

**ANALISIS *RATE MARGIN MURABAHAH* PADA TRANSAKSI
JUAL BELI RUMAH SUBSIDI KPR BTN SYARIAH
DALAM PERSPEKTIF HUKUM ISLAM
(Suatu Penelitian pada BTN Syariah KC Banda Aceh)**

SKRIPSI



Diajukan Oleh:

SRI AINUN JARIAH

NIM. 160102155

**Mahasiswa Fakultas Syari'ah dan Hukum
Prodi Hukum Ekonomi Syariah**

**FAKULTAS SYARI'AH DAN HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI AR-RANIRY
DARUSSALAM - BANDA ACEH
2020 M/ 1441 H**

**ANALISIS RATE MARGIN MURABAHAH PADA TRANSAKSI
JUAL BELI RUMAH SUBSIDI KPR BTN SYARIAH
DALAM PERSPEKTIF HUKUM ISLAM
(Suatu Penelitian pada BTN Syariah KC Banda Aceh)**

SKRIPSI

Diajukan Kepada Fakultas Syari'ah dan Hukum
Universitas Islam Negeri (UIN) Ar-Raniry Banda Aceh
Sebagai Salah Satu Beban Studi Program Sarjana (SI)
dalam Ilmu Hukum Ekonomi Syari'ah

Oleh:

SRI AINUN JARIAH

NIM. 160102155

**Mahasiswa Fakultas Syari'ah dan Hukum
Prodi Hukum Ekonomi Syariah**

Disetujui untuk Dimunaqasyahkan oleh:

Pembimbing I,



Dr. Ridwan Nurdin, MCL
NIP. 196607031993031003

Pembimbing II,



Hajarul Akbar, M.Ag
NIDN. 2027098802

**ANALISIS RATE MARGINMURABAHAH PADA TRANSAKSI
JUAL BELI RUMAH SUBSIDI KPR BTN SYARIAH
DALAM PERSPEKTIF HUKUM ISLAM
(Suatu Penelitian pada BTN Syariah KC Banda Aceh)**

SKRIPSI

Telah Diuji oleh Panitia Ujian *Munaqasyah* Skripsi
Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Ar-Raniry
dan Dinyatakan Lulus Serta Diterima
Sebagai Salah Satu Beban Studi
Program Sarjana (S-I)
dalam Ilmu Hukum
Ekonomi Syariah

Pada Hari/Tanggal: Rabu, 8 Juli 2020 M
17 Dzulqaidah 1441 H

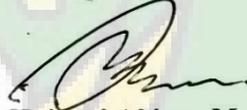
di Darussalam, Banda Aceh
Panitia Ujian *Munaqasyah* Skripsi:

Ketua,



Dr. Ridwan Nurdin, MCL
NIP. 196607031993031003

Sekretaris,



Hajarul Akbar, M.Ag.
NIDN. 2027098802

Penguji I,



Dr. Mursyid, S.Ag., M.H.I
NIP. 197702172005011007

Penguji II,



Nahara Eriyanti, S.H.I., M.H
NIDN. 2020029101

Mengetahui,
Dekan Fakultas Syari'ah dan Hukum
UIN Ar-Raniry Banda Aceh



Muhammad Siddiq, M.H., Ph.D
NIP. 197703032008011015



KEMENTERIAN AGAMA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI AR-RANIRY BANDA ACEH
FAKULTAS SYARIAH DAN HUKUM
Jl. Syeikh Abdur Rauf Kopelma Darussalam Banda Aceh
Telp: 0651-7557442 Situs: www.syariah.ar-raniry.ac.id

LEMBAR PERNYATAAN KEASLIAN KARYA ILMIAH

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Sri Ainun Jariah
NIM : 160102155
Prodi : Hukum Ekonomi Syari'ah
Fakultas : Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Ar-Raniry

Dengan ini menyatakan bahwa dalam penulisan skripsi ini:

1. Tidak menggunakan ide orang lain tanpa mampu mengembangkan dan mempertanggungjawabkan;
2. Tidak melakukan plagiasi terhadap naskah karya orang lain;
3. Tidak menggunakan karya orang lain tanpa menyebutkan sumber asli atau tanpa izin pemilik karya;
4. Tidak melakukan manipulasi dan pemalsuan data;
5. Mengerjakan sendiri dan mampu bertanggung jawab atas karya ini.

Bila di kemudian hari ada tuntutan dari pihak lain atas karya saya melalui pembuktian yang dapat dipertanggungjawabkan dan ternyata ditemukan bukti bahwa saya telah melanggar pernyataan ini, maka saya siap untuk dicabut gelar akademik saya atau diberikan sanksi lain berdasarkan aturan yang berlaku di Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Ar-Raniry.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sesungguhnya.

Banda Aceh, 16 Juni 2020

Yang Menyatakan,



Sri Ainun Jariah

ABSTRAK

Nama : Sri Ainun Jariah
NIM : 160102155
Fakultas/Prodi : Syari'ah dan Hukum /Hukum Ekonomi Syari'ah
Judul : Analisis *Rate Margin Murabahah* Pada Transaksi Jual Beli Rumah Subsidi KPR BTN Syariah Dalam Perspektif Hukum Islam (Suatu Penelitian pada BTN Syariah Kc Banda Aceh)
Tanggal Sidang : 8 Juli 2020
Tebal Skripsi : 85 halaman
Pembimbing I : Dr. Ridwan Nurdin, MCL
Pembimbing II : Hajarul Akbar, M.Ag
Kata Kunci : *Rate Margin, Murabahah, Hukum Islam*

Pembiayaan *murabahah* pada perhitungan *marginnya* menggunakan sistem perhitungan *anuitas* untuk memudahkan akumulasi cicilan nasabah. Perhitungan *anuitas* ini sendiri merupakan hasil adopsi dari perhitungan bunga kredit pada bank konvensional. Sehingga perhitungan *anuitas* ini sangat memaksimalkan keuntungan dengan penentuan yang mengedepankan analisis risiko, jangka waktu dan BI *rate* untuk menentukan *rate marginnya*. Rumusan masalah ini yaitu bagaimana tingkat *margin* yang disepakati oleh pihak bank dan nasabah dalam pembiayaan *murabahah* terhadap transaksi jual beli rumah subsidi KPR BTN syariah KC Banda Aceh, bagaimana implementasi pemerintah dalam menetapkan kebijakan atas pembiayaan *murabahah* rumah subsidi KPR BTN syariah KC Banda Aceh, serta bagaimana perspektif hukum Islam terhadap transaksi jual beli rumah subsidi KPR BTN Syariah KC Banda Aceh dalam penerapan *rate margin murabahah*. Metode penelitian ini menggunakan deskriptif analisis serta metode pengumpulan data diperoleh dengan penelitian langsung dilapangan (*field research*) menggunakan teknik wawancara dan observasi serta penelitian kepustakaan (*library research*) dengan mengkaji hadis-hadis, buku-buku, serta literatur-literatur lainnya. Dari hasil penelitian diperoleh bahwa *rate margin murabahah* pada transaksi rumah subsidi KPR BTN syariah bersifat *fixed* (tetap) dan KPR ini dihitung menggunakan kalkulasi *anuitas*. Pada pembiayaan *murabahah* ini dari praktik pendapatan *margin* pada perumahan KPR bersubsidi pihak bank hanya mendapatkan 5% keuntungan, 5% lagi menjadi tanggungan pemerintah.

KATA PENGANTAR

Alhamdulillah, segala puji bagi Allah SWT dan segala nikmat iman, Islam, kesehatan serta kekuatan yang diberikan oleh Allah SWT atas anugerah dan nikmat yang telah melimpahkan rahmat dan pertolongan-Nya, maka skripsi ini dapat terselesaikan . Shalawat dan salam kepada pangkuan besar baginda Muhammad SAW yang telah membawa kita dari alam kegelapan hingga ke alam yang terang benderang, dari alam jahiliyah hingga ke alam yang penuh dengan ilmu pengetahuan dan suka cita serta mengangkat setinggi-tingginya menara tauhid dan keimanan.

Berkat rahmat dan hidayah-Nya penulis dapat menyelesaikan skripsi ini dengan judul **“Analisis Rate Margin Murabahah Pada Transaksi Jual Beli Rumah Subsidi KPR BTN Syariah Dalam Perspektif Hukum Islam” (Suatu Penelitian pada BTN Syariah KC Banda Aceh)**. Skripsi ini disusun untuk melengkapi tugas-tugas dan sebagai salah satu syarat untuk mendapat gelar sarjana Hukum dari program Studi Hukum Ekonomi Syariah UIN Ar-Raniry Darussalam Banda Aceh.

Suatu realita bahwa tidak ada manusia yang sempurna. Demikian pula dalam penulisan karya ini, telah banyak pihak yang membantu penulis sehingga skripsi ini dapat terselesaikan . pada kesempatan ini dengan segala kerendahan hati penulis mengucapkan terimakasih banyak kepada Bapak Dr. Ridwan Nurdin, MCL selaku pembimbing I dan Bapak Hajarul Akbar M.Ag selaku pembimbing II, dimana kedua beliau dengan penuh ikhlas dan sungguh-sungguh telah memotivasi serta menyisihkan waktu dan pikiran untuk membimbing dan mengarahkan penulis sehingga skripsi ini dapat terselesaikan pada waktu yang dijadwalkan.

Demikian juga ucapan terimakasih penulis sampaikan kepada Dekan Fakultas Syariah dan Hukum UIN Ar-Raniry beserta stafnya, Ketua Prodi HES Arifin Abdullah S.HI., M.H. beserta stafnya, terimakasih banyak saya kepada Bapak DR. Muhammad Maulana M.Ag dan kepada Penasehat Akademik serta dosen dan seluruh karyawan/wati yang ada di lingkungan Fakultas Syariah dan Hukum UIN Ar-Raniry yang telah turut membekali penulis dengan berbagai ilmu dan bantuan-bantuan lainnya.

Secara khusus ucapan terimakasih setulus-tulusnya penulis haturkan kepada kedua orangtua tercinta Ayahanda Awaluddin dan Ibunda Nirwana yang telah menjadi sumber penyemangat dalam hidup penulis, yang tak henti-henti terus memberikan doa-doa terbaiknya untuk kesuksesan penulis serta yang telah memberikan dukungan moral maupun materil dari pertama masuk ke perguruan tinggi hingga selesai. Kemudian ucapan terimakasih banyak saya kepada sahabat terbaik saya Dissarami yang sudah sangat membantu saya dan menemani saya dari awal masuk perguruan tinggi hingga saat ini, dan sahabat saya Cut Rezka Zulviani, Dibrizky Nur Anjani, Ridha Ulfira, Mustawa yang sudah menyemangati saya serta teman terbaik saya Arief Fathurrahman, Januar Mulya yang sudah membantu saya dari awal proses membuat skripsi, dan kepada Turhamun sebagai orang yang terpenting dihidup saya yang sudah mensupport, memotivasi saya dan menemani keluh kesah saya selama membuat skripsi serta kepada seluruh teman-teman terbaik saya anak PK dan rekan XII IPA 1 yang sudah mendukung penuh seluruh duka di skripsi saya, dan seluruh teman-teman Prodi Hukum Ekonomi angkatan 16 yang telah sama-sama berjuang melewati setiap tahapan ujian di kampus.

Tiada harapan yang paling mulia, selain permohonan penulis kepada Allah SWT. Agar setiap kebaikan dan bantuan yang telah diberikan kepada penulis, semoga dibalas oleh Allah SWT dengan kebaikan, ganjaran, dan pahala

yang setimpal. Akhirnya pada Allah jualah penulis memohon perlindungan dan pertolongan-Nya Amin ya Rabbal Alamin.

Banda Aceh, 16 Juni 2020
Penulis,

Sri Ainun Jariah



TRANSLITERASI

Keputusan Bersama Menteri Agama dan Menteri P dan K

Nomor: 158 Tahun 1987 – Nomor: 0543 b/u/1987

1. Konsonan

No	Arab	Latin	Ket	No	Arab	Latin	Ket
1	ا	Tidak dilambangkan		16	ط	ṭ	t dengan titik di bawahnya
2	ب	B		17	ظ	ẓ	z dengan titik di bawahnya
3	ت	T		18	ع	‘	
4	ث	ṯ	s dengan titik di atasnya	19	غ	G	
5	ج	J		20	ف	F	
6	ح	ḥ	h dengan titik di bawahnya	21	ق	Q	
7	خ	Kh		22	ك	K	
8	د	D		23	ل	L	
9	ذ	Ẓ	z dengan titik di atasnya	24	م	M	
10	ر	R		25	ن	N	
11	ز	Z		26	و	W	

12	س	S		27	ه	H	
13	ش	Sy		28	ع	'	
14	ص	ṣ	s dengan titik di bawahnya	29	ي	Y	
15	ض	ḍ	d dengan titik di bawahnya				

2. Vokal

Vokal bahasa Arab, seperti vokal bahasa Indonesia, terdiri dari vokal tunggal atau monoftong dan vokal rangkap atau diftong.

a. Vokal Tunggal

Vokal tunggal bahasa Arab yang lambangnya berupa tanda atau harkat, transliterasinya sebagai berikut:

Tanda	Nama	Huruf Latin
◌َ	<i>Fathah</i>	A
◌ِ	<i>Kasrah</i>	I
◌ُ	<i>Dammah</i>	U

b. Vokal Rangkap

Vokal rangkap bahasa Arab yang lambangnya berupa gabungan antara harkat dan huruf, transliterasinya gabungan huruf, yaitu:

Tanda dan Huruf	Nama	Gabungan Huruf
◌ِي	<i>Fathah</i> dan ya	Ai
◌ِو	<i>Fathah</i> dan wau	Au

Contoh:

كيف : *kaifa*

هول : *haulā*

3. Maddah

Maddah atau vokal panjang yang lambangnya berupa harkat dan huruf, transliterasinya berupa huruf dan tanda, yaitu:

Harkat dan Huruf	Nama	Huruf dan Tanda
اِيْ / اِي	<i>Fathah</i> dan alif atau ya	Ā
يِ	<i>Kasrah</i> dan ya	Ī
وِي	<i>Dammah</i> dan waw	Ū

Contoh:

قال : *qāla*

رمى : *ramā*

قيل : *qīla*

يقول : *yaqūlu*

4. Ta Marbutah (ة)

Transliterasi untuk ta marbutah ada dua:

- a. Ta *marbutah* (ة) hidup

Ta marbutah (ة) yang hidup atau mendapat harkat *fathah*, *kasrah* dan *dammah*, transliterasinya adalah t.

- b. Ta *marbutah* (ة) mati

Ta marbutah (ة) yang mati atau mendapat harkat sukun, transliterasinya adalah h.

- c. Kalau pada suatu kata yang akhir katanya ta *marbutah* (ة) diikuti oleh kata yang menggunakan kata sandang al, serta bacaan kedua kata itu terpisah maka ta *marbutah* (ة) itu ditransliterasikan dengan h.

Contoh:

الاطفال روضة : *raudah al-atfāl/ raudatul atfāl*

المدينة المنورة : *al-Madīnah al-Munawwarah/
al-Madīnatul Munawwarah*

طلحة : *ṭalḥah*

Catatan:

Modifikasi

1. Nama orang berkebangsaan Indonesia ditulis seperti biasa tanpa transliterasi, seperti M. Syuhudi Ismail. Sedangkan nama-nama lainnya ditulis sesuai kaidah penerjemahan. Contoh: Hamad Ibn Sulaiman.
2. Nama negara dan kota ditulis menurut ejaan bahasa Indonesia, seperti Mesir, bukan Misr; Beirut, bukan Bayrut; dan sebagainya.
3. Kata-kata yang sudah dipakai (serapan) dalam kamus bahasa Indonesia tidak ditransliterasikan. Contoh: Tasauf, bukan Tasawuf

DAFTAR LAMPIRAN

- Lampiran 1 : Hasil Observasi
- Lampiran 2 : Surat Keterangan Pembimbing Skripsi
- Lampiran 3 : Surat Permohonan Kesiediaan Memberi Data
- Lampiran 4 : Bukti Screenshot Wawancara Daring Melalui WhatsApp
Dengan Pegawai Bank BTN Syariah
- Lampiran 5 : Kontrak Kosong Akad Pembiayaan *Murabahah*



DAFTAR ISI

**LEMBARAN JUDUL
PENGESAHAN PEMBIMBING
PENGESAHAN SIDANG**

ABSTRAK.....	iii
KATA PENGANTAR.....	iv
TRANSLITERASI	vii
DAFTAR LAMPIRAN	xi
DAFTAR ISI.....	xii

BAB SATU PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Rumusan Masalah	6
C. Tujuan Penelitian.....	6
D. Penjelasan Istilah.....	7
E. Kajian Pustaka.....	9
F. Metode Penelitian.....	12
1. Jenis Penelitian	12
2. Metode Pengumpulan data.....	12
3. Lokasi Penelitian.....	13
4. Teknik Pengumpulan Data.....	13
5. Instrumen Pengumpulan Data.....	14
6. Langkah-langkah Analisis Data.....	14
G. Sistematika Pembahasan	15

BAB DUA KONSEP PENENTUAN *RATE MARGIN* MURABAHAH

A. Pengertian dan Dasar Penentuan <i>Rate Margin</i> Murabahah....	20
B. Penetapan Harga Jual dan Pengakuan Angsuran Haarga Jual	32
C. Perhitungan <i>Rate Margin</i> Murabahah dalam Perbankan Syariah di Indonesia	36

**BAB TIGA PEMBIAYAAN PENJUALAN RUMAH SUBSIDI KPR
BTN SYARIAH**

A. Gambaran Umum Tentang Rumah Subsidi KPR BTN Syariah KC Banda Aceh.....	41
B. Tingkat Margin Yang Disepakati Oleh Para Pihak Bank dan Nasabah Dalam Pembiayaan Murabahah Terhadap Transaksi Jual Beli Rumah Subsidi KPR BTN Syariah KC Banda Aceh.....	45
C. Implementasi Pemerintah Dalam Menetapkan Kebijakan Atas Pembiayaan Murabahah Rumah Subsidi KPR BTN Syariah KC Banda Aceh.....	48

D. Perspektif Hukum Islam Terhadap Transaksi Jual Beli Rumah Subsidi KPR BTN Syariah KC Banda Aceh Dalam Penetapan <i>Rate Margin</i> Murabahah	49
---	----

BAB EMPAT PENUTUP

A. Kesimpulan	53
B. Saran	54

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN-LAMPIRAN



BAB SATU PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Pada hakikatnya tempat tinggal atau rumah memiliki fungsi sangat vital, sebagai tempat berlindung dan berteduh dari segala kondisi dan cuaca. Tingkat kebutuhan semakin meningkat seiring pertumbuhan populasi manusia, perumahan yang nyaman dan asri menjadi idaman setiap orang.

Perumahan merupakan kebutuhan papan yang bersifat primer, selain kebutuhan pangan dan sandang sehingga setiap orang berhubungan *real estate* yang satu ini. Bagaimanapun kondisi perekonomian yang sedang terjadi, semua orang haruslah memiliki tempat tinggal untuk memenuhi salah satu kebutuhan utamanya dan sebagai tempat untuk berlindung dari terik matahari dan hujan.¹

Dalam hal ini, pemerintah melalui perbankan di Indonesia merealisasikan pemberian kredit. Salah satu bentuk kredit yang diberikan adalah berupa kredit pemilikan rumah atau fasilitas kavling siap bangun. Kredit Pemilikan Rumah (KPR) yang diluncurkan oleh perbankan di Indonesia mengalami pertumbuhan yang signifikan seiring dengan peningkatan kebutuhan rumah.²

Bukan hanya perbankan konvensional yang memberikan jasa kredit kepada nasabahnya, akan tetapi perbankan syariah juga memberikan jasa produknya untuk Kredit Pemilikan Rumah (KPR) berupa pembiayaan KPR syariah kepada nasabahnya. KPR syariah merupakan salah satu alternatif pembiayaan pembelian rumah.

PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. Kantor Cabang Banda Aceh menyalurkan produk KPR yang berbasis syariah, dimana dalam menyalurkan

¹ Undang-Undang No. 1 Tahun 2011 *Tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman* pada Pasal 19 Ayat 1 Bab V *Tentang Penyelenggaraan Perumahan*.

² Ida Ayu Anggraini, Skripsi :”*Analisis Prosedur Pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Sejahtera Tapak*”, (Surakarta: Universitas Sebelas Maret Surakarta), hlm.37.

KPR nya PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. Kantor Cabang Banda Aceh menggunakan prinsip pembiayaan *murabahah*.

Pembiayaan *murabahah* menekankan adanya pembelian komoditas berdasarkan permintaan konsumen dan proses penjualannya dengan harga yang merupakan akumulasi dari biaya beli dan tambahan *profit* yang diinginkan. Dalam konteks ini, Bank BTN Syariah tidak meminjamkan uang kepada nasabah untuk membeli sesuatu, akan tetapi pihak bank yang wajib membelikan objek pesanan nasabah debiturnya kepada pihak ketiga dan kemudian dijual kembali kepada nasabah dengan harga yang telah disepakati oleh kedua belah pihak dengan harga beli dan keuntungan (*margin*) yang diinginkan harus dijelaskan kepada nasabah.

