusi, (Yogyakarta: UII Press, 2017), h. 32.
- Zamakhshari, muhammad, Tafsir Al-kasysyaf, Dar al-kutub al-ilmiah, Beirut, 1424 H, vol 1, hlm 77.
- Zed, Mestika. 2008. Metode Penelitian Kepustakaan. Jakarta: Yayasan Obor Indonesia.
- Zuhaili, Wahbah. 2011. Fiqh Islam Wa Adillatuhu (jilid 5 Terjemahan), Jakarta : Gema Insani.