Nasabah yang ingin memperoleh pembiayaan *murabahah* maka harus menempuh langkah-langkah yang diawali dari pengajuan usulan pembiayaan sampai proses untuk mendapatkan persetujuan pembiayaan, antara lain:³ Prosedur aplikasi pembiayaan *murabahah*, realisasi pembiayaan *murabahah*, pembinaan dan *monitoring* (pemantauan) pembiayaan *murabahah*, dan penutupan pembiayaan *murabahah*. Melalui pembiayaan *murabahah*, nasabah akan mendapat kemudahan mengangsur pembiayaan dengan jumlah yang sesuai berdasarkan kesepakatan dengan pihak bank.

Dalam transaksi pembiayaan *murabahah* untuk penelitian rumah, pihak bank BTN Syariah selain melakukan *visitasi* ke rumah yang akan dibeli debiturnya juga akan melakukan penilaian harga rumah tersebut sesuai atau tidak dengan mekanisme pasar atau NJOP (Nilai Jual Objek Pajak) di wilayah letak perumahan.⁴

³ Muhammad Taufiq, Skripsi :”*Analisis Sistem Pembiayaan Murabahah Untuk Produk Properti Pada Bank Bni Syariah Cabang Banda Aceh*”, (Banda Aceh:UIN Ar Raniry Banda Aceh,2018), hlm.2

⁴ Nilai Jual Objek Pajak (NJOP), yaitu harga rata-rata yang diperoleh dari transaksi jual beli yang terjadi secara wajar. Apabila tidak terdapat transaksi jual beli, NJOP ditentukan melalui perbandingan harga dengan objek lain yang sejenis, nilai perolehan baru, atau NJOP diganti.

Ketentuan dan syarat pada pembiayaan *murabahah* untuk kedua objek ini menimbulkan kerumitan bagi pihak debitur, padahal risiko yang dihadapi bank cenderung tidak terlalu berbeda. Hal ini tentu mempengaruhi nasabah debitur untuk mengambil pembiayaan ini.

Terkait dengan bantuan dan kemudahan pembiayaan perumahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah dan menengah, Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (PUPR) telah mengeluarkan beberapa program unggulan: KPR FLPP (Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan, SSB (Subsidi Selisih Bunga) dengan harga terjangkau, SBUM (Subsidi Bantuan Uang Muka) untuk MBR (Masyarakat Berpenghasilan Rendah), serta penyediaan pokok pinjaman KPR dengan harga bunga rendah lewat FLPP dan kebebasan menentukan besaran uang muka untuk perbankan.⁵

Di lain sisi, Bank Indonesia bersama Otoritas Jasa Keuangan (OJK) telah memberikan kebebasan berupa aturan *Loan to Value Ratio* dan penetapan Bobot Resiko Kredit KPR Bersubsidi, yang jauh lebih kecil dari bobot resiko kredit KPR komersial kepada perbankan.⁶

Dalam hal ini pihak bank BTN Syariah kantor cabang Banda Aceh telah menetapkan harga pembayaran rumah KPR subsidi tersebut berdasarkan jangka waktu dari si nasabah yang ingin membayar rumah subsidi tersebut dengan sistem perhitungan suku bunga *anuitas* dan suku bunga 5,00 %, bank menawarkan jangka waktu periode pembayaran dari mulai 5 tahun, 15 tahun, 20 tahun sesuai ketentuan yang diberlakukan, apabila mengambil tempo 20 tahun maka dikenakan biaya perbulannya sejumlah Rp.800.000 , jika tempo waktu 15 tahun maka pembayaran perbulannya dikenakan Rp.1.100.000, dan jika tempo

⁵ Hasil *interview* dengan salah satu pegawai bank BTN Syariah Banda Aceh, pada tanggal 14 Mei 2019, di Peunayong, kota Banda Aceh.

⁶ Hasil *interview* dengan pihak bank BTN Syariah, pada tanggal 14 Mei 2019, di KC Banda Aceh.

waktu yang diambil dalam jangka waktu 5 tahun, maka pembayaran yang harus dibayar perbulannya dikenakan Rp.1.700.000.⁷

Berdasarkan pematokan harga pembayaran, pihak bank menerapkan juga sistem pembayaran perbulannya berdasarkan masa pensiun dari nasabah itu sendiri. Denda tunggakan nasabah dikenakan 1,50% per bulan, jika pembayaran penalti pelunasan dipercepat maka dikenakan 1% dari sisa pokok kredit.⁸

Penetapan harga jual rumah di awal ketika nasabah menandatangani perjanjian pembiayaan jual beli rumah, dengan angsuran tetap hingga jatuh tempo pembiayaan. Harga jual biasanya sudah ditambah dengan *margin* keuntungan yang disepakati antara bank dan nasabah.⁹

Dengan akad berdasarkan prinsip *murabahah*, maka kesepakatan harga akan tetap terjaga (*fixed*) pada nilai tertentu sampai akhir jangka waktu sehingga nilai angsuran tidak berubah sampai akhir. Jangka waktu pembiayaan maksimal 15 tahun, dan maksimal pembiayaan bank 80% dari harga beli rumah dari developer 20% sisanya merupakan kontribusi uang muka nasabah. Untuk pembayaran angsuran secara potong gaji, kontribusi uang muka cukup 10%.¹⁰

Sistem penentuan persentase *margin* pada pelunasan produk *murabahah* ini menggunakan dua teori, yaitu teori *Flat* dan *Anuitas*. Adapun yang dimaksud dengan teori *flat* adalah pembayaran angsuran yang setiap bulannya dimana pokok dan *margin* juga sama. Dalam sistem *flat* ini bunga kredit yang dikenakan kepada nasabah setiap bulannya juga tetap, walaupun jumlah pokok kredit telah menurun karena telah diangsur setiap bulan.¹¹ Namun dalam penentuan

⁷ Hasil *interview* dengan salah satu pihak bank BTN Syariah Banda Aceh, pada tanggal 14 Mei 2019, di KC Banda Aceh.

⁸ Pasal 1, *Ketentuan Pokok Perjanjian Kredit* pada Bank BTN Syariah, KC Banda Aceh.

⁹ Hasil *interview* dengan nasabah pengambilan rumah subsidi KPR BTN Syariah Desa Lamglumpang, pada Tanggal 10 Mei 2019, di Kecamatan Kuta Baro.

¹⁰ www.btn.co.id/syariah, diakses pada tanggal 10 Mei 2019.

¹¹ Perwataatmaja, Karnean A. *Perhitungan Margin Murabahah*. (Artikel Majalah Modal : Jakarta, 2014), hlm. 12.

persentase sistem perhitungan bunga dalam perumahan subsidi ini berupa sistem *Anuitas*, yaitu bunga yang diperhitungkan secara tahunan yang dibebankan setiap bulan realisasi kredit, dimana pada tahun pertama diperhitungkan dari jumlah kredit yang tercantum pada perjanjian kredit sedangkan bunga untuk tahun-tahun selanjutnya diperhitungkan dari sisa jumlah kredit pada akhir bulan tahun berikutnya.¹²

Dalam kasus ini, Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (PUPR) menargetkan program Satu Juta Rumah (PSR) pada tahun 2019 sebesar Rp. 1,25 juta unit. "Program Satu Juta Rumah dilakukan bersama seluruh stakeholder baik pemerintah, perbankan, pengembang, asosiasi pengembang dan lainnya. Termasuk Bank BTN untuk terus mendukung dalam penyaluran subsidi bagi masyarakat berpenghasilan rendah dan mengurangi kekurangan atau *backlog* perumahan di Indonesia," kata Khalawi saat mewakili Menteri PUPR Basuki Hadimuljono dalam pembukaan acara pameran Indonesia Property Expo (IPEX) di Jakarta Convention Center (JCC), Jakarta Pusat, Sabtu (2/2/2019).

Pemerintah melalui Kementerian PUPR tengah merumuskan kebijakan penyelenggaraan pembangunan perumahan berbasis komunitas. Keberadaan komunitas yang banyak tersebar di seluruh wilayah Indonesia diharapkan dapat mendukung kepemilikan rumah untuk masyarakat dan meningkatkan capaian Program Satu Juta Rumah di Indonesia.¹³

Dalam pengambilan rumah subsidi KPR BTN syariah, hanya pekerja yang menyanggah status PNS (pegawai negeri sipil) yang boleh mengambil pembiayaan rumah subsidi KPR tersebut, dikarenakan jaminan daripada pembayaran pembiayaan rumah subsidi KPR tersebut adalah uang gaji para penyanggah PNS, karena masa kerja PNS di gaji dengan tetap oleh pemerintah

¹² *Perjanjian Kredit* perumahan subsidi KPR BTN Syariah, , bab Definisi, Pasal 2 no 10.

¹³ www.pu.go.id, *Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat*, diakses pada tanggal 10 Mei 2019.

setiap bulannya dengan begitu pihak bank lebih mudah menentukan jumlah pokok cicilan serta *margin* daripada pembelian rumah subsidi KPR tersebut.

Berdasarkan penjelasan di atas, *rate margin murabahah* yang diterapkan pihak bank masih dipersamakan dengan perkreditan pada umumnya yang masih memakai unsur bunga. Berdasarkan pertimbangan tersebut, maka diperlukan suatu penelitian terhadap mekanisme *rate margin murabahah* dalam transaksi jual beli rumah subsidi KPR BTN Syariah Kantor Cabang Banda Aceh, kota Banda Aceh yang merujuk pada konsep perspektif hukum Islam. Terkait dengan penelitian ini penulis mengangkat judul: **“Analisis Rate Margin Murabahah Pada Transaksi Jual Beli Rumah Subsidi KPR BTN Syariah Dalam Perspektif Hukum Islam (Suatu Penelitian Pada BTN Syariah KC Banda Aceh).**

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang masalah di atas, maka dapat dirumuskan pokok permasalahan sebagai berikut:

1. Bagaimana tingkat *margin* yang disepakati oleh pihak bank dan nasabah dalam pembiayaan *murabahah* terhadap transaksi jual beli rumah subsidi KPR BTN syariah KC Banda Aceh?
2. Bagaimana perspektif hukum Islam terhadap transaksi jual beli rumah subsidi KPR BTN Syariah KC Banda Aceh dalam penerapan *rate margin murabahah*?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan permasalahan di atas, maka menjadi tujuan dalam penelitian ini adalah:

1. Untuk mengetahui tingkat *margin* yang disepakati oleh pihak bank dan nasabah dalam pembiayaan *murabahah* terhadap transaksi jual beli rumah KPR BTN syariah.

2. Untuk mengetahui perspektif hukum Islam terhadap transaksi Jual Beli Rumah Subsidi KPR BTN Syariah dalam penerapan *rate margin murabahah*.

D. Penjelasan Istilah

Untuk menghindari kekeliruan dan kesalahpahaman dalam memakai istilah-istilah dalam karya ilmiah ini, maka perlu penulis untuk menjelaskan istilah-istilah yang terdapat didalamnya, antara lain:

1. *Rate Margin*

Rate adalah perbandingan antara suatu kejadian dengan jumlah penduduk yang mempunyai risiko kejadian tersebut, menyangkut interval waktu tertentu.¹⁴

Margin adalah suatu istilah yang dipergunakan dalam dunia keuangan untuk menunjukkan suatu jaminan yang wajib ditempatkan oleh pemegang suatu posisi (jual atau beli) dalam perdagangan sekuriti, opsi, atau kontrak berjangka guna melindungi resiko kredit dari mitra pengimbang (*counterparty*).¹⁵ Adapun pengertian *margin* yang dimaksud dalam skripsi ini adalah tingkat selisih atau kenaikan nilai dari *asset* yang mengalami peningkatan nilai dari biaya produksi dan harga jual, metode penentuan *margin*.¹⁶

Adapun yang dimaksud dengan analisis *rate margin* dalam penelitian ini yaitu cara untuk mengetahui perbandingan selisih pada transaksi jual beli rumah KPR bank BTN syariah di Banda Aceh.

2. *Murabahah*

Murabahah disebut juga *ba' bitsamanil ajil*. Kata *murabahah* berasal dari kata *ribhu* (keuntungan).¹⁷ Secara istilah *murabahah* adalah jual beli barang

¹⁴ <http://idtesis.com/pengertian-dan-rumus-rate-dan-incedence-rate-disertai-rumus>.

¹⁵ Muhammad, *Manajemen Pembiayaan Bank Syariah*, (Yogyakarta: Akademi Manajemen Perusahaan YKPN), hlm. 132.

¹⁶ *Ibid*,

¹⁷ Dr. Mardani, *Fiqh Ekonomi Syariah: Fiqh Muamalah*, (Jakarta: Kencana, 2012), hlm. 136.

pada harga asal dengan tambahan keuntungan yang telah disepakati antara lembaga keuangan dengan nasabah.¹⁸

3. Jual Beli Rumah Subsidi

Jual beli secara estimologis, jual beli berarti pertukaran sesuatu secara mutlak. Kata *al-bai'* dan *asy-syiraa'* dalam bahasa Arab digunakan untuk makna yang sama. Keduanya termasuk kata yang memiliki dua makna yang saling berlawanan.

Menurut terminologi syariat Islam, jual beli adalah petukaran harta tertentu dengan harta lain yang berlandaskan rasa saling ridha di antara penjual dan pembeli, atau dengan pengertian lain, memindahkan hak kepemilikan barang kepada orang lain dengan cara yang diperbolehkan oleh syariat.¹⁹

Rumah merupakan suatu bangunan, tempat manusia tinggal dan melangsungkan kehidupannya. Disamping itu rumah juga merupakan tempat berlangsungnya proses sosialisasi pada saat seorang individu diperkenalkan kepada norma dan adat kebiasaan yang berlaku di dalam suatu masyarakat.²⁰

Subsidi adalah bantuan dari pemerintah atau badan swasta yang ditujukan kepada orang yang kurang mampu.²¹ Dalam kata lain subsidi juga disebut *subvensi* yaitu bentuk bantuan keuangan yang dibayarkan kepada suatu bisnis atau sektor ekonomi.

4. KPR BTN Syariah

KPR (Kredit Pemilikan Rumah) adalah kredit yang digunakan untuk membeli rumah atau untuk kebutuhan konsumtif lainnya dengan jaminan/agunan berupa rumah.²²

¹⁸ Sudarsono Heri, *Bank dan Lembaga Keuangan*, (Yogyakarta: Enkonesia, 2004), hlm. 33.

¹⁹ Sayyid Sabiq, *Fiqh Sunnah Sayyid* Jilid 3, (Penj. Asep Sobari, dkk), (Jakarta: al-I'tishom, 2012), cet-IV, hlm. 263.

²⁰ Budiharjo, Eko. *Sejumlah Masalah Pemukiman Kota* (Bandung, Alumni, 1998), hlm. 148.

²¹ *Kamus Besar Bahasa Indonesia Online*.

²² <https://www.btn.co.id/kpr/Produk-BTN-Syariah>, diakses pada tanggal 5 Juli 2019.

BTN (Bank Tabungan Negara) adalah Badan Usaha Milik Negara Indonesia yang berbentuk perseroan terbatas dan bergerak di bidang jasa keuangan.²³

Syariah secara etimologis berarti jalan ke tempat pengairan atau jalan yang harus di ikuti, atau tempat lalu air di sungai. Arti terakhir ini masih digunakan orang Arab sampai sekarang. Syariah menurut para ahli adalah segala titah Allah yang berhubungan dengan tingkah laku manusia di luar yang mengenai akhlak.²⁴

E. Kajian Pustaka

Kajian pustaka merupakan kegiatan yang meliputi mencari, membaca, dan menelaah laporan-laporan penelitian dan bahan kepustakaan yang memuat teori-teori yang relevan dengan penelitian yang akan dilakukan. Penelitian ini merupakan hasil adaptasi dari penelitian relevan yang sudah pernah diteliti dengan pokok bahasan yang saling berkaitan. Telah banyak penulisan karya ilmiah yang membahas tentang *murabahah* namun belum ada yang membahas analisis *rate margin murabahah* pada transaksi jual beli rumah, namun ada beberapa penelitian yang dapat menjadi acuan dalam penelitian ini.

Salah satu hasil penelitian yang ditulis oleh Nutria Rahmah yang berjudul "*analisis pengendalian internal terhadap pembiayaan murabahah konsumtif pada PT. Bank BNI Syariah kantor Cabang Banda Aceh*" diterbitkan oleh Fakultas Ekonomi dan Bisnis UIN Ar-Raniry Banda Aceh Tahun 2019.²⁵ Penelitian ini membahas tentang Sistem pengendalian internal yang diterapkan oleh bank tersebut di antaranya, lingkungan pengendalian terdiri dari tindakan, kebijakan dan prosedur yang mencerminkan keseluruhan sikap manajemen puncak, direktur dan pemilik perusahaan, penaksiran risiko merupakan suatu

²³ <https://www.btn.co.id/id/Tentang-Kami>, diakses pada tanggal 5 Juli 2019

²⁴ Amir Syarifudin, *Ushul Fiqh*, Jilid I, (Jakarta: Prenada Media, 2014), hlm. 2.

²⁵ Nutria Rahmah, "*Analisis Pengendalian Internal Terhadap Pembiayaan Murabahah Konsumtif pada PT. Bank BNI Syariah Kantor Cabang Banda Aceh*", (Banda Aceh: UIN Ar Raniry Banda Aceh, 2019), hlm.5.

proses menganalisis serta mengidentifikasi risiko-risiko yang berhubungan dalam pencapaian tujuan perusahaan, informasi dan komunikasi internal agar berjalan perusahaan dapat berjalan dengan baik maka diterapkannya kebijakan terhadap informasi dan komunikasi yang bagus, aktivitas pengendalian suatu prosedur dan kebijakan yang membantu pihak manajemen dalam menjamin bahwa setiap petunjuk atau arahan manajemen dilakukan dengan baik, pemantauan dilakukan melalui rekening *afiliasi/auto* debit aktivitas pemantauan yang dilaksanakan oleh BNI Syariah Banda Aceh kepada nasabah berjalan dengan baik.

Selanjutnya skripsi yang ditulis oleh Rangga Buana yang berjudul *“Analisa Pembiayaan Murabahah Pada Griya Ib Hasanah Di Bank BNI Syariah Cabang Pembantu Ungara”* diterbitkan oleh Jurusan Syari’ah dan ekonomi Islam Sekolah Tinggi Negeri Salatiga Tahun 2014.²⁶ Penelitian ini membahas tentang kebijakan-kebijakan yang diambil untuk mengatasi kendala-kendala yang ada pada produk pembiayaan Griya IB Hasanah Pada Bank BNI Syariah Cabang Pembantu Ungaran yaitu lebih selektif memilih nasabah dan lebih memperhatikan data-data dengan melakukan verifikasi dan validasi yang lebih akurat.

Kemudian skripsi yang ditulis oleh Ridha Kurniawan Adnans yang berjudul *“Penerapan Sistem Jual Beli Murabahah Pada Bank Syariah, Studi terhadap Pembiayaan Rumah Pada bank Negara Indonesia Syariah Cabang Medan”*. Diterbitkan oleh Sekolah Pasca Sarjana Universitas Sumatera Utara Medan Tahun 2017.²⁷ Penelitian ini membahas tentang bahwa dalam menghadapi pembiayaan murabahah pada Bank Negara Indonesia Syariah mengalami beberapa Kendala pada kenyataannya sangat menyulitkan bank

²⁶ Rangga Buana, *“Analisa Pembiayaan Murabahah Pada Griya Ib Hasanah Di Bank BNI Syariah Cabang Pembantu Ungara”*, (Salatiga: STIE Salatiga, 2014), hlm. 6.

²⁷ Ridha Kurniawan Adnans, *“Penerapan Sistem Jual Beli Murabahah Pada Bank Syariah, Studi terhadap Pembiayaan Rumah Pada bank Negara Indonesia Syariah Cabang Medan”*, (Sumatera Utara: Pasca Sarjana UINSU, 2017), hlm. 7.

untuk dapat melaksanakan pembiayaan *murabahah* sesuai dengan ketentuan yang berlaku, terutama sekali kendala dari segi peraturan perundang-undangan yang memang pada kenyataannya sulit untuk dilaksanakan karena dipandang dapat merugikan dan sangat melemahkan pihak bank.

Dalam tesis yang ditulis Claudia yang berjudul "*Pembiayaan Murabahah Bank Syariah Mandiri kepada Usaha Kecil*". Diterbitkan oleh pascasarjana Universitas Indonesia Tahun 2010,²⁸ dalam tesisnya menyebutkan BSM dalam memberikan pembiayaan *murabahah* haruslah memenuhi prosedur bank tersebut dan menjalankan yang sesuai undang-undang serta fatwa DSN tentang *Murabahah*. Transaksi yang dilakukan harus jelas secara keseluruhan, setelah itu bank menetapkan *margin* atas pembiayaan tersebut.

Kemudian penelitian yang ditulis oleh Fidyah yang berjudul "*Analisis Pendapatan Margin Murabahah Pada Bank Muamalat Indonesia*". Diterbitkan oleh Sekolah Tinggi Ilmu Ekonomi Semarang Tahun 2017,²⁹ penelitian ini membahas tentang pengaruh biaya *overhead*, *profit target*, dan volume pembiayaan baik secara parsial atau simultan terhadap pendapatan *margin murabahah* pada PT. Bank Muamalat Indonesia.

Dari beberapa referensi yang telah penulis sebutkan di atas, bahwa terdapat kedekatan substansi isi dengan penelitian ini, tetapi tidak sama dengan penelitian penulis. Letak perbedaannya adalah penulis lebih spesifik mungkin menitik beratkan tentang *rate margin murabahah* pada jual beli rumah subsidi KPR BTN Syariah Kota Banda Aceh sedangkan skripsi-skripsi di atas penelitiannya lebih fokus pada prosedur pembiayaan *murabahah* dan kebijakan-kebijakan interval lainnya.

F. Metode Penelitian

²⁸ Claudia, "*Pembiayaan Murabahah Bank Syariah Mandiri kepada Usaha Kecil*," (Jakarta, Universitas Indonesia, 2010) hlm. 7.

²⁹ Fidyah, "*Analisis Pendapatan Margin Murabahah Pada Bank Muamalat Indonesia*", Jurnal Ilmu Ekonomi, Vol 9, No. 1, 2017.

Pada setiap penelitian ilmiah, metode penelitian sangat dibutuhkan untuk mengarahkan peneliti agar penelitian yang dilakukan tersusun secara sistematis.³⁰ Cara-cara yang digunakan untuk menyusun sebuah karya ilmiah tersebut sangat mempengaruhi kualitas penelitian. Oleh karena itu, cara-cara yang digunakan oleh penulis dalam penelitian ini adalah:

1. Jenis Penelitian

Pada penulisan karya ilmiah ini, jenis penelitian yang digunakan oleh penulis berbentuk deskriptif analisis yaitu suatu penelitian yang bertujuan untuk mendeskripsikan, mencatat, analisis, dan menginterpretasikan kondisi-kondisi yang sekarang ini terjadi.³¹ Dalam penelitiannya, penulis mendeskripsikan bagaimana penerapan *rate margin murabahah* pada transaksi jual beli rumah KPR subsidi, sehingga penelitian dalam karya ilmiah ini dapat dipertanggung jawabkan.

2. Metode Pengumpulan Data

Pada proses pengumpulan data dalam penelitian ini, penulis menggunakan metode penelitian lapangan (*field research*) dan penelitian perpustakaan (*library research*).

a. *Field Research*

Pengumpulan data dengan memakai metode *field research* yang dilakukan penulis yaitu mengumpulkan data primer dengan melakukan penelitian dengan mewawancarai pihak bank BTN Syariah (Lisa Ade Justicia, Consumer Financing Marketing BTN Syariah KC Banda Aceh) dan nasabah pembeli rumah KPR subsidi di Banda Aceh (Ichwani) yang berhubungan dengan masalah yang diteliti.

b. *Library Research*

³⁰ Moh. Nazir, *Metode Penelitian*, (Ciawi: Penerbit Ghalia Indonesia, 2005), hlm.44.

³¹ Mardalis, *Metode Penelitian: Suatu Pendekatan Proposal*, (Jakarta: PT. Bumi Aksara, 2006), hlm. 26.

Dalam suatu rancangan penelitian yang baik, penulis perlu untuk menyertakan hasil kajian penelusuran bahan-bahan kepustakaan. Karena penulis harus menyiapkan kerangka konsepsi penelitian serta memberikan alasan yang kuat dari kacamata teoritis, tentang pentingnya penelitian itu dilakukan. Dalam hal ini, teori diposisikan sebagai perspektif yang diharapkan dapat membantu memahami pokok persoalan yang diteliti.³² Pada penelitian ini, bentuk library research yang dilakukan oleh penulis adalah dengan menelaah dan membaca skripsi, buku-buku, jurnal, artikel-artikel dari internet, maupun data-data dalam bentuk pustaka lainnya yang ada hubungannya dengan judul yang penulis telah ajukan.

3. Lokasi Penelitian

Lokasi penelitian adalah suatu tempat yang dipilih sebagai tempat yang ingin diteliti untuk memperoleh data yang diperlukan mengenai *analisis rate margin murabahah* dalam transaksi jual beli rumah KPR subsidi pada bank BTN Syariah KC Banda Aceh, Lamteumen Kota Banda Aceh.

4. Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data yang dilakukan dalam penelitian ini adalah:

a. Wawancara/interview, pengumpulan data primer berupa tanya jawab lisan yang dilakukan secara *guiden* dengan pihak bank BTN Syariah (Lisa Ade Justicia, Consumer Financing Marketing BTN Syariah KC Banda Aceh) dan satu orang nasabah pembeli rumah subsidi KPR (Ichwani).

b. Dokumentasi, pengumpulan data sekunder berupa informasi yang diperoleh melalui dokumen-dokumen yang tidak dipublikasikan secara formal yang berhubungan dengan masalah yang diteliti.³³ Dalam penelitian ini penulis melakukan teknik dokumentasi dengan mengumpulkan beberapa bentuk dokumen seperti sertifikat, surat perjanjian, kontrak dan lain sebagainya.

³² Moh. Kasiram, *Metodelogi Penelitian Kuantitatif-Kualitatif*, (Malang: UIN-Maliki Press, 2010), hlm. 10

³³ Husaini Usman dan Prabowo Setiady Akbar, *Metodelogi Penelitian Sosial*, (Jakarta: PT. Bumi Aksara, 2009), hlm. 69

5. Instrumen Pengumpulan Data

Tujuan penelitian adalah untuk menyesuaikan kesimpulan teoritis dengan keadaan di lapangan sehingga menghasilkan validitas internal penelitian.³⁴ Untuk menjamin validitas internal ini, penulis membutuhkan alat bantu dalam penelitiannya. Instrumen pengumpulan data yang digunakan oleh penulis disesuaikan dengan teknik pengumpulan data yang dilakukan, seperti alat tulis dan kertas untuk mencatat wawancara yang diperoleh dari informan, alat perekam untuk merekam suara atau informasi yang disampaikan oleh informan, serta menyediakan daftar pertanyaan agar wawancara yang dilakukan lebih terarah dan konsisten pada topik penelitian.

6. Langkah-langkah Analisis Data

Setelah data yang dibutuhkan tentang Analisis *Rate Margin Murabahah* pada Transaksi Jual Beli Rumah Subsidi KPR BTN Syariah Dalam Perspektif Hukum Islam (Suatu Penelitian pada BTN Syariah KC Banda Aceh), penulis akan mengadakan pengolahan data dan menganalisis data dengan menggunakan metode deskriptif, yaitu metode yang menyajikan suatu peristiwa secara sistematis, penyusun akurat dan faktual. Data yang didapat dari hasil wawancara akan terlihat keseenjangan antara praktik di lapangan dengan teori, dan kemudian dianalisis untuk memperoleh sebuah hasil penelitian.

Sementara pedoman dalam penulisan karya ilmiah ini mengacu pada buku Panduan Penulisan Skripsi, yang diterbitkan oleh Fakultas Syariah dan Hukum Universitas Islam Negeri (UIN) Ar-Raniry Banda Aceh tahun 2019. Melalui pedoman tersebut, penulis berupaya menyusun karya ilmiah yang sistematis dan mudah dipahami oleh pembaca.

G. Sistematika Pembahasan

Dalam penelitian ini penulis akan memaparkan isi kandungan karya ilmiah agar mudah dipahami secara utuh, maka penulis menuangkan pokok-

³⁴ Sumaidi Suryabrata, *Metodelogi Penelitian*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2006), hlm. 51.

pokok pikiran dari karya ilmiah ini dalam sistematika penulisan yang terdiri dari 4 (empat) bab, yang tersusun sebagai berikut :

Bab satu merupakan pendahuluan yang meliputi tentang beberapa hal yaitu latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, penjelasan istilah, kajian pustaka, metodologi penelitian, dan sistematika pembahasan.

Bab dua merupakan pembahasan teoritis mengenai tinjauan hukum analisis *rate margin murabahah* dalam transaksi jual beli rumah subsidi KPR BTN Syariah. Pada bab ini penulis menjelaskan tentang definisi dan dasar hukum *murabahah*, rukun dan syarat *murabahah*, syarat dan objek *murabahah*, skema pembiayaan *murabahah*, pendapat ulama tentang pembiayaan *murabahah*, resiko pembiayaan *murabahah*.

Bab tiga merupakan pembahasan yang meliputi hasil penelitian yang dilakukan penulis, yaitu perspektif hukum Islam terhadap analisis *rate margin murabahah* dalam transaksi rumah subsidi KPR BTN Syariah. Pada bab ini mengurai mengenai gambaran umum tentang rumah subsidi KPR BTN Syariah KC Banda Aceh, Lamteumen Kota Banda Aceh, tingkat *margin* yang disepakati oleh pihak bank dan nasabah dalam pembiayaan *murabahah* terhadap transaksi jual beli rumah subsidi KPR BTN Syariah KC Banda Aceh, implementasi pemerintah dalam menetapkan kebijakan atas pembiayaan *murabahah* rumah subsidi KPR BTN Syariah KC Banda Aceh, perspektif hukum Islam terhadap transaksi jual beli rumah subsidi KPR BTN Syariah KC Banda Aceh dalam penetapan *rate margin murabahah*.

Bab empat merupakan penutup dari keseluruhan pembahasan penelitian yang berisi kesimpulan dan pembahasan yang telah dipaparkan, serta saran-saran yang berkenaan dengan penelitian ini dianggap perlu oleh penulis yang menyempurnakan penelitian ini.

BAB DUA

KONSEP PENENTUAN *RATE MARGIN MURABAHAH*

A. Pengertian dan Dasar Penentuan *Rate Margin Murabahah*

1. Pengertian *Murabahah*

Murabahah secara *lughah* merupakan isim masdar dari kata *rabiha-yarbahu* yang berarti keuntungan. Sedangkan jual beli *murabahah* adalah menjual barang dengan harga pembelian dengan menambahkan keuntungan tertentu.³⁵ Jual beli *murabahah* yaitu suatu metode jual beli dimana penjual wajib menginformasikan kepada pembeli secara jujur dan transparan berapa besarnya modal yang dikeluarkan penjual untuk mendapatkan barang yang dijualnya. Dengan demikian pembeli mengetahui berapa besarnya keuntungan yang diambil penjual atas penjualan tersebut.³⁶

Sesuai PSAK No. 102 *murabahah* adalah menjual barang dengan harga jual sebesar harga perolehan ditambah keuntungan yang disepakati dan penjual harus mengungkapkan harga perolehan barang tersebut kepada pembeli.³⁷ *Murabahah* merupakan suatu perjanjian yang disepakati antara Bank Syariah dengan nasabah, dimana Bank menyediakan pembiayaan untuk pembelian bahan baku atau modal kerja lainnya yang dibutuhkan nasabah, yang akan dibayar kembali oleh nasabah sebesar harga jual bank (harga beli bank + margin keuntungan) pada waktu yang di tetapkan.

Menurut Adiwarman A. Karim dalam bukunya, "*Bank Islam: Analisis Fiqh dan Keuangan*", *murabahah* adalah akad jual beli barang dengan menyatakan harga perolehan dan keuntungan (*margin*) yang disepakati oleh kreditur dan debitur. Akad ini merupakan salah satu bentuk *natural certainty*

³⁵ Abdurrahman al-Jaziri, *Fiqh ala Madzhibi al-Arba'ah*, Juz 3, (Beirut: Dar al-Fikr, 2005), hlm. 198.

³⁶ Syamsul Anwar, *Studi Hukum Islam Kontemporer*, (Jakarta: RM Books, 2007), hlm. 152.

³⁷ Muhammad, *PSAK No. 102, Pengantar Akutansi Syariah, Akutansi Murabahah*, (Jakarta, Salemba Empat, 2002)hlm 64.

contacts,³⁸ karena dalam murabahah ditentukan berapa *required rate of profit*-nya (keuntungan yang ingin diperoleh).

Para ahli hukum Islam mendefinisikan jual beli *murabahah* sebagai jual beli berdasarkan harga pokok dengan tambahan keuntungan. Ibn Qudamah, seorang ahli fiqh mazhab Hambali mengatakan *murabahah* adalah jual beli dengan harga pokok ditambah keuntungan tertentu. Al- Hattab, ahli hukum Maliki mengatakan *murabahah* adalah penjualan terhadap suatu barang dengan sebesar harga pembeliannya semula dengan tambahan keuntungan yang disepakati kedua pihak. Asy-Syirazi, ahli hukum Syafi'i mengatakan bahwa jual beli *murabahah* adalah jual beli yang di dalamnya penjual menjelaskan besarnya modal dan kadar keuntungan,³⁹ Al-Kasani ahli hukum Hanafi mengatakan murabahah adalah mencerminkan transaksi jual beli, harga jual merupakan akumulasi dari biaya-biaya yang telah dikeluarkan untuk mendatangkan objek transaksi atau harga pokok pembelian dengan tambahan keuntungan tertentu yang diinginkan penjual (*margin*), harga beli dan jumlah keuntungan yang diinginkan diketahui oleh pembeli.⁴⁰ Meskipun semua jual beli tentunya dilakukan dengan mengambil keuntungan, namun *murabahah* berbeda dengan jual beli lainnya, karena dalam hukum Islam *murabahah* dikategorikan sebagai suatu jual beli yang khusus. Ia dijadikan salah satu bentuk jual beli yang amanah (kepercayaan).

Dalam praktik muamalah dan ekonomi Islam kontemporer *murabahah* dijadikan sebagai salah satu metode pembiayaan pada lembaga keuangan Islam, dan produk-produk terbanyak serta terpopuler yang dijalankan oleh lembaga

³⁸ *Natural Certainty Contacts* pada dasarnya adalah kontrak jual beli, dan merupakan keamanan dalam pembiayaan antara ijarah dan murabahah. Kedua pembiayaan (prinsip jual beli) diatas, yakni ijarah dan murabahah sering digunakan bank syariah dan lembaga keuangan syariah lainnya dalam melayani produk pembiayaan. Dapat dilihat di Muhammad Antonia Syafi'i, *Bank Syariah Dari Teori Ke Praktek*, (Jakarta: Gema Insani Press, 2001), hlm. 36.

³⁹ Syamsul Anwar, *Studi Hukum Islam...*, hlm. 153-154.

⁴⁰ Az-Zuhaili, Wahbah, *al-Fiqh al-Islami wa Adillatuh* (Damaskus: Dar al-Fikr, 1989), jld. IV. Hlm. 705.

keuangan syariah tersebut adalah produk berlandaskan *murabahah*. Hal ini menimbulkan kesan bahwa *murabahah* adalah suatu metode pembiayaan original dalam Islam, padahal tidak demikian. Akan tetapi ahli-ahli hukum Islam memberikan penggunaannya sebagai salah satu metode pembiayaan pada lembaga keuangan syariah dengan ketentuan-ketentuan khusus sehingga dalam penggunaan tersebut ia benar-benar beda dengan kredit.⁴¹

Dalam hal ini posisi lembaga keuangan syariah melakukan pembelian terhadap barang yang dibutuhkan oleh nasabah dan selanjutnya dijual kepada nasabah dengan harga jual yang disepakati dan nasabah dapat membayar dengan cara mengangsur atau melunasi pada periode tertentu (jatuh tempo).⁴² Untuk terjadi transaksi perlu ada kesepakatan harga jual, syarat-syarat pembayaran antara bank dengan pembeli. Harga jual dicantumkan dalam akad sehingga tidak dapat diubah oleh masing-masing pihak sampai masa akad berakhir. Barang diserahkan setelah akad dilakukan, sedangkan pembayaran dilakukan secara tangguh atau mencicil (*bi tsaman ajil atau muajjal*).⁴³ Dengan demikian dapat diketahui bahwa pembiayaan *murabahah* adalah akad jual beli antara bank dengan nasabah dimana penjual harus menyebutkan harga perolehan barang dan keuntungan yang diambil, dengan cara pembayaran yang dilakukan secara berangsur-angsur, sedangkan barang diserahkan setelah akad dilakukan, serta harga jual dicantumkan dengan jelas dalamn akad sehingga tidak terjadi perubahan oleh masing-masing pihak sebelum terjadinya akad.

Secara umum, produk besar pembiayaan *murabahah* pada perbankan syariah dapat dibagi menjadi dua bagian, yaitu:⁴⁴

⁴¹ Syamsul Anwar, *Studi Hukum Islam...*, hlm. 150-151.

⁴² Muhammad Nizarul Alim, *Muhasabah Keuangan Syariah*, (Solo: Aqwam, 2011), hlm.79.

⁴³ Veithzal Rivai dan Andria Permata, *Islamic Financial Management: Teori, Konsep dan Aplikasi Panduan Praktis untuk Lembaga Keuangan, Nasabah, Praktisi, dan Mahasiswa*, (Jakarta: RajaGrafindo Persada, 2008), hlm. 49.

⁴⁴ Sunarto Zulkifli, *Panduan Praktis Transaksi Perbankan Syariah*, (Jakarta: Zikrul Hakim, 2003), hlm.61.

1. Pembiayaan *murabahah* konsumtif, yaitu pembiayaan yang diberikan untuk pembelian ataupun pengadaan barang tertentu yang tidak digunakan untuk tempat usaha. Pembiayaan ini digunakan untuk kebutuhan konsumsi, yang akan habis digunakan untuk memenuhi kebutuhan. Kebutuhan konsumtif dapat dibedakan atas kebutuhan primer dan kebutuhan sekunder. Kebutuhan primer adalah kebutuhan pokok baik berupa barang maupun jasa, sedangkan kebutuhan sekunder adalah kebutuhan tambahan yang secara kuantitatif dan kualitatif lebih mewah dari kebutuhan primer.
2. Pembiayaan *murabahah* produktif, yaitu pembiayaan yang diberikan untuk kebutuhan usaha seperti pengadaan mesin produksi, pabrik dan lain-lain. Pembiayaan ini ditujukan untuk memenuhi kebutuhan produksi, yaitu untuk peningkatan usaha baik usaha produksi, perdagangan maupun investasi.

Pada awalnya, konsep *murabahah* sama sekali tidak ada hubungannya dengan pembiayaan, namun bentuk jual beli ini diterapkan oleh perbankan syariah dengan menambahkan beberapa konsep lain sehingga menjadi bentuk pembiayaan.⁴⁵

Pembiayaan menurut UU No. 10 tahun 1998 pasal 1 ayat (12) tentang perbankan yang dikutip oleh Abdul Ghopur Ansori, menyatakan bahwa pembiayaan berdasarkan prinsip syariah adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai untuk mengembalikan uang atau tagihan tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan atau pembagian hasil keuntungan.⁴⁶

⁴⁵ Ascarya, *Akad dan Produk bank Syariah*, (Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 2008), hlm. 82.

⁴⁶ Peraturan Pemerintah, Undang-Undang No.10 tahun 1998 pasal 1 ayat (12) tentang *Perbankan*.

a. Dasar Hukum Pembiayaan Murabahah

Murabahah sebagai bagian dari bermacam bentuk jual beli yang dibolehkan oleh syariah dan merupakan implementasi muamalah *tijariah* (interaksi bisnis). Hal ini berdasarkan kepada Q.S. Al-Baqarah:2:275

... وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا... .

Artinya: "... Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba ..."

Berdasarkan ayat tersebut bahwa pada dasarnya hukum jual beli itu dihalalkan termasuk jual beli dalam bentuk *murabahah*, para ulama sepakat bahwa hukumnya adalah boleh (*jaiz*). Hal ini dinyatakan oleh Ibn Hajar al-Haytami al-Syafi'i, dengan berdalil pada Q.S. Al-Baqarah:2:275 merupakan dasar hukum bagi halalnya jual beli. Bahkan Ibn Qudamah menyatakan bahwa jual beli ini adalah sah dan tidak ditemukan tentang adanya larangan untuk melakukannya. Selain itu ulama memberikan istilah khusus berkenaan dengan jual beli *murabahah* yaitu *al-Amir bi al-syira* sebagaimana yang dikenal dalam mazhab Syafi'i.⁴⁷

Sehubungan dengan dalil Al-Quran di atas, Nabi Muhammad SAW menjelaskan tentang jual beli dengan pembayaran yang ditangguhkan (*murabahah*) yaitu hadis yang diriwayatkan oleh Ibnu Majah, sebagai berikut:

أَنَّ النَّبِيَّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَآلِهِ وَسَلَّمَ قَالَ: ثَلَاثٌ فِيهِنَّ الْبَرَكَةُ: الْبَيْعُ إِلَى أَجَلٍ, وَالْمُقَارَضَةُ, وَخَلْطُ الْبُرِّ بِالشَّعِيرِ لِلْبَيْتِ لَا لِلْبَيْعِ. (رَوَاهُ ابْنُ مَاجَه)

Artinya : Dari Shalih bin Shuhaib dari ayahnya berkata, Rasulullah SAW bersabda, "Ada tiga hal yang didalamnya terdapat berkah: jual beli secara kredit (*murabahah*), *muqaradhah* (*mudharabah*) dan

⁴⁷ Ridwan Nurdin, *Akad-Akad Fiqh pada Perbankan Syariah di Indonesia: Sejarah Konsep dan Perkembangannya*, (Banda Aceh: Pena, 2010), hlm. 71.

mencampuri gandum dengan jelai untuk (keperluan) di rumah, bukan untuk dijual.” (HR. Ibnu Majah)⁴⁸

Berdasarkan dalil hadis tersebut bahwa, jual beli dengan pembayaran secara tangguh (*murabahah*) dibolehkan. Selain pembayaran secara tangguh, jual beli *murabahah* atau dalam perbankan syariah disebut dengan pembiayaan *murabahah* diisyaratkan agar penjual menyebutkan harga barang dan keuntungan yang diambil oleh kreditur dan debitur (penjual dan pembeli).

Pada saat ini, di Indonesia pembiayaan *murabahah* sering digunakan pada praktik perbankan syariah, hal ini dipraktikkan dengan dikeluarkannya Fatwa DSN-MUI N0. 04/DSN-MUI/IV/2000 yang isinya yaitu:⁴⁹

- a. Bahwa masyarakat banyak memerlukan bantuan penyaluran dana dari bank berdasarkan pada prinsip jual beli.
- b. Bahwa dalam rangka membantu masyarakat guna melangsungkan dan meningkatkan kesejahteraan dan berbagai kegiatan, bank syariah perlu memiliki fasilitas *murabahah* bagi yang memerlukannya, yaitu menjual suatu barang dengan menegaskan harga belinya kepada pembeli dan pembeli membayarnya dengan harga yang lebih sebagai laba.
- c. Bahwa oleh karena itu, DSN memandang perlu menetapkan fatwa tentang *murabahah* untuk dijadikan pedoman oleh bank syariah.

Dalam fatwa tersebut disebutkan bahwa salah satu alasan dibolehkannya pembiayaan *murabahah* adalah karena masyarakat banyak memerlukan bantuan penyaluran dana dari bank syariah berdasarkan prinsip jual beli. Masyarakat juga melakukan bantuan guna melangsungkan dan meningkatkan kesejahteraan diberbagai kegiatan. Akademi Islam,

⁴⁸ Abu Abdullah Muhammad bin Yazid al-Qazwini Ibnu Majah, *Ensklikopedia Hadits 8; Sunan Ibnu Majah*, (Penerjemah: Saifuddin Zuhri), Cet-1, Jakarta: Almahira, 2003), hlm. 407.

⁴⁹ Fatwa Dewan Syariah Nasional Tentang *Murabahah*, Nomor:04/DSN-MUI/IV/2000, Bagian Pertama Huruf a b c.

Organisasi Konferensi Islam (OKI) dan Dewan Syariah hampir seluruh bank syariah juga telah menyetujui adanya peningkatan harga komoditas karena penanggungan, dalam hal ini adalah jual beli *murabahah*, maka dari itu bank syariah perlu memiliki fasilitas pembiayaan *murabahah* bagi yang memerlukannya.⁵⁰

Beberapa ulama kontemporer salah satunya seperti Syekh Dr. Yusuf Qardawi telah membolehkan penggunaan *murabahah* sebagai bentuk pembiayaan alternatif dengan syarat-syarat tertentu seperti yang telah diatur dalam Fatwa DSN No. 04/DSN-MUI/IV/2000. Dalam fatwa tersebut dijelaskan aturan umum *murabahah* dalam bank syariah sebagai berikut:⁵¹

1. Bank dan nasabah harus melakukan akad *murabahah* yang bebas riba.
2. Barang yang diperjualbelikan tidak diharamkan oleh syariat Islam.
3. Bank membiayai sebagian atau seluruh harga pembelian barang yang telah disepakati kualifikasinya.
4. Bank membeli barang yang diperlukan nasabah atas nama bank sendiri, dan pembelian ini harus sah dan bebas riba.
5. Bank harus menyampaikan semua hal yang berkaitan dengan pembelian, misalnya jika pembelian dilakukan secara hutang.
6. Bank kemudian menjual barang tersebut kepada nasabah (pemesan) dengan harga jual senilai harga plus keuntungannya. Dalam kaitan ini bank harus memberi tahu secara jujur harga pokok barang kepada nasabah berikut biaya yang diperlukan.

⁵⁰ Uswatun Hasanah: “*Analisis Manajemen Resiko Pembiayaan Murabahah Konsumtif Pada Bank Syariah Mandiri KCP Ulee Kareng Untuk Nasabah ASN dan Non ASN*”, (Banda Aceh: UIN Ar Raniry Banda Aceh, 2017), hlm. 28.

⁵¹ Wirdyaningsih, dkk, *Bank dan Asuransi Islam Di Indonesia*, (Jakarta: Kencana Prenada Media Group), hlm. 107.

7. Nasabah membayar harga barang yang telah disepakati tersebut pada jangka waktu tertentu yang telah disepakati.
8. Untuk mencegah terjadinya penyalahgunaan atau kerusakan akad tersebut, pihak bank dapat mengadakan perjanjian khusus dengan nasabah.
9. 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.

Ketentuan *murabahah* kepada nasabah dalam Fatwa DSN No. 04/DSN-MUI/IV/2000 sebagai berikut:⁵²

1. Nasabah mengajukan permohonan dan perjanjian pembelian suatu barang atau aset kepada bank.
2. Jika bank menerima permohonan tersebut, ia harus membeli terlebih dahulu aset yang dipesannya sah dengan pedagang.
3. Bank kemudian menawarkan aset tersebut kepada nasabah dan nasabah harus menerima (membeli)-nya sesuai dengan perjanjian yang telah disepakatinya.
4. Dalam jual beli ini bank dibolehkan meminta nasabah untuk membayar uang muka saat menandatangani kesepakatan awal pemesanan.
5. Jika nasabah kemudian menolak memberi barang tersebut, biaya riil bank harus dibayar dari uang mereka tersebut.
6. Jika nilai uang muka kurang dari kerugian yang harus ditanggung oleh bank, bank dapat meminta kembali sisa kerugiannya kepada nasabah.

⁵² Mardani, *Fiqh Ekonomi Syariah: Fiqh Muamalah*, (Jakarta: Kencana, 2013), hlm.146-147.

7. Jika uang muka memakai kontrak '*urbun* sebagai alternatif dari uang muka, maka:
 - a. Jika nasabah memutuskan untuk membeli barang tersebut, ia tinggal membayar sisa harga
 - b. Jika nasabah batal membeli, uang muka menjadi milik bank maksimal sebesar kerugian yang ditanggung oleh bank akibat pembatalan tersebut; dan jika uang muka tidak mencukupi, nasabah wajib melunasi kekurangannya.
8. Jaminan dalam *murabahah*:
 - a. Jaminan dalam *murabahah* dibolehkan, agar nasabah serius dengan pemesanannya.
 - b. Bank dapat meminta nasabah untuk menyediakan jaminan yang dapat dipegang.

Dalam pelaksanaan *murabahah* ini, pihak bank diperbolehkan untuk meminta jaminan yang dapat dipegang dari nasabah agar nasabah serius dengan pemesanannya. Utang yang dimiliki nasabah adalah kewajiban yang harus dilunasi oleh nasabah kepada bank. Dalam fatwa juga ditentukan mengenai hal ini, bahwa apabila nasabah menjual kembali barang tersebut kepada pihak ketiga dengan keuntungan ataupun kerugian, nasabah tetap harus melunasi utang tersebut kepada bank. Pelunasan utang itu sesuai dengan kesepakatan yang telah disepakati baik mengenai jumlah harga maupun waktu pelunasannya.⁵³

Dengan demikian dapat disimpulkan bahwa dengan adanya ketentuan tersebut nasabah serius dalam melaksanakan perjanjiannya dan jaminan yang diberikan adalah sesuatu yang dapat dipegang oleh bank.

⁵³ Wirdyaningsih, dkk, *Bank dan Asuransi Islam...*, hlm. 108-109.

2. Pengertian *Margin Murabahah*

Margin murabahah merupakan selisih dari harga jual yang dikurangi dengan harga beli. Praktik pembiayaan *murabahah* bisa diterapkan di bank syariah dengan mencontohkan perhitungan *margin murabahah* pada perdagangan Rasulullah yaitu menggunakan sistem *Cost Recovery* ditambah dengan keuntungan yang diinginkan bank. *Cost Recovery* merupakan biaya-biaya yang dikeluarkan yang dapat didekati dengan membagi jumlah proyeksi biaya operasional bank dengan target volume pembiayaan *murabahah* bank.⁵⁴

Margin menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia Pusat bahasa adalah sebagai berikut: “*Margin* adalah laba kotor atau tingkat selisih antara biaya produksi dan harga jual di pasar”.⁵⁵ *Margin* keuntungan adalah persentase tertentu yang ditetapkan pertahun perhitungan *margin* keuntungan secara harian. Maka jumlah hari dalam setahun ditetapkan 360 hari, perhitungan *margin* keuntungan secara bulanan, maka setahun ditetapkan 12 bulan.

Margin adalah kenaikan bersih dari aset bersih sebagai akibat dari memegang aset yang mengalami peningkatan nilai selama periode yang dipilih oleh pernyataan pendapatan. Keuntungan juga bisa diperoleh dari pemindahan saling tergantung insidental yang sah dan yang tidak saling tergantung, kecuali transfer yang tidak saling tergantung dengan pemegang

⁵⁴ Fidyah, Analisis *Pendapatan Margin Murabahah pada Bank Muamalat Indonesia*, Jurnal STIE Semarang. Vol. 9, No. 1 Edisi Februari 2017, hlm. 21

⁵⁵ Kamus besar Bahasa Indonesia Pusat Bahasa (Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama, Edisi Revisi 2008), hlm. 879.

saham, atau pemegang-pemegang rekening investasi tak terbatas dan yang setara dengannya.⁵⁶

Berdasarkan definisi diatas dapat disimpulkan bahwa margin adalah tingkat atau selisih kenaikan nilai dari aset yang mengalami peningkatan nilai dari biaya produksi dan harga jual.

a. Penentuan *Margin Murabahah*

Bank syariah menetapkan *margin* keuntungan terhadap produk pembiayaan *murabahah* berbasis *natural certainly contracts* (NCC), yakni akad bisnis yang memberikan kepastian pembayaran, baik dari segi jumlah (*amount*) maupun waktu (*timing*).

Penentuan *margin* menurut Muhammad adalah sebagai berikut:⁵⁷

1. *Mark up Pricing*
2. *Target-Return Pricing*
3. *Perceived-Value Pricing*
4. *Value Pricing*

Adapun penjelasan dari metode penentuan *margin* diatas adalah:

1. *Mark up Pricing*

Mark up Pricing adalah penentuan tingkat harga dengan me-*markup* biaya produksi komoditas yang bersangkutan.

2. *Target-Return Pricing*

Target-Return Pricing adalah harga jual produk yang bertujuan mendapatkan tingkat *return* atas besarnya modal yang di

⁵⁶ Sri Dewi Anggadini, *Penerapan Margin Pembiayaan Murabahah pada BMT As-Salam Pacet-Cianjur*, Majalah Ilmiah UNIKOM, Vol. 9, No. 2, hlm. 190

⁵⁷ *Ibid.*

investasikan. Dalam bahasan keuangan dikenal dengan *return on investment* (ROI). Dalam hal ini perusahaan akan menentukan berapa *return* yang akan menentukan berapa *return* yang akan diharapkan atas modal yang diinvestasikan.

3. *Received-Value Pricing*

Received-Value Pricing adalah penentuan harga dengan tidak menggunakan variabel harga sebagai harga jual. Harga jual didasarkan pada harga produk pesaing dimana perusahaan melakukan penambahan atau perbaikan unit untuk meningkatkan kepuasan pembeli.

4. *Value Pricing*

Value Pricing adalah kebijakan harga yang kompeteti atas barang yang berkualitas tinggi.

Penentuan *margin murabahah* dapat dilakukan dengan pendekatan *lending rate* bank konvensional (menggunakan persentase). Pendekatan ini dipergunakan oleh bank syariah dalam menentukan *margin*, namun data atau komponen-komponen yang digunakan dalam proses menghasilkan persentase keuntungan berbeda dengan bank konvensional. Data atau komponen tersebut antara lain:⁵⁸

- a. Ekspektasi bagi hasil, menggunakan data rata-rata bagi hasil yang lalu, yang diberikan bank syariah kepada pemilikan dana ditambah dengan kenaikan yang akan diharapkan dan lebih akurat apabila data ini merupakan gabungan rata-rata bagi hasil beberapa bank.
- b. *Overhead Cost*, merupakan rata-rata beban overhead riil yang lalu, yang meliputi antara lain beban promosi, beban administrasi, beban

⁵⁸ Nur Fitriana Hamsyi, *Analisis Penerapan Margin Pembiayaan Murabahah pada PT. Bank Syariah X Cabang Pontianak*, Jurnal Ekonomi dan Kewirausahaan, Vol 6, No. 3, (2017).

personalia dan beban ini tidak termasuk bagi hasil yang dibayar kepada nasabah.

- c. Keuntungan, merupakan keuntungan normal dan layak diharapkan oleh bank syariah, dan keuntungan ini bukan spread seperti yang dilakukan di bank konvensional.
- d. Premi resiko, jika *risk cost* ini menutup kegagalan nasabah yang tidak membayar, maka nasabah yang lancar harus dikembalikan (bukan pendapatan bank syariah).

Penetapan *margin murabahah* yang dilakukan bank syariah dipastikan berdasarkan kebutuhan dan kondisi lingkungan yang dihadapi. Dan di asumsikan bahwa bank syariah berada pada pasar persaingan sempurna.⁵⁹

B. Penetapan Harga Jual dan Pengakuan Angsuran Harga Jual

Harga jual dalam *murabahah* merupakan harga pokok yang ditambah dengan keuntungan yang disepakati antara penjual dan pembeli. Harga pokok merupakan nilai dari suatu barang penentuan nilai terkait dengan sesuatu yang dinilai, yaitu proses pengadaan barang sampai barang tersebut mempunyai nilai.⁶⁰ Hal lain yang terkait dengan harga jual ini adalah pembayaran angsuran, potongan pelunasan sebelum jatuh tempo.

Secara matematis harga jual barang oleh bank syariah kepada calon nasabah pembiayaan *murabahah* dapat dihitung dengan rumus sebagai berikut:⁶¹

⁵⁹ Adiwarman Karim, *Bank Islam, Analisis Fiqih dan Keuangan*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2007), hlm. 280-281.

⁶⁰ Wiroso, *Jual beli Murabahah*, (Yogyakarta: UUI Press, 2005), hlm. 61.

⁶¹ Muhammad, *Manajemen Bank Syariah*, (Yogyakarta: (UPP) AMP YKPN, 2005), hlm. 142-143.

$$\begin{aligned} \text{Harga Jual} &= \text{Harga Beli Bank} + \text{Cost Recovery} + \text{Keuntungan} \\ \text{Cost Recovery} &= \frac{\text{Proyeksi Biaya Operasi}}{\text{Target Volume Pembiayaan}} \\ \text{Margin dalam persentasi} &= \frac{\text{Cost Recovery} + \text{Keuntungan}}{\text{Harga Beli Bank}} \times 100\% \end{aligned}$$

Penetapan harga jual bertujuan untuk bertahan hidup, untuk memaksimalkan harga, untuk memperbesar *market share*, dan mutu produk serta karena adanya pesaing. Bank syariah menetapkan harga jual pada pembiayaan *murabahah* dengan mencontohkan cara berdagang Rasulullah. Dalam menentukan harga jual, Rasulullah secara transparan menjelaskan harga belinya, berapa harga yang dikeluarkan untuk setiap komoditas dan berapa keuntungan wajar yang diinginkan.⁶²

Angsuran harga jual terdiri dari angsuran harga beli atau harga pokok dan angsuran *margin* keuntungan. Pengakuan angsuran dapat dihitung dengan menggunakan empat metode, yaitu:⁶³

a. Metode *Margin* Keuntungan Menurun (*sliding*)

Margin keuntungan menurun adalah perhitungan *margin* keuntungan yang semakin menurun sesuai dengan menurunnya harga pokok, jumlah angsuran (harga pokok dan *margin* keuntungan) yang dibayar nasabah semakin menurun.

Tabel 1.1 Rumus *Margin* Keuntungan Menurun (*sliding*)⁶⁴

⁶² Zuarti Yakabera, *Pengaruh Penetapan Harga Jual dan Tingkat Margin Terhadap Keputusan Pengambilan Pembiayaan Murabahah Pada BMT Al-Aqobah Pusri Palembang*, (Palembang, Uin Raden Fatah Palembang, 2017), hlm. 16-17.

⁶³ Adiwarmar Karim, *Bank Islam...*, hlm. 281.

⁶⁴ *Ibid.*

No	Tanggal	Pokok	Margin Keuntungan
1.	05/04/2000	APBB	$((PLFN-(No-1)*APBB))*MRJ/12$
2.	05/05/2000	APBB	$((PLFN-(No-1)*APBB))*MRJ/12$
3.	05/06/2000	APBB	$((PLFN-(No-1)*APBB))*MRJ/12$
4.	05/04/2001	APBB	$((PLFN-(No-1)*APBB))*MRJ/12$

Sumber: Adiwarman Karim, Bank Islam: Analisis Fiqih dan Keuangan

b. Metode *Margin* Keuntungan Rata-Rata

Margin keuntungan rata-rata adalah *margin* keuntungan menurun yang perhitungannya secara tetap dan jumlah angsuran (harga pokok dan *margin* keuntungan) dibayar nasabah tetap setiap bulan.

Tabel 1.2 Rumus *Margin* Keuntungan Rata-Rata

No.	Tanggal	Pokok	Margin Keuntungan
1.	05/04/2000	APBB	$((JWK + 1) / (2* JWK))*PLFN*(MRJ / 12$
2.	05/05/2000	APBB	$((JWK + 1) / (2* JWK))*PLFN*(MRJ / 12$
3	05/06/2000	APBB	$((JWK + 1) / (2* JWK))*PLFN*(MRJ / 12$
12.	05/04/2001	APBB	$((JWK + 1) / (2* JWK))*PLFN*(MRJ / 12$

Sumber: Adiwarman Karim, Bank Islam: Analisis Fiqih dan Keuangan

Tabel 1.3⁶⁵

Angsuran (i) = Harga Pokok(i) + Margin keuntungan(i) untuk I = 1 s/d JWK
--

⁶⁵ *Ibid.*

Angsuran Harga Pokok (i) = APPB = PLFN / 12	
Angsuran margin keuntungan (i)	$((JWK + 1) / (2 * JWK)) * PLFN * (MRJ / 12)$

c. Metode *Margin Keuntungan Flat*

Margin keuntungan *flat* adalah perhitungan *margin* terhadap nilai harga pokok pembiayaan secara tetap dari satu periode ke periode lainnya, walaupun baki debetnya menurun sebagai akibat dari adanya angsuran harga pokok.

Tabel 1.4 Rumus *Margin Keuntungan Flat*

$APPB (k) = \text{Harga pokok } (k) = PLFN / JWK$
$APMB (k) = \text{Margin keuntungan } (k) = (PLFN / JWK) * (MRJ / 12)$

d. Metode *Margin Keuntungan Anuitas*

Margin keuntungan *anuitas* adalah margin keuntungan yang diperoleh dari perhitungan secara *anuitas*. Perhitungan *anuitas* adalah suatu cara pengembalian pembiayaan dengan pembayaran angsuran harga pokok dan margin keuntungan secara tetap.

Tabel 1.5 *Margin Keuntungan (Anuitas)*⁶⁶

No	Tanggal	Pokok	Marjin Keuntungan
1.	05/04/2000	APPB (No)	AMPB (No)
2.	05/05/2000	APPB (2)	AMPB (2)
3.	05/06/2000	APPB (3)	AMPB (3)
12.	05/04/2001	APPB (12)	AMPB (12)

⁶⁶ *Ibid.*

Rumus *Margin Keuntungan Anuitas*:

Dimana Angsuran (k) = APPB (k) = Harga Pokok (k) :

$$\text{Harga Pokok (k)} = \left(\frac{(1 + (\text{MRJ}/12))^{(k-1)} \times \text{PLFN} \times (\text{MRJ}/12)}{(1 + (\text{MRJ}/12))^{(\text{JWK}-1)}} \right)$$

Margin keuntungan (k)

$$= \left(\frac{(1 + (\text{MRJ}/12))^{(\text{JWK})} - 1 \times \text{Harga Pokok (k)}}{(1 + (\text{MRJ}/12))^{(k-1)}} \right)$$

Misalnya kita ingin mengetahui angsuran ke-3:

Angsuran Harga Pokok (3) =

$$\left(\frac{(1 + 0,0133)^{(3-1)} \times 100.000.000,00 \times 0,0133}{(1 + 0,0133)^{(12-1)}} \right) = \text{Rp. 7.948.478,09}$$

Harga Pokok + Margin Keuntungan

Angsuran Margin Keuntungan (3) =

$$\left(\frac{(1 + 0,0133)^{(12)} - 1 \times 7.948.478,09}{(1 + 0,0133)^{(3-1)}} \right) = \text{Rp. 1.122.447,72}$$

Total Angsuran = Rp. 9.070.925.81

C. Perhitungan *Rate Margin Murabahah* dalam Perbankan Syariah di Indonesia

Dalam praktik perbankan, *margin* biasanya dihitung menggunakan metode *anuitas*. Semakin lama jangka waktunya semakin besar margin yang dikenakan kepada nasabah. Dalam diskusi ekonomi syariah konsep tersebut dibolehkan karena konsep *anuitas* hanya digunakan sebagai dasar dalam perhitungan *margin murabahah*. Setelah margin ditentukan, nilai *margin* tersebut tetap dan tidak berubah meskipun terjadi keterlambatan pembayaran.

Setiap tanggal jatuh tempo, bank syariah akan mengakui adanya pendapatan *margin*. Besarnya pendapatan *margin* yang diakui tergantung pendekatan yang digunakan. Bila perbankan syariah menggunakan pendekatan proporsional, maka besarnya *margin* setiap bulan adalah sama. Sedangkan apabila menggunakan *anuitas*, maka *margin* pada bulan pertama akan lebih besar dari bulan kedua dan seterusnya.⁶⁷

Ada beberapa faktor yang mempengaruhi *margin murabahah*, yakni :⁶⁸

a. Target Laba

Laba merupakan keuntungan yang dihasilkan perbankan syariah, laba dari suatu perbankan syariah dapat dilihat dari laporan laba rugi. Target laba dalam hal ini dapat di proksi dengan menggunakan *return on asset* (ROA).

b. Biaya *Overhead*

Komponen yang diperhitungkan dalam biaya *overhead* oleh bank konvensional adalah semua biaya yang dikeluarkan oleh bank dalam kegiatan menghimpun dana dari berbagai sumber yang menjadi beban rugi/laba antara lain beban personalia, beban administrasi dan umum serta beban lainnya. Dalam akutansi perbankan syariah imbalan bagi hasil diberikan kepada pemilik dana dengan prinsip *murabahah*, bukan beban bank syariah karena besar kecilnya sangat tergantung dari pendapatan yang diterima sehingga dalam perhitungan biaya *overhead* juga tidak diperkenankan untuk diperhitungkan.

c. Bagi Hasil Dana Pihak Ketiga

Secara umum, prinsip bagi hasil dalam perbankan syariah dapat diterapkan dalam empat akad utama yaitu , *al musyarakah*, *al mudharabah*, *al muzara'ah* dan *al musaqah*. Bagi hasil ini juga akan

⁶⁷ Yusro Rahma, *Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Margin Murabahah Bank Syariah di Indonesia*, Jurnal Ilmu Akutansi Uin Syarif Hidayatullah Jakarta, Vol. 9, No. 01, (April, 2016), Hlm. 46.

⁶⁸ *Ibid.*

diberikan kepada pemilik dana pihak ketiga yaitu pemilik dana tabungan maupun pemilik dana deposito sebagai imbal hasil karena mereka menginvestasikan dana nya di perbankan syariah.

d. Pembiayaan

Pembiayaan adalah kegiatan operasi utama bank syariah dalam menghasilkan pendapatan.. Terdapat beberapa produk pembiayaan yang menjadi sumber penghasilan utama bank syariah, diantaranya pembiayaan dengan prinsip jual beli yaitu *murabahah* dan pembiayaan dengan prinsip bagi hasil yaitu *mudharabah* dan *musyarakah*.

Adapun persyaratan dalam perhitungan *margin* yang hanya bisa dihitung apabila komponen-komponen di bawah ini tersedia.⁶⁹

- a. Jenis perhitungan margin keuntungan
- b. Plafon pembiayaan sesuai jenis
- c. Jangka waktu pembiayaan
- d. Tingkat *margin* keuntungan pembiayaan
- e. Pola tagihan atau jatuh tempo tagihan (baik harga pokok maupun *margin* keuntungan)

Jadi dalam perhitungan *margin murabahah* ini perbankan syariah hanya mengambil 1% dalam uang administrasi pertama dengan menggunakan rumus perhitungan sebagai berikut:⁷⁰

$$\text{Margin dalam persentase} = \frac{\text{Biaya Operasioanal}}{\text{Outstanding Pembiayaan}} \times 100$$

⁶⁹ Yuli Ariani, *Metode Perhitungan Margin Murabahah Pada Pembiayaan Murabahah di Bank Syariah Mandiri Purwokerto Banyumas*, (Purwokerto: IAIN Purwokerto, 2016), hlm.26.

⁷⁰ Yumanita, Diana, *Bank Syariah : Gambaran Umum*, (Jakarta, PPSK-BI, 2005)

Pada bank syariah perhitungan *margin* yang menggunakan sistem perhitungan *anuitas* merupakan hasil adopsi dari bank konvensional pada perhitungan *rate* kredit dengan pola suku bunga tertentu yang harus dibayar oleh nasabah debitur pada bank. Secara umum ada dua bentuk pembayaran *anuitas* yaitu pembayaran *anuitas* yang dilakukan pada setiap awal periode yang disebut dengan *anuitas jatuh tempo (annuity due)* dan pembayaran *anuitas* yang dilakukan pada setiap akhir periode disebut dengan *anuitas biasa (ordinary annuity)*.⁷¹

Sehubungan dengan diterbitkannya Peraturan Bank Indonesia Nomor 14/12/PBI/2012 tentang Transparansi dan Publikasi Laporan Bank dan Penyeragaman Pengaturan PSAK maka diperlukan ketentuan mengenai pelaksanaan pedoman akutansi perbankan syariah di Indonesia. Pada tanggal 10 Juli 2013 diterbitkan Surat Edaran Bank Indonesia Nomor 15/26/DPbs/2013 tentang Pelaksanaan Pedoman Akutansi Perbankan Syariah Indonesia (PAPSI). Dengan diterbitkan SEBI tersebut telah dilakukan penyesuaian atas PAPSI 2003 menjadi PAPSI 2013.⁷²

Dengan demikian akutansi pembiayaan *murabahah* dengan menggunakan *anuitas* dalam perhitungan *margin* mengacu pada peraturan-peraturan yang telah ditentukan. Dalam hal ini juga, peraturan-peraturan tersebut mengakomodir kegiatan usaha perbankan dalam menjalankan kegiatannya.

Dalam menentukan *rate margin* pembiayaan bank syariah juga mengacu pada *BI rate* yang ditetapkan. *BI Rate* (Bank Indonesia Rate) merupakan suku dengan tenor 1 bulan yang diumumkan oleh bank

⁷¹ Johannes Kho dan Ari Fahmawati, “*Moment Akutansi Dari Suatu Anuitas Awal dengan Tingkat Bunga Efektif*”. Prosiding Semirata FMIPA Universitas Lampung, 2013, hlm. 297.

⁷² Faisal, *Metode Anuitas dan Proposional Murabahah Sebagai Bentuk Transparansi dan Publikasi Laporan Bank*. Mimbar Hukum, Vol. 26, No.3, Oktober, 2014, hlm.368.

Indonesia secara periodik yang berfungsi sebagai kebijakan moneter. Secara sederhana, *BI Rate* merupakan indikasi suku bunga jangka pendek yang diumumkan bank Indonesia dalam upaya mencapai target inflasi.⁷³

Sebagai contoh bank dalam menjalankan fungsi intermediasinya melakukan penawaran pembiayaan pemilikan rumah dengan akad *murabahah* dengan *mark up* atau *margin* sebesar 14% pertahun secara tetap (*fixed*) selama 10 tahun. Untuk membiayai pembiayaan rumah ini bank melakukan penawaran investasi berupa deposito berjangka waktu pendek dengan jangka waktu yang bervariasi antara 1-6 bulan dengan imbal hasil sebesar 7% per tahun. Di sini terjadi perbedaan *repricing* (gap) antara aset yang bersifat tetap atau dengan kata lain *repricing* dilakukan 10 tahun sekali dengan *liability* yang dilakukan *repricing* setiap 1-6 bulan sekali. Hasil bersih pendapatan (*net income*) bank atau lembaga keuangan lainnya pada awal tahun pertama dengan demikian sebesar 7%. Jika pada tahun kedua terjadi kenaikan suku bunga yang mempengaruhi *repricing liability* bank sebesar 1% maka bank tersebut pada tahun kedua telah mengalami penurunan *net income* menjadi 6% atau telah menjadi 1%, karena lembaga keuangan tidak mampu menaikkan harga dari aset-nya akibat telah melakukan *pricing* yang bersifat tetap selama 10 tahun.⁷⁴

⁷³ Daniel Imanuel Setiawan, Hanryono, *Analisis Pengaruh Kinerja Keuangan Bank, Tingkat Inflasi dan BI Rate Terhadap Pertumbuhan Laba (Studi Pada Bank Swasta Devisa yang Terdaftar Pada Bursa Efek Indonesia Periode 2009-2013)*. *Journal Of Accounting and Business Studies*, Vol. 1, No. 1, September, 2016, hlm. 24.

⁷⁴ Trisiadi Supriyanto, *Konsep Rate Of Profit dan Stabilitas Ekonomi Perbankan Syariah*. *Etikonomi*, Vol.14, No. 2, Oktober 2015, hlm.183.

BAB TIGA

PEMBIAYAAN PENJUALAN RUMAH SUBSIDI KPR BTN SYARIAH

A. Gambaran Umum Tentang Rumah Subsidi KPR BTN Syariah Kecamatan Banda Aceh di Kota Banda Aceh

PT Bank Tabungan Negara, (Persero), Tbk (Bank BTN) adalah Badan Usaha Milik Negara (BUMN) yang bergerak dibidang Perbankan. Bank BTN berkomitmen menjadi Bank yang melayani dan mendukung pembiayaan sektor perumahan melalui tiga produk utama, perbankan perseorangan, bisnis dan syariah. Bank Tabungan Negara Syariah merupakan *Strategic Bussiness Unit* (SBU) dari bank BTN yang menjalankan bisnis dengan prinsip Syariah, mulai beroperasi pada tanggal 14 Februari 2005 melalui pembukaan Kantor Cabang Syariah pertama di Jakarta.

Pembukaan *Strategic Bussiness Unit* (SBU) ini guna melayani tingginya minat masyarakat dalam memanfaatkan jasa keuangan Syariah dan memperhatikan keunggulan prinsip Perbankan Syariah, selain itu dengan adanya fatwa Majelis Ulama Indonesia tentang bunga bank, serta melaksanakan Rapat Umum Pemegang Saham tahun 2004 sampai dengan Desember 2009 telah dibuka 20 Kantor Cabang, 1 (satu) Kantor Cabang Pembantu Syariah, dengan 119 Kantor Layanan Syariah.

Berawal dari adanya perubahan peraturan perundang-undangan perbankan oleh pemerintah dari UU Perbankan No. 7 Tahun 1992 menjadi Perbankan No. 10 Tahun 1998, dunia perbankan nasional menjadi marak dengan boomingnya bank syariah. Persaingan dalam pasar perbankan pun kian ketat, belum lagi dengan dikeluarkannya PBI No.04/PBI/2002 tentang perubahan kegiatan usaha bank umum konvensional menjadi bank umum berdasarkan prinsip syariah oleh bank umum konvensional, jumlah bank syariah pun bertambah dengan banyaknya UUS (Unit Usaha Syariah). Maka manajemen PT. Bank Tabungan Negara (Persero), melalui rapat komite pengarah tim implementasi restrukturasi Bank BTN tanggal 12 Desember 2013, manajemen

Bank BTN menyusun rencana kerja dan perubahan anggaran dasar untuk membuka UUS agar dapat bersaing di pasar perbankan syariah.

Pembentukan Unit Usaha Syariah ini juga untuk memperkokoh tekad ajaran Bank BTN untuk menjadikan kerja sebagai bagian dari ibadah yang tidak terpisah dengan ibadah-ibadah lainnya. Selanjutnya Bank BTN Syariah dengan motto “*Maju dan Sejahtera Bersama*”. Pada tanggal 15 Desember 2004, Bank BTN menerima surat persetujuan dari BI, Surat No. 6/1350/DPbs perihal persetujuan BI mengenai prinsip KCS (Kantor Cabang Syariah) Bank BTN. Maka tanggal inilah yang ditetapkan secara resmi sebagai hari lahirnya BTN Syariah.

Bank BTN Syariah memiliki Visi dan Misi yang sejalan dan merupakan Strategic Business Unit dengan peran untuk meningkatkan pelayanan dan pasar sehingga Bank BTN tumbuh dan berkembang di masa yang akan datang. BTN Syariah juga sebagai pelengkap dari bisnis perbankan di mana secara konvensional tidak terlayani.

Visi Bank BTN Syariah :

“Menjadi *Strategic Business Unit* BTN yang sehat dan terkemuka dalam penyediaan jasa keuangan syariah dan mengutamakan kemaslahatan bersama”

Misi Bank BTN Syariah:

- 1) Mendukung pencapaian sasaran laba usaha BTN
- 2) Memberikan pelayanan jasa keuangan Syariah yang unggul dalam pembiayaan perumahan dan produk serta jasa keuangan Syariah terkait sehingga dapat memberikan kepuasan bagi nasabah dan memperoleh pasar yang diharapkan.
- 3) Melaksanakan manajemen perbankan yang sesuai dengan prinsip Syariah sehingga dapat meningkatkan ketahanan dalam menghadapi perubahan lingkungan usaha serta meningkatkan *share holders value*.

- 4) Memberi keseimbangan dalam pemenuhan kepentingan segenap *stake holders* serta memberikan ketentraman pada karyawan nasabah.⁷⁵

Bank BTN Syariah Cabang Banda Aceh tidak jauh berbeda dengan daerah lainnya mulai dari pelayanan hingga pemasaran di pasar Syariah serta pembiayaan-pembiayaan perumahan KPR bersubsidi yang diluncurkan di beberapa tempat. Lokasi Bank BTN Kantor Cabang Syariah di Banda Aceh bertempat di Jl. Teuku Umar No. 430-432, Lamteumen Timur, Kec. Jaya Baru, Banda Aceh, kode pos 23236.

Salah satu produk Bank BTN Syariah cabang Banda Aceh adalah pembiayaan perumahan KPR bersubsidi. Perumahan KPR bersubsidi yang diluncurkan Bank BTN Syariah bertujuan sebagai program kesejahteraan masyarakat berpenghasilan rendah yang bekerjasama dengan Kementerian Pekerja Umum dan Perumahan Rakyat dalam rangka kemudahan kepemilikan rumah, dengan akad *murabahah* yang memberikan berbagai macam manfaat serta dengan angusran yang ringan, jenis KPR ini disebut dengan jenis KPR FLPP (Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan).⁷⁶ Perumahan berjenis subsidi ini sejak awal diluncurkan di Aceh sudah tercatat 47.077 unit rumah yang sudah laku terjual dari target 68.858 unit rumah. Sebanyak kuota 100% pengambilan rumah bersubsidi ini dengan sistem pembiayaan *murabahah* hampir mencapai 95% yang menggunakan akad *murabahah* ini, sisanya para nasabah akan mengambil cash langsung dengan *developer*.

Karakteristik perumahan KPR bersubsidi pada Bank BTN Syariah merupakan karakteristik perumahan KPR jenis konsumtif dimana, jenis perumahan KPR nya adalah perumahan KPR yang hanya dapat ditempati dan layak huni sehingga tidak dapat diperjual belikan selama angusran belum lunas

⁷⁵ Bank BTN, "Visi dan Misi", <http://www.btn.co.id/id/Syariah/Tentang-Kami/Visi-Misi>, diakses pada 20 Mei 2020.

⁷⁶ Hasil wawancara dengan Lisa Ade Justicia, Consumer Financing Marketing BTN Syariah KC Banda Aceh, 19 Mei 2020, secara daring.

serta rumah KPR ini tidak boleh disewakan dan harus ditempati selama masa kredit. Biasanya, perumahan-perumahan KPR ini dibangun dengan mayoritas tipe 36 dengan kisaran harga 160 juta keatas tetapi tergantung lokasi perumahannya.⁷⁷

Perumahan-perumahan KPR subsidi BTN Syariah berlokasi di beberapa kawasan, seperti di daerah desa Kajhu, Lam Ateuk, Darussalam, serta daerah Baet. Pada umumnya perumahan KPR subsidi ini dapat kita kenali langsung karena setiap perumahan subsidi KPR BTN Syariah akan di tempel pamflet kecil di dinding bagian luar setiap rumah dengan jenis rumah hingga nomor rumah.

Dalam pembelian rumah subsidi KPR pihak bank membuat dengan jelas segala persyaratan dan ketentuan pembelian rumah subsidi KPR BTN syariah. Syarat dan ketentuan pembelian rumah KPR subsidi KPR BTN syariah meliputi:⁷⁸

- Warga Negara Indonesia (WNI)
- Memiliki e-KTP
- Usia minimal 21 tahun atau telah menikah
- Pada saat pembiayaan lunas usiatidak lebih daari 65 tahun
- Minimal masa kerja/usaha 1(satu) tahun
- Tidak memiliki kredit/pembiayaan bermasalah (IDI BI clear)
- Penghasilan pokok tapak <Rp.4,000.000,00
Rusun <Rp.7,000.000,00
- Pemohon maupun pasangan (suami/isteri) tidak memiliki rumah dan belum pernah menerima subsidi pemerintah untuk pemilikan rumah

⁷⁷ Hasil wawancara dengan Lisa Ade Justicia, Consumer Financing Marketing BTN Syariah KC Banda Aceh, 19 Mei 2020, secara daring.

⁷⁸ Bank BTN, “Syarat dan Ketentuan”, <http://www.btn.co.id/id/Syariah/Tentang-Kami/Produk-BTN-Syariah/Pembiayaan-Perumahan/KPR-BTN-Bersubsidi-iB>, diakses pada 16 Juni 2020.

- Menyampaikan NPWP dan SPT tahunan PPh orang pribadi sesuai perundang-undangan yang berlaku

Sejak awal diluncurkannya program perumahan KPR bersubsidi oleh pemerintah sudah banyak masyarakat yang membeli perumahan KPR subsidi tersebut bahkan sudah mencapai 100% lebih unit perumahan yang sudah terjual.

79

B. Tingkat Margin yang Disepakati Oleh Para Pihak Bank dan Nasabah Dalam Pembiayaan Murabahah Terhadap Transaksi Jual Beli Rumah Subsidi KPR BTN Syariah KC Banda Aceh

Pembiayaan *murabahah* menjadi produk perbankan syariah yang dominan dipilih masyarakat daripada produk-produk pembiayaan lainnya. Hal ini karena prosedurnya yang sederhana dan mudah dipahami. Dalam pembiayaan *murabahah* ini pihak bank akan menawarkan jangka waktu angsuran kepada kreditur, jangka waktu bisa dalam 5 tahun, 15 tahun hingga paling lama 20 tahun. Biasanya jangka waktu yang diambil oleh setiap nasabah dalam pembiayaan *murabahah* ini dalam waktu 20 tahun dengan bayar DP (*Down Payment*) dimuka sebesar 5% dan sisanya menjadi plafon bank. Pada plafon ini maka pihak bank akan menetapkan jumlah angsuran perbulannya. Karena pada umumnya plafon kredit yang diberikan oleh bank berdasarkan harga rumah, sedangkan sisa dari persentase tersebut harus ditanggung oleh nasabah. Sebagai contoh nasabah ingin membeli rumah harga Rp.500.000.000 dengan KPR. Ketentuan plafon pinjaman KPR bank adalah 80% maka bank hanya memberikan pinjaman uang sebesar Rp.400.000.000 dan Rp. 100.000.000 lagi akan ditanggung nasabah.

Besar kecil plafon pinjaman tersebut dipengaruhi oleh faktor yang berbeda, sebagian bank dapat memberikan plafon yang lebih tinggi jika nasabah

⁷⁹ Data Dokumentasi dari Angket Pembiayaan Perumahan KPR BTN Syariah.

memiliki catatan Informasi Debitur Individual (IDI) atau bank bekerja sama dengan *developer* rumah yakni mencapai 90%. Ketika KPR berjalan maka nasabah akan perlu membayar angsuran KPR setiap bulannya, KPR ini dihitung menggunakan kalkulasi *anuitas*. Sistem *anuitas* berarti dihitung berdasarkan sisa pokok pinjaman setelah dicicil. Dan berdasarkan sifatnya, bank di Indonesia umumnya menawarkan suku bunga KPR tetap (*fixed*) untuk beberapa tahun pertama dan kemudian akan di *floatingkan* (mengambang). Durasi *fixed* beberapa tahun pertama itu akan tergantung pada masing-masing produk ditentukan oleh bank. Sebagian ada yang suku bunganya fixed dua tahun pertama, tiga tahun pertama atau lima tahun pertama.

Agar nasabah tidak merasa terbebani dengan KPR, sangat disarankan untuk mengecek tabel pembiayaan terkini dari bank-bank di Indonesia dan menghitung terlebih dahulu jumlah angsurannya. Perhitungan angsuran dapat dilakukan dengan simulasi KPR.

Dengan prinsip *murabahah*, bank akan membeli rumah dengan harga tersebut ditambah dengan keuntungan yang disepakati bersama. Jika kesepakatannya adalah tenor 15 tahun dengan keuntungan 5% untuk bank, maka ini adalah rumus yang harus dipahami:⁸⁰ (Harga asli rumah x (keuntungan bank x plafon) + harga asli rumah) : bulan tenor. Hasil hitungannya adalah sebagai berikut:

- ((Rp.240 juta x (5% x 15)) + Rp.240 juta) : 180 bulan
- (Rp.180 juta + Rp 240 juta) : 180 bulan
- Rp.420 juta : 180 bulan

Sesuai dengan hitungan di atas, angsuran yang harus dibayar setiap bulan adalah Rp.2.333.333.

⁸⁰ www.simulasi-kpr-syariah/, diakses pada tanggal 16 Juni 2020.

Pada pembiayaan murabahah ini dari praktik pendapatan *margin* pada perumahan KPR bersubsidi pihak bank hanya mendapatkan 5% keuntungan, 5% lagi menjadi tanggulangan pemerintah.⁸¹

Referensi *margin* keuntungan pada bank syariah ditetapkan dari:⁸²

1. *Direct Competitor's Market Rate (DCMR)*, tingkat margin keuntungan rata-rata perbankan syariah atau tingkat margin keuntungan rata-rata beberapa bank syariah yang ditetapkan dalam rapat ALCO sebagai kelompok *competitor* langsung, atau tingkat margin keuntungan bank syariah tertentu yang ditetapkan dalam rapat ALCO sebagai *competitor* langsung terdekat.
2. *Indirect Competitor's Market Rate (ICMR)*, rasio tingkat suku bunga bank konvensional dimana hal ini akan mempengaruhi jumlah pendapatan bank syariah.
3. *Expected Competitive Return For Investors (ECRI)*, target bagi hasil kompetitif yang diharapkan dapat diberikan kepada dana pihak ketiga.
4. *Acquiring Cost*, biaya yang dikeluarkan oleh bank yang langsung terkait dengan upaya untuk memperoleh dana pihak ketiga.
5. *Overhead Cost*, biaya yang dikeluarkan oleh pihak bank yang tidak langsung terkait dengan upaya untuk memperoleh dana pihak ketiga.

C. Perspektif Hukum Islam Terhadap Transaksi Jual Beli Rumah Subsidi KPR BTN Syariah KC Banda Aceh Dalam Penetapan *Rate Margin Murabahah*

Para ahli hukum Islam mendefinisikan jual beli *murabahah* sebagai jual beli berdasarkan harga pokok dengan tambahan keuntungan. Ibn Qudamah, seorang ahli fiqh mazhab Hambali mengatakan *murabahah* adalah jual beli

⁸¹ Hasil wawancara dengan Lisa Ade Justicia, Consumer Financing Marketing BTN Syariah KC Banda Aceh, 19 Mei 2020, secara daring.

⁸² Adiwarmar Karim, *Bank Islam, Analisis Fiqih dan Keuangan*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2007), hlm. 280-281.

dengan harga pokok ditambah keuntungan tertentu. Al- Hattab, ahli hukum Maliki mengatakan *murabahah* adalah penjualan terhadap suatu barang dengan sebesar harga pembeliannya semula dengan tambahan keuntungan yang disepakati kedua pihak. Asy-Syirazi, ahli hukum Syafi'i mengatakan bahwa jual beli *murabahah* adalah jual beli yang di dalamnya penjual menjelaskan besarnya modal dan kadar keuntungan,⁸³ Al-Kasani ahli hukum Mazhab Hanafi mengatakan *murabahah* adalah mencerminkan transaksi jual beli, harga jual merupakan akumulasi dari biaya-biaya yang telah dikeluarkan untuk mendatangkan objek transaksi atau harga pokok pembelian dengan tambahan keuntungan tertentu yang diinginkan penjual (*margin*), harga beli dan jumlah keuntungan yang diinginkan diketahui oleh pembeli.

Jual beli dengan pembayaran yang ditangguhkan (*murabahah*) yaitu hadis yang diriwayatkan oleh Ibnu Majah, sebagai berikut:

أَنَّ النَّبِيَّ صَلَّى اللهُ عَلَيْهِ وَآلِهِ وَسَلَّمَ قَالَ: ثَلَاثٌ فِيهِنَّ الْبَرَكَةُ: الْبَيْعُ إِلَى أَجَلٍ، وَالْمُقَارَضَةُ، وَخَلْطُ الْبُرِّ بِالشَّعِيرِ لِلدَّيْتِ لَا لِلْبَيْعِ. (رَوَاهُ ابْنُ مَاجَه)

Artinya: Dari Shalih bin Shuhaib dari ayahnya berkata, Rasulullah SAW bersabda, “Ada tiga hal yang didalamnya terdapat berkah: jual beli secara kredit (*murabahah*), *muqaradhadh* (*mudharabah*) dan mencampuri gandum dengan jelai untuk (keperluan) di rumah, bukan untuk dijual.” (HR. Ibnu Majah)⁸⁴

Berdasarkan dalil hadis tersebut bahwa, jual beli dengan pembayaran secara tangguh (*murabahah*) dibolehkan. Selain pembayaran secara tangguh, jual beli *murabahah* atau dalam perbankan syariah disebut dengan pembiayaan *murabahah* diisyaratkan agar penjual menyebutkan harga barang dan keuntungan yang diambil oleh kreditur dan debitur (penjual dan pembeli).

⁸³ Syamsul Anwar, *Studi Hukum Islam...*, hlm. 153-154.

⁸⁴ Abu Abdullah Muhammad bin Yazid al-Qazwini Ibnu Majah, *Ensklikopedia Hadits 8; Sunan Ibnu Majah*, (Penerjemah: saifuddin Zuhri), Cet-1, Jakarta: Almahira, 2003), hlm. 407.

Pada saat ini, di Indonesia pembiayaan *murabahah* sering digunakan pada praktik perbankan syariah, hal ini dipraktikkan dengan dikeluarkannya Fatwa DSN-MUI N0. 04/DSN-MUI/IV/2000 yang isinya yaitu:⁸⁵

- a. Bahwa masyarakat banyak memerlukan bantuan penyaluran dana dari bank berdasarkan pada prinsip jual beli.
- b. Bahwa dalam rangka membantu masyarakat guna melangsungkan dan meningkatkan kesejahteraan dan berbagai kegiatan, bank syariah perlu memiliki fasilitas *murabahah* bagi yang memerlukannya, yaitu menjual suatu barang dengan menegaskan harga belinya kepada pembeli dan pembeli membayarnya dengan harga yang lebih sebagai laba.
- c. Bahwa oleh karena itu, DSN memandang perlu menetapkan fatwa tentang *murabahah* untuk dijadikan pedoman oleh bank syariah.

Dalam perhitungan *margin* pembiayaan *murabahah* lembaga keuangan tidak dilarang untuk menggunakan metode yang diterima (dibolehkan) oleh syariah dan *'urf* dalam menghitung keuntungan (*murabahah*) sesuai jangka waktu pembiayaan, antara lain metode harga pembiayaan dalam satu tahun, selama jangka waktu pembiayaan (*thariqah al-ihsab allati ta'tamidu 'ala tahdid al-rihb nisbatan 'ala kamil al-mablagh sanawiyen li kamil al-muddah*), atau metode perhitungan secara menurun (*thariqah al-hisab al-tanzuliyah*), yaitu perhitungan keuntungan berdasarkan sisa pembiayaan yang menjadi tanggung jawab nasabah sesuai dengan jadwal angsuran. Dalam kedua metode tersebut, pada saat akad total harga jual beli tangguh yang harganya dibayar sekaligus setelah periode buku berjalan atau dibayar secara angsuran dalam beberapa periode buku berjalan atau dibayar secara angsuran dalam beberapa periode buku berikutnya, dilakukan dengan salah satu dari dua periode berikut:

1. Pengakuan keuntungan disebar ke dalam beberapa periode buku yang akan datang sampai dengan jatuh tempo, dalam arti untuk setiap periode

⁸⁵ Fatwa Dewan Syariah Nasional Tentang *Murabahah*, Nomor:04/DSN-MUI/IV/2000, Bagian Pertama Huruf a b c.

buku ada bagian keuntungan yang ditentukan, baik pembayaran harga tersebut diterima atau tidak. Ini merupakan metode yang lebih disukai.

2. Pengakuan keuntungan dilakukan ketika setiap angsuran bayaran harga diterima, apabila dewan pengawas syariah LKS/bank membolehkannya atau apabila otoritas pengawas mengharuskan demikian.

Secara substansi pengakuan keuntungan *murabahah* dalam bisnis yang dilakukan oleh para pedagang, yaitu secara proposional boleh dilakukan selama sesuai dengan *'urf* (kebiasaan) yang berlaku di kalangan pedagang dan pengakuan keuntungan *at-tamwil bil al-murabahah* (pembiayaan *murabahah*) dalam bisnis yang dilakukan oleh lembaga keuangan syariah, boleh dilakukan secara proposional (*thariqah mubasyirah*) dan secara *anuitas* (*thariqah al-hisab 'al tanazuliyah/thariqah tanaqushiyyah*) selama sesuai dengan *'urf* (kebiasaan) yang berlaku di kalangan lembaga syariah.

Margin pada pembiayaan bank syariah disebut lebih tinggi daripada bunga bunga kredit bank konvensional, padahal dalam perbankan syariah ada sebutan nisbah yakni bagi hasil. Nisbah itu tergantung dari dana yang dikumpulkan. Meskipun bank syariah lebih mahal daripada konvensional. Namun bank syariah memiliki akad yang bisa memberikan nasabah *flate rate* yaitu akad *murabahah* yang cicilannya tetap hingga perjanjian selesai. Setelah disepakati antara nasabah dan pihak bank nasabah mencicil pembelian sesuai waktu yang disepakati. Dengan akad ini *margin* keuntungan yang dibayar nasabah ke bank tidak akan berubah hingga cicilan lunas serta kedua pihak harus mengetahui *margin* keuntungan dan biaya produksi sejak awal. Jumlah *margin* yang ditetapkan tergantung bank menilai nasabah seperti memasukkan unsur biaya, resiko dan lain-lain. Tidak ada namanya ketidakpastian keuangan dalam transaksi *murabahah*.

BAB EMPAT PENUTUP

A. KESIMPULAN

Berdasarkan uraian-uraian yang telah peneliti paparkan pada bab sebelumnya maka dalam bab ini peneliti dapat mengambil kesimpulan bahwa *Rate Margin Murabahah* Pada Transaksi Jual beli Rumah Subsidi KPR BTN Syariah Menurut Perspektif Hukum Islam :

1. Tingkat *margin* yang disepakati oleh pihak bank dan nasabah dalam pembiayaan *murabahah* terhadap transaksi jual beli rumah subsidi KPR BTN syariah KC Banda Aceh dalam pembiayaan *murabahah* ini pihak bank akan menawarkan jangka waktu angsuran kepada kreditur, jangka waktu bisa dalam 5 tahun, 15 tahun hingga paling lama 20 tahun. Biasanya jangka waktu yang diambil oleh setiap nasabah dalam pembiayaan *murabahah* ini dalam waktu 20 tahun dengan bayar DP (*Down Payment*) dimuka sebesar 5% dan sisanya menjadi plafon bank. Pada pembiayaan *murabahah* ini dari praktik pendapatan *margin* pada perumahan KPR bersubsidi pihak bank hanya mendapatkan 5% keuntungan, 5% lagi menjadi tanggungan pemerintah.
2. Perspektif hukum Islam terhadap transaksi jual beli rumah subsidi KPR BTN Syariah KC Banda Aceh dalam penerapan *rate margin murabahah* secara substansi pengakuan keuntungan *murabahah* dalam bisnis yang dilakukan oleh para pedagang, yaitu secara proposional boleh dilakukan selama sesuai dengan *'urf* (kebiasaan) yang berlaku di kalangan pedagang dan pengakuan keuntungan *at-tamwil bil al-murabahah* (pembiayaan *murabahah*) dalam bisnis yang dilakukan oleh lembaga keuangan syariah. Setelah disepakati antara nasabah dan pihak bank nasabah mencicil pembelian sesuai waktu yang disepakati. Dengan akad ini *margin* keuntungan yang dibayar nasabah ke bank tidak akan berubah hingga cicilan lunas serta kedua pihak harus mengetahui *margin*

keuntungan dan biaya produksi sejak awal. Jumlah *margin* yang ditetapkan tergantung bank menilai nasabah seperti memasukkan unsur biaya, resiko dan lain-lain. Tidak ada namanya ketidakpastian keuangan dalam transaksi *murabahah*.

B. SARAN

Berdasarkan analisis dan kesimpulan di atas, pada bagian ini penulis mengemukakan beberapa saran sebagai berikut :

1. Penulis menyarankan agar pemerintah bekerjasama dengan Bank BTN Syariah agar perumahan subsidi KPR ini lebih terkemukaan lagi untuk masyarakat umum agar mendapatkan rumah layak huni serta perluas daerah pemukiman perumahan KPR bersubsidi harus lebih banyak dari perumahan jenis komersil.
2. Penulis menyarankan kepada pihak bank agar pembiayaan perumahan berdasarkan prinsip *murabahah* ini terus melakukan sosialisasi yang lebih baik kepada nasabah bank syariah yang membutuhkan rumah, agar menggunakan pembiayaan *murabahah* perumahan (KPR Syariah). Diperlukan adanya standar penentuan tentang perhitungan *margin* keuntungan dalam pembiayaan *murabahah* perumahan agar dapat memberikan keadilan kepada pihak nasabah dan jauh dari unsur riba.
3. Penulis menyarankan untuk penelitian dengan topik yang sama disarankan untuk menambahkan variable lainnya yang belum terdapat dalam penelitian ini serta menambahkan jumlah sampel penelitian yang tidak hanya bank umum syariah tetapi juga memasukkan unit usaha syariah dan juga bank pembiayaan rakyat syariah.

DAFTAR PUSTAKA

- Abdurrahman al-Jaziri, *Fiqh ala Madzhibi al-Arba'ah*, juz 3, Beirut: Dar al-Fikr, 2005.
- Abu Abdullah Muhammad bin Yazid al-Qazwini Ibnu Majah, *Ensklikopedia Hadits 8; Sunan Ibnu Majah*, (Penerjemah: saifuddin Zuhri), Cet-1, Jakarta: Almahira, 2003 Adiwarmar Karim, *Bank Islam, Analisis Fiqih dan Keuangan*, Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2007.
- Alwasilah A. Chaedar, *Linguistik suatu pengantar*, Bandung: Angkasa, 1993.
- Amir Syarifudin, *Ushul Fiqh*, Jilid I, Jakarta: Prenada Media, 2014.
- Ascarya, *Akad dan Produk bank Syariah*, Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 2008.
- Az-Zuhaili, Wahbah, *al-Fiqh al-Islami wa Adillatuh* ,Damaskus: Dar al-Fikr, 1989, jld. IV.
- Budiharjo, Eko. *Sejumlah Masalah Pemukiman Kota Bandung*, Alumni, 1998.
- Dr. Mardani, *Fiqh Ekonomi Syariah: Fiqh Muamalah*, Jakarta: Kencana, 2012.
- Fatwa Dewan Syariah Nasional Tentang *Murabahah*, Nomor:04/DSN-MUI/IV/2000, Bagian Pertama Huruf a b c.
- Husaini Usman dan Prabowo Setiady Akbar, *Metodelogi Penelitian Sosial*, Jakarta: PT. Bumi Aksara, 2009.
- Johannes Kho dan Ari Fahmawati, "*Moment Akutansi Dari Suatu Anuitas Awal dengan Tingkat Bunga Efektif*". Prosiding Semirata FMIPA Universitas Lampung, 2013.
- Kamus besar Bahasa Indonesia Pusat Bahasa, Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama, Edisi Revisi 2008.
- Lukman Ali, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Jakarta: Balai Pustaka, 1995.
- Mardalis, *Metode Penelitian: Suatu Pendekatan Proposal*, Jakarta: PT. Bumi Aksara, 2006.
- Mardani, *Fiqh Ekonomi Syariah: Fiqh Muamalah*, Jakarta: Kencana, 2013.
- Moh. Kasiram, *Metodelogi Penelitian Kuantitatif-Kualitatif*, Malang: UIN-Maliki Press, 2010.
- Moh. Nazir, *Metode Penelitian*, Ciawi: Penerbit Ghalia Indonesia, 2005.

- Muhammad, *Manajemen Pembiayaan Bank Syariah*, Yogyakarta: Akademi Manajemen Perusahaan YKPN.
- Muhammad, *PSAK No. 102, Pengantar Akutansi Syariah, Akutansi Murabahah*, Jakarta, Salemba Empat, 2002.
- Muhammad Nizarul Alim, *Muhasabah Keuangan Syariah*, Solo: Aqwam, 2011.
- Peraturan Pemerintah, Undang-Undang No.10 tahun 1998 pasal 1 ayat (12) tentang *Perbankan*.
- Perwataatmaja, Karnaen A. *Perhitungan Margin Murabahah*. Artikel Majalah Modal: Jakarta, 2014.
- Ridwan Nurdin, *Akad-Akad Fiqh pada Perbankan Syariah di Indonesia: Sejarah Konsep dan Perkembangannya*, Banda Aceh: Pena, 2010.
- Sayyid Sabiq, *Fiqh Sunnah Sayyid* Jilid 3, Penj. Asep Sobari, dkk, Jakarta: al-I'tishom, 2012, cet-IV.
- Sudarsono Heri, *Bank dan Lembaga Keuangan*, Yogyakarta: Enkonesia, 2004.
- Sunarto Zulkifli, *Panduan Praktis Transaksi Perbankan Syariah*, Jakarta: Zikrul Hakim, 2003.
- Syamsul Anwar, *Studi Hukum Islam Kontemporer*, Jakarta: RM Books, 2007.
- Trisiadi Supriyanto, *Konsep Rate Of Profit dan Stabilitas Ekonomi Perbankan Syariah. Etikonomi*, Vol.14, No. 2, Oktober 2015.
- Undang-Undang No. 1 Tahun 2011 *Tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman* pada Pasal 19 Ayat 1 Bab V *Tentang Penyelenggaraan Perumahan*.
- Veithzal Rivai dan Andria Permata, *Islamic Financial Management: Teori, Konsep dan Aplikasi Panduan Praktis untuk Lembaga Keuangan, Nasabah, Praktisi, dan Mahasiswa*, Jakarta: RajaGrafindo Persada, 2008.
- Wirduyaningsih, dkk, *Bank dan Asuransi Islam Di Indonesia*, Jakarta: Kencana Prenada Media Group.
- Wiroso, *Jual beli Murabahah*, Yogyakarta: UUI Press, 2005.
- Yumanita, Diana, *Bank Syariah : Gambaran Umum*, Jakarta, PPSK-BI, 2005.
- Daniel Imanuel Setiawan, Hanryono, *Analisis Pengaruh Kinerja Keuangan Bank, Tingkat Inflasi dan BI Rate Terhadap Pertumbuhan Laba (Studi Pada Bank Swasta Devisa yang Terdaftar Pada Bursa Efek Indonesia*

- Periode 2009-2013*). *Journal Of Accounting and Business Studies*, Vol. 1, No. 1, September, 2016.
- Faisal, *Metode Anuitas dan Proposional Murabahah Sebagai Bentuk Transparansi dan Publikasi Laporan Bank*. *Mimbar Hukum*, Vol. 26, No.3, Oktober, 2014.
- Fidyah, *Analisis Pendapatan Margin Murabahah pada Bank Muamalat Indonesia*, *Jurnal STIE Semarang*. Vol. 9, No. 1 Edisi Februari 2017.
- Ida Ayu Anggraini, Skripsi :”*Analisis Prosedur Pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Sejahtera Tapak*”, Surakarta: Universitas Sebelas Maret Surakarta.
- Muhammad Taufiq, Skripsi :”*Analisis Sistem Pembiayaan Murabahah Untuk Produk Properti Pada Bank Bni Syariah Cabang Banda Aceh*”, Banda Aceh: UIN Ar Raniry Banda Aceh,2018.
- Nur Fitriana Hamsyi, *Analisis Penerapan Margin Pembiayaan Murabahah pada PT. Bank Syariah X Cabang Pontianak*, *Jurnal Ekonomi dan Kewirausahaan*, Vol 6, No. 3.
- Sri Dewi Anggadini, *Penerapan Margin Pembiayaan Murabahah pada BMT As-Salam Pacet-Cianjur*, *Majalah Ilmiah UNIKOM*, Vol. 9, No. 2.
- Uswatun Hasanah: “*Analisis Manajemen Resiko Pembiayaan Murabahah Konsumtif Pada Bank Syariah Mandiri KCP Ulee Kareng Untuk Nasabah ASN dan Non ASN*”, (Banda Aceh: UIN Ar Raniry Banda
- Yuli Ariani, *Metode Perhitungan Margin Murabahah Pada Pembiayaan Murabahah di Bank Syariah Mandiri Purwokerto Banyumas*, Purwokerto: IAIN Purwokerto,2016.
- Yusro Rahma, *Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Margin Murabahah Bank Syariah di Indonesia*, *Jurnal Ilmu Akutansi Uin Syarif Hidayatullah Jakarta*, Vol. 9, No. 01, April, 2016.
- Zuarti Yakabera, *Pengaruh Penetapan Harga Jual dan Tingkat Margin Terhadap Keputusan Pengambilan Pembiayaan Murabahah Pada BMT Al-Aqobah Pusri Palembang*, Palembang, Uin Raden Fatah Palembang, 2017.
- Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat*, diakses pada tanggal 10 Mei 2019. Dari situs : www.pu.go.id.
- www.btn.co.id/syariah.

HASIL OBSERVASI

Perumahan merupakan kebutuhan papan yang bersifat primer, selain kebutuhan pangan dan sandang sehingga setiap orang berhubungan *real estate* yang satu ini. Bagaimanapun kondisi perekonomian yang sedang terjadi, semua orang haruslah memiliki tempat tinggal untuk memenuhi salah satu kebutuhan utamanya dan sebagai tempat untuk berlindung dari terik matahari dan hujan. Dalam hal ini, pemerintah melalui perbankan di Indonesia merealisasikan pemberian kredit. Salah satu bentuk kredit yang diberikan adalah berupa kredit pemilikan rumah atau fasilitas kavling siap bangun. Kredit Pemilikan Rumah (KPR) yang diluncurkan oleh perbankan di Indonesia mengalami pertumbuhan yang signifikan seiring dengan peningkatan kebutuhan rumah. PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. Kantor Cabang Banda Aceh menyalurkan produk KPR yang berbasis syariah, dimana dalam menyalurkan KPR nya PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. Kantor Cabang Banda Aceh menggunakan prinsip pembiayaan *murabahah*. Pembiayaan *murabahah* menekankan adanya pembelian komoditas berdasarkan permintaan konsumen dan proses penjualannya dengan harga yang merupakan akumulasi dari biaya beli dan tambahan *profit* yang diinginkan.

Pembiayaan *murabahah* menjadi produk perbankan syariah yang dominan dipilih masyarakat daripada produk-produk pembiayaan lainnya. Hal ini karena prosedurnya yang sederhana dan mudah dipahami. Dalam pembiayaan *murabahah* ini pihak bank akan menawarkan jangka waktu angsuran kepada kreditur, jangka waktu bisa dalam 5 tahun, 15 tahun hingga paling lama 20 tahun dengan bayar DP (*Down Payment*) dimuka sebesar 5% dan sisanya menjadi plafon bank. Bank syariah memberikan nasabah *flate rate* yaitu akad *murabahah* yang cicilannya tetap hingga perjanjian selesai. Dengan akad ini *margin* keuntungan yang dibayar nasabah ke bank tidak akan berubah hingga

cicilan lunas serta kedua pihak harus mengetahui margin keuntungan dan biaya produksi sejak awal.

Dalam pernyataan di atas dapat di analisis bahwa *rate margin murabahah* pada transaksi jual beli rumah subsidi KPR BTN syariah tidak ada unsur riba, karena padaa skema pembiayaan *murabahah* perumahan KPR ini sudah jelas berapa harga pokok rumah ditambah *margin* keuntungan bank serta disepakati antara kedua belah pihak serta *margin* dalam pembiayaan *muirabahah* ini tetap tidak naik turun seperti bank konvensional.





KEMENTERIAN AGAMA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI AR-RANIRY BANDA ACEH
FAKULTAS SYARIAH DAN HUKUM
Jl. SyekhAbdurRaufKopelma Darussalam Banda Aceh
Telp. 0651-7557442 Email :fsh@ar-raniry.ac.id

SURAT KEPUTUSAN DEKAN FAKULTAS SYARIAH DAN HUKUM
UIN AR-RANIRY BANDA ACEH
Nomor: 3497/Un.08/FSH/PP.00.9/09/2019

T E N T A N G

PENETAPAN PEMBIMBING SKRIPSI MAHASISWA

- Menimbang** : a. Bahwa untuk kelancaran bimbingan KKU Skripsi pada Fakultas Syariah dan Hukum, maka dipandang perlu menunjukkan pembimbing KKU Skripsi tersebut;
b. Bahwa Yang namanya dalam Surat Keputusan ini dipandang mampu dan cakap serta memenuhi syarat untuk diangkat dalam jabatan sebagai pembimbing KKU Skripsi.
- Mengingat** : 1. Undang-undang No. 20 Tahun 2003 tentang Sistem Pendidikan Nasional;
2. Undang-Undang Nomor 14 Tahun 2005 tentang Guru dan Dosen;
3. Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2012 tentang Pendidikan Tinggi;
4. Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2005 tentang Standar Nasional Pendidikan;
5. Peraturan Pemerintah RI Nomor 04 Tahun 2014 tentang Penyelenggaraan Pendidikan Tinggi dan Pengelolaan Perguruan Tinggi;
6. Peraturan Presiden RI Nomor 64 Tahun 2013 tentang Perubahan Institut Agama Islam Negeri IAIN Ar-Raniry Banda Aceh Menjadi Universitas Islam Negeri;
7. Keputusan Menteri Agama 492 Tahun 2003 tentang Pendelegasian Wewenang Pengangkatan, Pemindahan dan Pemberhentian PNS dilingkungan Departemen Agama RI;
8. Peraturan Menteri Agama Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 2014 tentang Organisasi dan Tata Kerja Universitas Islam Negeri Ar-Raniry Banda Aceh;
9. Peraturan Menteri Agama Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2015 tentang Statuta Universitas Islam Negeri Ar-Raniry Banda Aceh;
10. Surat Keputusan Rektor UIN Ar-Raniry Nomor 01 Tahun 2015 tentang Pemberi Kuasa dan Pendelegasian Wewenang Kepada Para Dekan dan Direktur Program Pasca Sarjana dalam Lingkungan UIN Ar-Raniry Banda Aceh;

M E M U T U S K A N

- Menetapkan** :
- Pertama** : Menunjuk Saudara (i) :
a. Dr. Ridwan Nurdin, MCL
b. Hajarul Akbar, M.Ag
Sebagai Pembimbing I
Sebagai Pembimbing II
untuk membimbing KKU Skripsi Mahasiswa (i) :
- N a m a** : Sri Ainun J
N I M : 160102155
Prodi : HES
J u d u l : Analisis Rate Margin Murabahah Pada Transaksi Jual Beli Rumah Subsidi KPR BTN Syariah Dalam Perspektif Hukum Islam (Suatu Penelitian pada BTN Syariah Peunayong)
- Kedua** : Kepada pembimbing yang tercantum namanya di atas diberikan honorarium sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
- Ketiga** : Pembiayaan akibat keputusan ini dibebankan pada DIPA UIN Ar-Raniry Tahun 2019;
- Keempat** : Surat Keputusan ini mulai berlaku sejak tanggal ditetapkan dengan ketentuan bahwa segala sesuatu akan diubah dan diperbaiki kembali sebagaimana mestinya apabila ternyata terdapat kekeliruan dalam keputusan ini.

Kutipan Surat Keputusan ini diberikan kepada yang bersangkutan untuk dilaksanakan sebagaimana mestinya.



Ditetapkan di : Banda Aceh
Pada tanggal : 3 September 2019

- Tembusan** :
1. Rektor UIN Ar-Raniry;
 2. Ketua Prodi HES;
 3. Mahasiswa yang bersangkutan;
 4. Arsip.



KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI AR-RANIRY BANDA ACEH
FAKULTAS SYARIAH DAN HUKUM

Jl. Syeikh Abdur Rauf Kopelma Darussalam Banda Aceh
Telp./Fax. 0651-7557442 Email: fsh@ar-raniry.ac.id

Nomor : 1137/Un.08/FSH.I/03/2020

04 Maret 2020

Lampiran : -

Hal : Permohonan Kesediaan Memberi Data

Kepada Yth.
Bank BTN Syariah Kc Banda Aceh

Assalamu'alaikum Wr.Wb

Dekan Fakultas Syari'ah dan Hukum Universitas Islam Negeri Ar-Raniry Banda Aceh, dengan ini menerangkan bahwa :

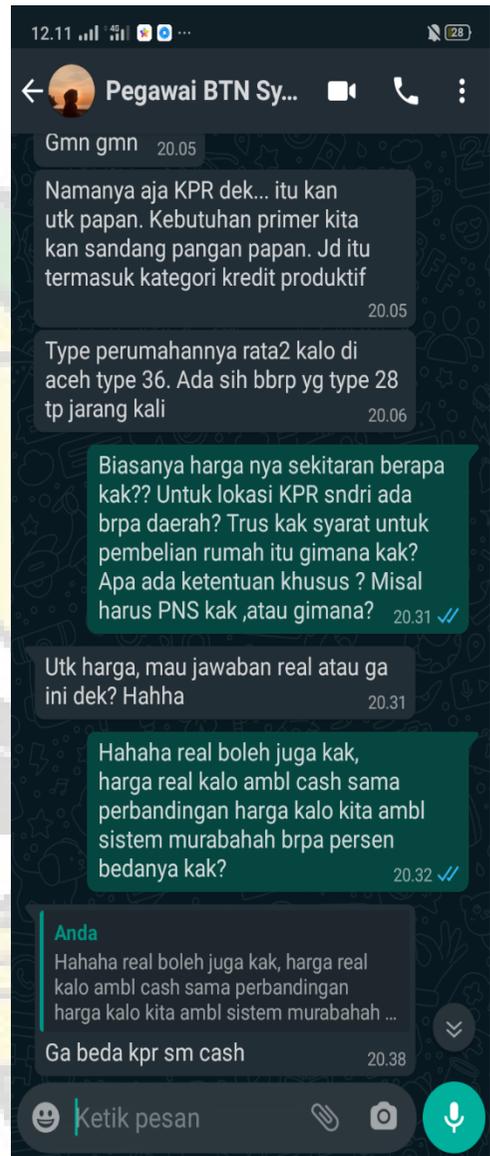
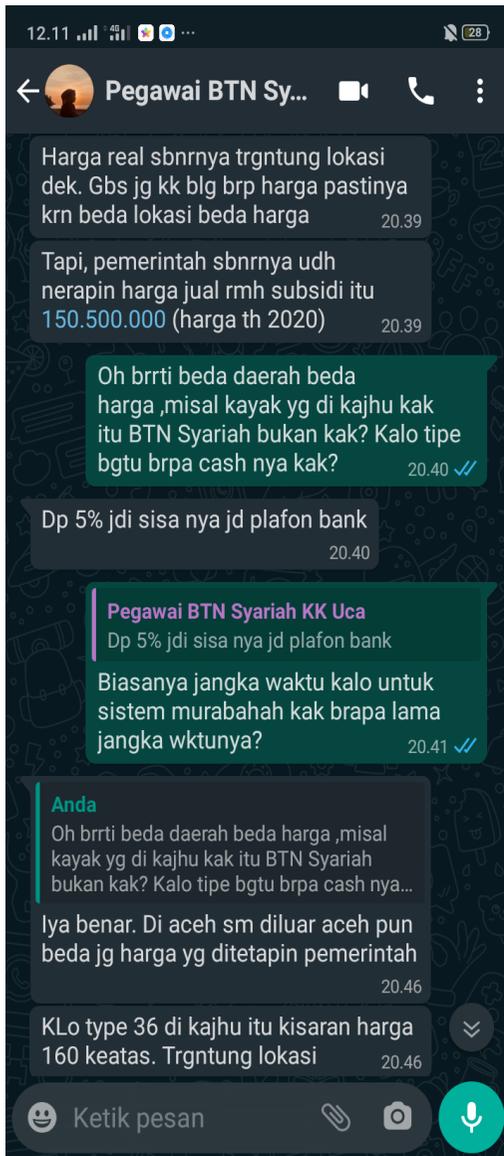
Nama : Sri Ainun Jariah
NIM : 160102155
Prodi / Semester : Hukum Ekonomi Syariah/ VIII (Delapan)
Alamat : Jl. Malahayati, Dusun Lambateung, Desa Kajhu

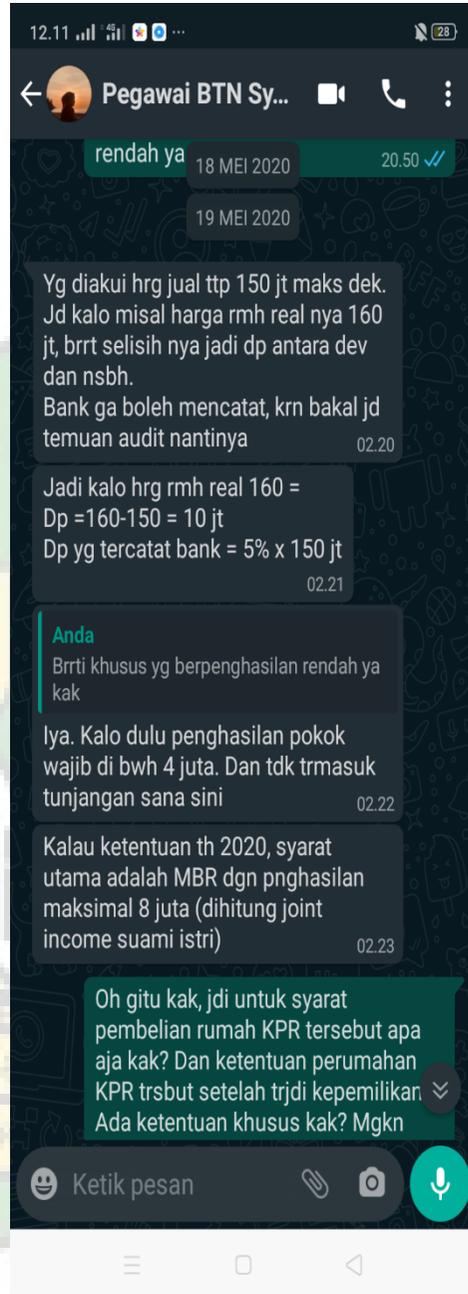
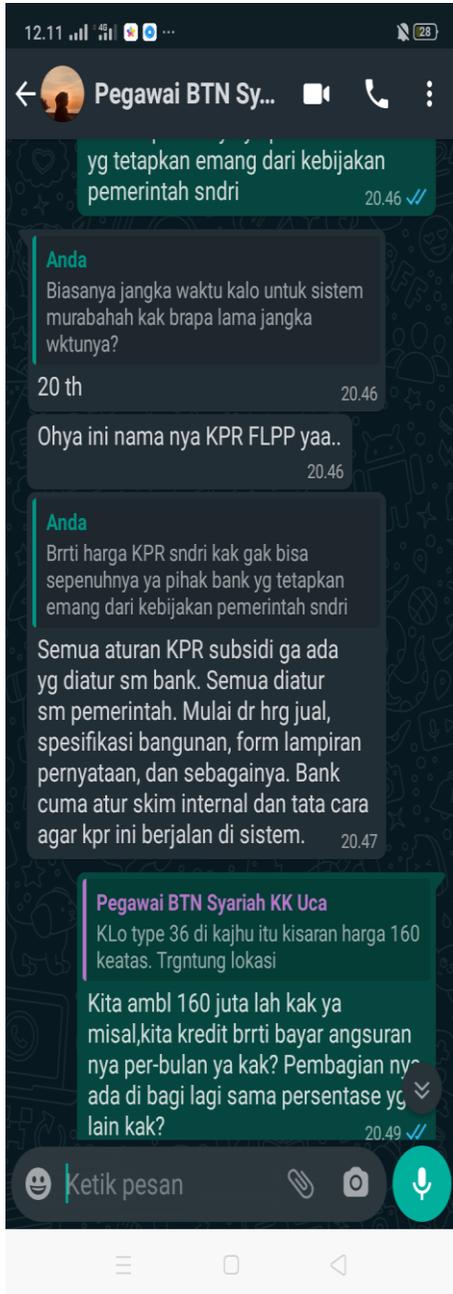
adalah benar mahasiswa Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Ar-Raniry Banda Aceh terdaftar pada Semester Genap Tahun Akademik 2019/2020, dan sedang menyusun Skripsi yang berjudul, "**Analisis Rate Margin Murabahah pada Transaksi Jual Beli Ruah Subsidi KPR BTN Syariah dalam Perspektif Hukum Islam**" maka kami mohon kepada Bapak/Ibu untuk dapat memberikan data-data serta penjelasan seperlunya yang berhubungan dengan Judul tersebut diatas.

Demikian, atas bantuan dan kerja sama yang baik kami haturkan terimakasih.

Wassalam
Dekan
Wakil Dekan I,







BISMILLAHIRRAHMANIRRAHIM

Dengan Menyebut Nama Allah Yang Maha Pengasih Lagi Maha Penyayang

AKAD MURABAHAH

PEMBIAYAAN KPR BTN BERSUBSIDI IB

ANTARA

PT. BANK TABUNGAN NEGARA (Persero) Tbk

DENGAN

Nomor :

Pada hari tanggal bulan tahun

Yang bertandatangan dibawah ini :

- I. PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk, berkedudukan di Jakarta dan berkantor pusat di Jalan Gajah Mada No. 1 Jakarta Pusat dalam hal ini melalui, Kantor Cabang Syari'ah : BTN KCS BANDA ACEH

Diwakili oleh :

Dalam Kapasitasnya selaku :

Berdasarkan Surat Kuasa Direksi Nomor : _____ tanggal _____ dalam hal ini bertindak selaku pemberi pembiayaan, selanjutnya disebut **BANK**.

- II. Nama :
- Pekerjaan :
- Alamat kantor :
- Alamat rumah :
- Nomor KTP :

Dalam hal ini bertindak untuk diri sendiri, dan untuk melakukan tindakan hukum tersebut dalam akad ini telah memperoleh persetujuan dari suami/istrinya yaitu _____ yang turut menandatangani perjanjian atau sebagaimana ternyata dalam surat persetujuan suami/istrinya tertanggal, selanjutnya disebut **NASABAH**. Dengan ini para pihak telah sepakat untuk mengadakan Akad Murabahah Pembiayaan KPR BTN Bersubsidi iB ini (selanjutnya disebut "Akad") berdasarkan ketentuan dan syarat-syarat sebagai berikut:

PASAL 1 KETENTUAN POKOK AKAD

Ketentuan-ketentuan pokok Akad ini meliputi sebagai berikut :

- a. Harga Beli/Maksimal Pembiayaan : _____
- b. Uang Muka : _____
- c. Marjin Keuntungan : _____
- d. Harga Jual Bank : _____
- e.. Biaya Adminstrasi : Rp _____
- f.. Jenis Pembiayaan : KPR BTN Bersubsidi iB
- g. Penggunaan Pembiayaan : Pembelian rumah
- h. . Jangka Waktu Pembiayaan : _____ bulan
- i.. Jatuh Tempo Pembiayaan : _____
- j. Angsuran per bulan : _____
- k. Jatuh Tempo Pembayaran Angsuran : Tanggal _____ tiap bulannya.
- l. Ta'widh : sesuai ketentuan **BANK**
- m. Ta'zir : Rp. _____ ,-/hari

- n. Jenis Jaminan : Tanah dan bangunan serta segala sesuatu yang ada di _____ atasnya
- o. Letak Jaminan : _____

- p. Bukti Kepemilikan Jaminan :
q. IMB :
r. Luas Bangunan/Luas Tanah :
s. Nama Pengembang/Penjual :

PASAL 2

DEFINISI

Dalam Akad ini, yang dimaksud dengan :

- (1) **Akad** adalah perjanjian tertulis tentang fasilitas pembiayaan yang dibuat oleh **BANK** dan **NASABAH** memuat ketentuan-ketentuan dan syarat-syarat yang disepakati, berikut perubahan-perubahan dan tambahan-tambahannya (*addendum*) sesuai dengan ketentuan Syariah dan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku.
- (2) **Angsuran** adalah sejumlah uang untuk pembayaran jumlah Harga Jual Bank yang wajib dibayar secara bulanan oleh **NASABAH** sebagaimana ditentukan dalam Akad ini.
- (3) **BANK** adalah penjual yang menyediakan fasilitas pembiayaan KPR BTN Bersubsidi iB kepada **NASABAH** atas pembelian rumah tapak/rumah susun yang dipesan oleh **NASABAH** dengan cara **BANK** secara prinsip membeli rumah tapak/rumah susun dari Pengembang/Penjual untuk kepentingan dan atas pesanan **NASABAH** dan selanjutnya **BANK** secara prinsip menjual rumah tapak/rumah susun tersebut kepada **NASABAH** melalui fasilitas pembiayaan sehingga **BANK** mempunyai hak tagih kepada **NASABAH**, yang akan dibayar oleh **NASABAH** secara angsuran.
- (4) **Barang Jaminan** adalah jaminan kebendaan yang bersifat materiil untuk mendukung keyakinan **BANK** atas kemampuan dan kesanggupan **NASABAH** untuk melunasi pembiayaan Murabahah sesuai Akad ini.
- (5) **Harga Beli** adalah sejumlah uang yang harus dibayar oleh **BANK** kepada Pengembang/Penjual untuk membeli rumah tapak/rumah susun yang dipesan **NASABAH**.
- (6) **Harga Jual Bank** adalah harga beli ditambah margin keuntungan **BANK** yang ditetapkan oleh **BANK** dan disetujui/disepakati oleh **NASABAH**.
- (7) **Jatuh Tempo Pembayaran Angsuran** adalah tanggal **NASABAH** berkewajiban membayar angsuran setiap bulan.
- (8) **KPR BTN Bersubsidi iB** adalah fasilitas pembiayaan kepemilikan rumah yang didukung kemudahan dan/atau mendapatkan bantuan dari Pemerintah, yang diberikan oleh **BANK** kepada **NASABAH** berdasarkan prinsip Murabahah untuk digunakan membeli rumah tapak/rumah susun guna dimiliki dan dihuni atau dipergunakan sendiri, dengan jaminan berupa rumah tapak/susun yang difasilitasi KPR BTN Bersubsidi iB.
- (9) **Margin keuntungan** adalah jumlah uang yang wajib dibayar **NASABAH** kepada **BANK** sebagai imbalan atas pembiayaan yang diberikan oleh **BANK**, yang merupakan selisih antara Harga Jual Bank dengan Harga Beli.

- (10) **Murabahah** adalah penerapan prinsip jual beli antara **BANK** dan **NASABAH** dimana **BANK** membeli rumah tapak/rumah susun yang diperlukan oleh **NASABAH** dan kemudian secara prinsip menjualnya kepada **NASABAH** sebesar harga beli ditambah dengan margin keuntungan yang disepakati antara **BANK** dan **NASABAH**.
- (11) **NASABAH** adalah orang pribadi yang mendapatkan fasilitas pembiayaan dari **BANK**.
- (12) **Pembiayaan** adalah penyediaan uang atau tagihan yang dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara **BANK** dengan **NASABAH** yang mewajibkan **NASABAH** untuk mengembalikan uang atau tagihan tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan margin keuntungan.
- (13) **Pengembang/Penjual** adalah pihak yang ditunjuk dan/atau disetujui **BANK** untuk menyediakan/mengadakan dan menyerahkan rumah tapak/rumah susun yang dipesan dan dijual kepada **NASABAH**.
- (14) **Piutang Murabahah** adalah hak tagih **BANK** kepada **NASABAH** yang timbul karena **NASABAH** telah membeli rumah tapak/rumah susun dari **BANK** yang merupakan pesanan **NASABAH** dan besarnya adalah sama dengan harga jual bank.
- (15) **Rumah tapak/rumah susun** adalah objek dari jual beli Murabahah yang dilaksanakan antara **NASABAH** dan **BANK** berupa tanah dan bangunan yang melekat di atasnya.
- (16) **Syariah** adalah hukum Islam yang bersumber dari Al Qur'an, Al Sunnah, dan Fatwa Dewan Syariah Nasional.
- (17) **Tagihan** adalah pembayaran atas angsuran pembiayaan yang telah jatuh tempo.

PASAL 23

PENUTUP

- (1) Uraian pasal demi pasal Akad ini telah dibaca, dimengerti dan dipahami serta disetujui oleh **NASABAH** dan **BANK**.
- (2) Akad ini telah disesuaikan dengan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku termasuk ketentuan Otoritas Jasa Keuangan.
- (3) Akad ini mulai berlaku sejak tanggal ditandatanganinya.

PT. BANK TABUNGAN NEGARA (Persero) Tbk

Nasabah

BTN KCS Banda Aceh

()

()

SAKSI-SAKSI :

Mengetahui dan menyetujui :

Suami/Istri Nasabah

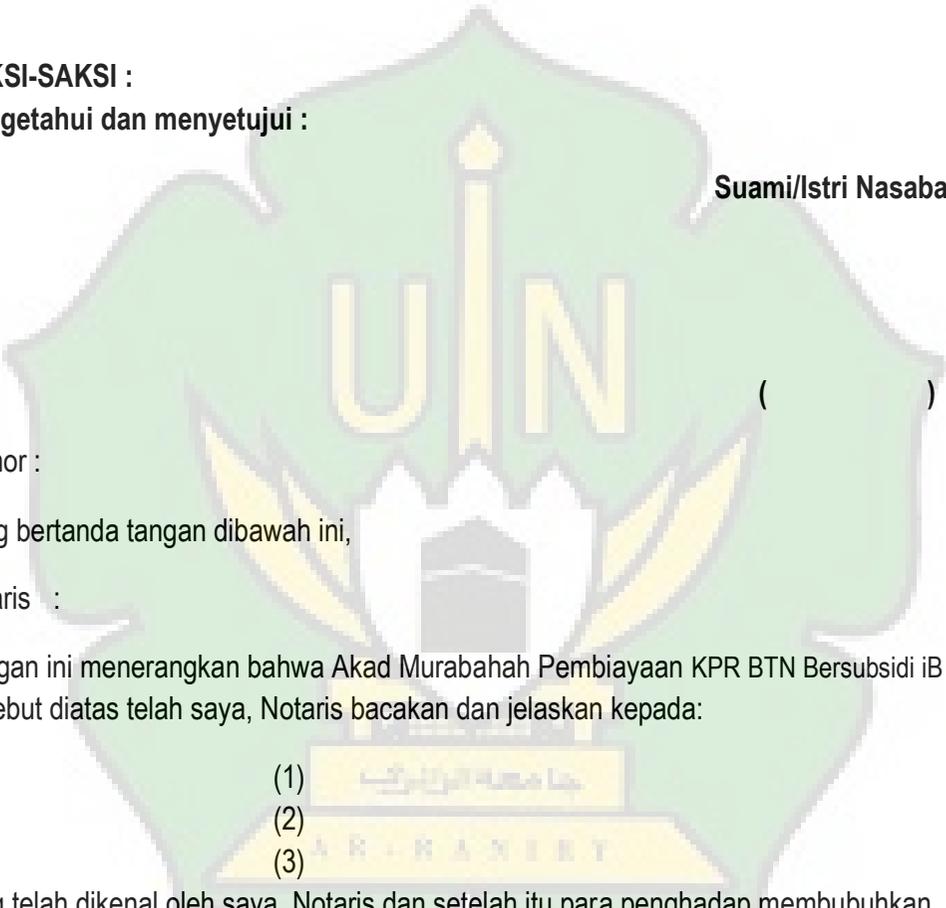
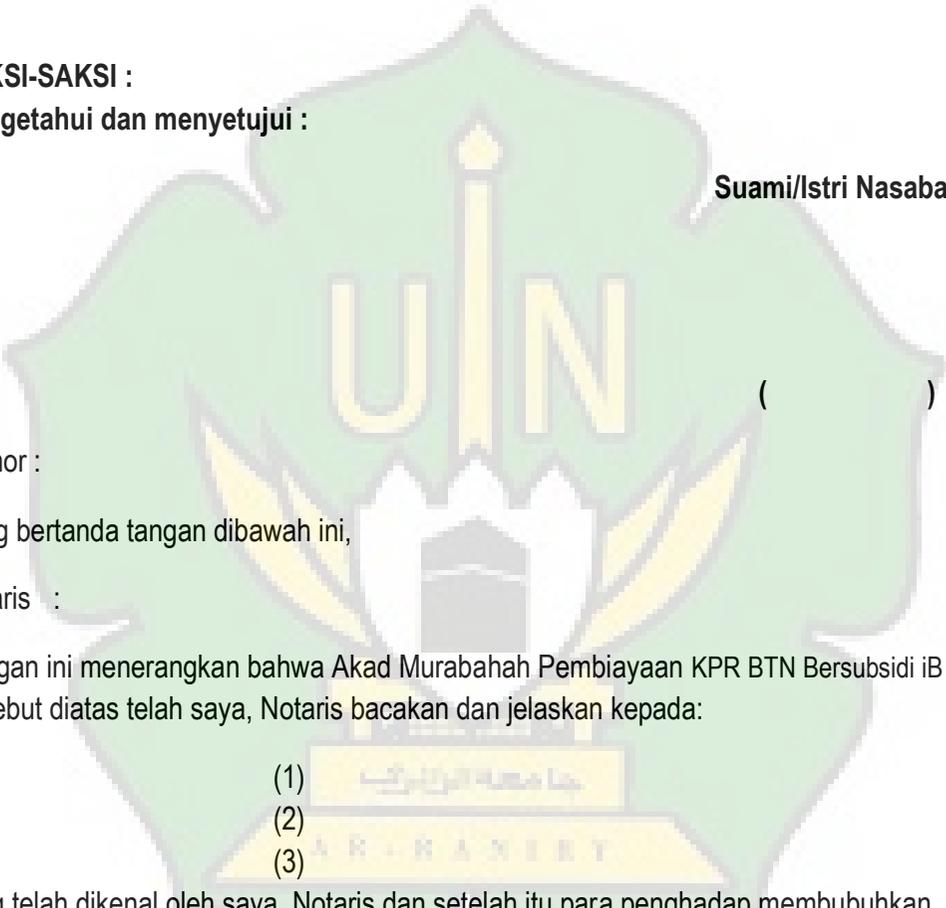
()

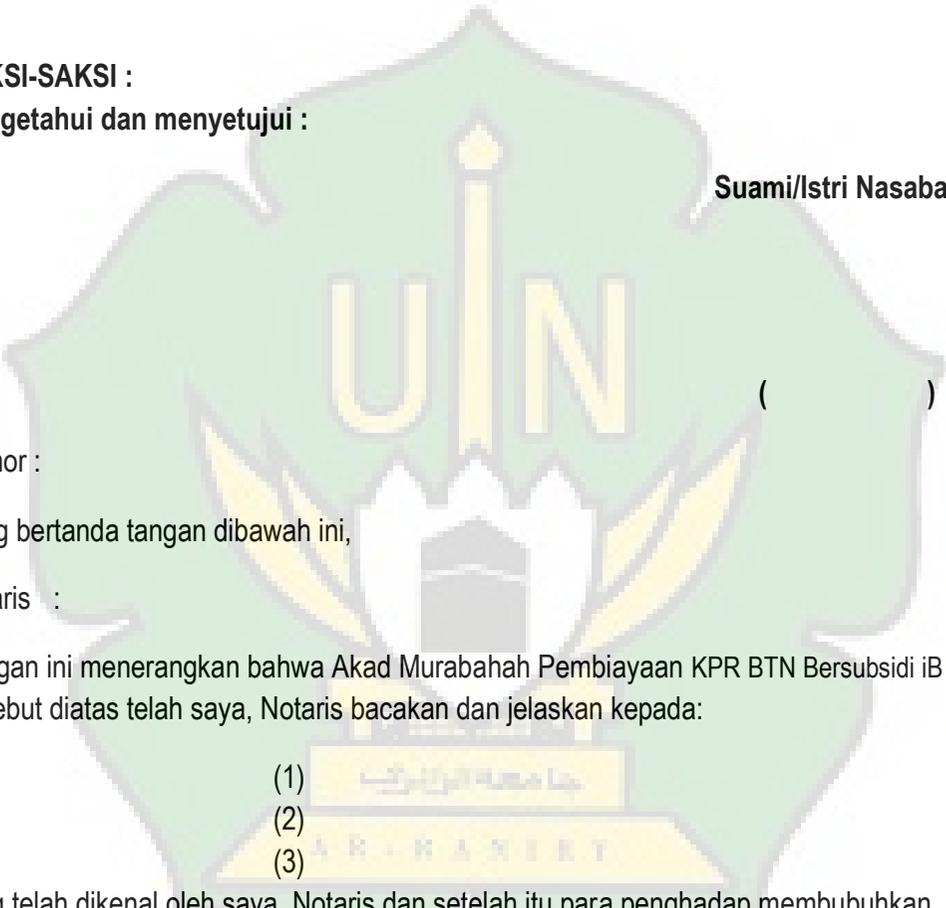
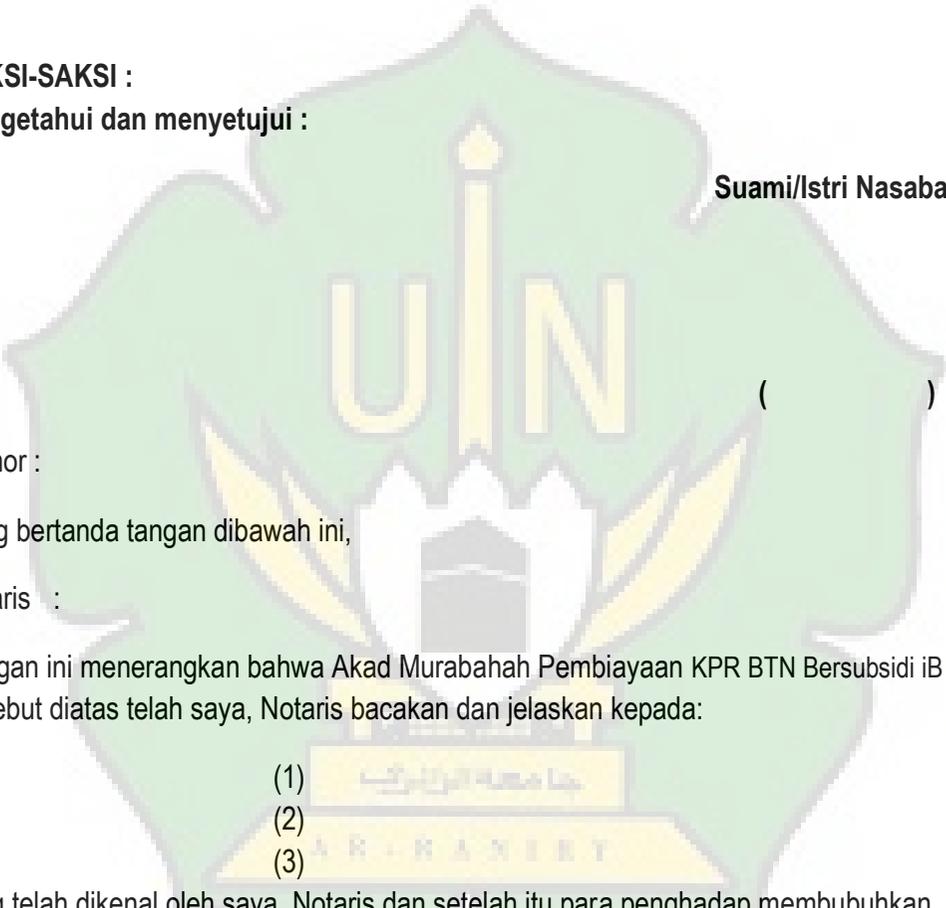
Nomor :

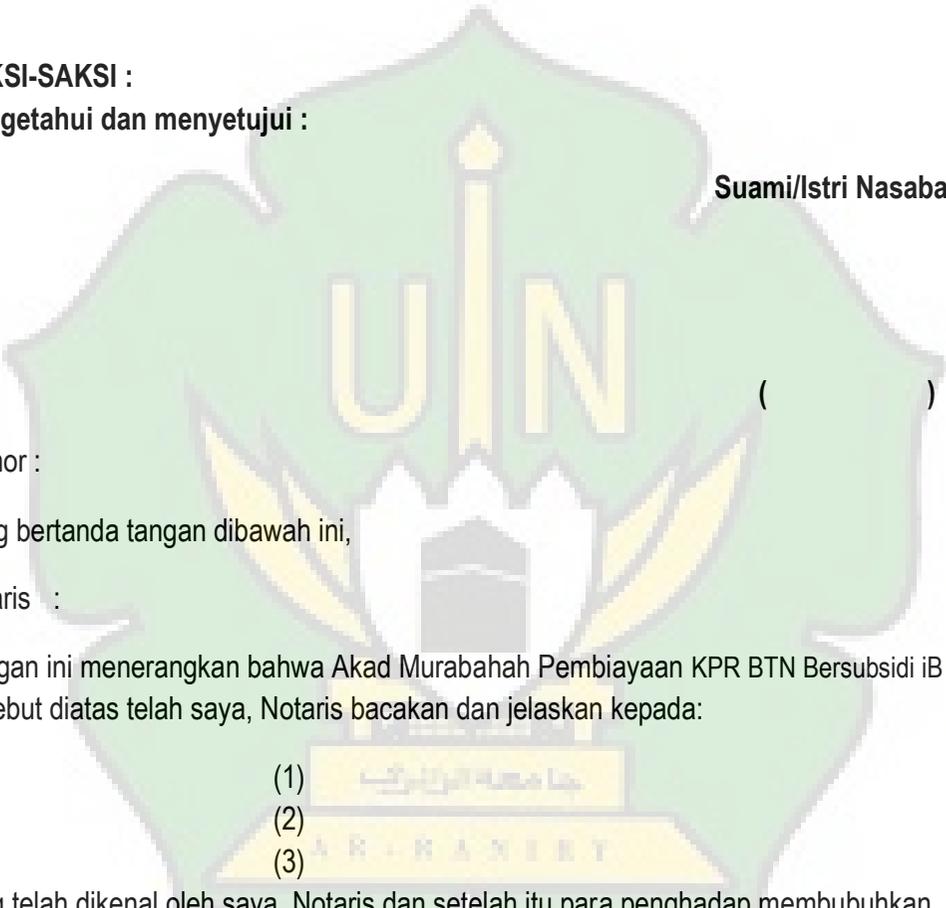
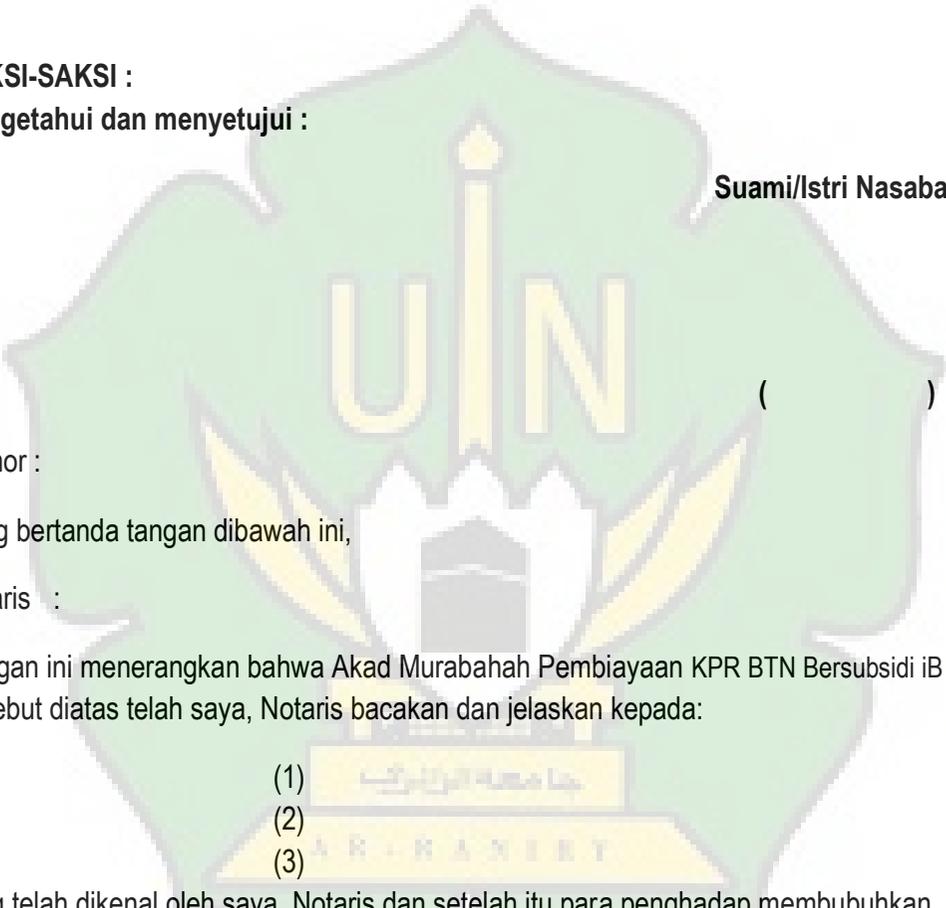
Yang bertanda tangan dibawah ini,

Notaris :

Dengan ini menerangkan bahwa Akad Murabahah Pembiayaan KPR BTN Bersubsidi iB tersebut diatas telah saya, Notaris bacakan dan jelaskan kepada:

(1)  (1) 

(2)  (2) 

(3)  (3) 

yang telah dikenal oleh saya, Notaris dan setelah itu para penghadap membubuhkan tanda-tangannya diatas Akad Murabahah Pembiayaan KPR BTN Bersubsidi iB tersebut dihadapan saya, Notaris.

Banda Aceh,

Notaris di Aceh Timur

BISMILLAHIRRAHMANIRRAHIM

Dengan Menyebut Nama Allah Yang Maha Pengasih Lagi Maha Penyayang

AKAD WAKALAH

PEMBIAYAAN KPR BTN BERSUBSIDI iB

ANTARA

PT BANK TABUNGAN NEGARA (PERSERO) Tbk

D E N G A N

Nomor :

Yang bertanda tangan dibawah ini :

- I. PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk, berkedudukan di Jakarta dan berkantor pusat di Jalan Gajah Mada No. 1 Jakarta Pusat dalam hal ini melalui,

Kantor Cabang Syari'ah :

Diwakili oleh :

Dalam Kapasitasnya selaku :

Berdasarkan Surat Kuasa Direksi Nomor : _____ tanggal _____ dalam hal ini bertindak selaku pemberi pembiayaan, selanjutnya disebut **BANK**.

- II. Nama :

Pekerjaan :

Alamat kantor :

Alamat rumah :

Nomor KTP :

Dalam hal ini bertindak sendiri sebagai Wakil (Penerima Kuasa), selanjutnya disebut **NASABAH**.

Selanjutnya **BANK** dan **NASABAH** bersama-sama atau sendiri dalam kedudukan tersebut di atas terlebih dahulu menerangkan hal-hal sebagai berikut:

- a. **BANK** dalam rangka pembiayaan secara prinsip membeli rumah dari Pengembang/Penjual berdasarkan pesanan **NASABAH** yang sudah memastikan kondisi fisik bangunan rumah dan sarana prasarannya serta kelengkapan legalitas dokumen kepemilikan tanah dan bangunan.
- b. **BANK** dengan Akad ini memberi kuasa kepada **NASABAH** untuk membeli dan menerima rumah dari Pengembang/Penjual.
- c. **NASABAH** dengan ini menerima kuasa dari **BANK** untuk membeli rumah dari Pengembang/Penjual.

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, **BANK** dan **NASABAH** dengan ini sepakat untuk mengikatkan diri satu dengan lainnya dengan syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan sebagaimana yang tercantum dalam pasal-pasal berikut ini.

Pasal 1 DEFINISI

Dalam Akad ini yang dimaksud dengan :

1. **Dokumen** adalah akta-akta, surat-surat bukti kepemilikan dan surat/akta lainnya yang merupakan bukti hak atas rumah tapak/rumah susun dan surat-surat/persyaratan lainnya terkait KPR BTN Bersubsidi iB.
2. **Harga Beli** adalah sejumlah uang yang harus dibayar oleh **BANK** kepada Pengembang/Penjual untuk membeli rumah tapak/rumah susun yang dipesan **NASABAH**.
3. **KPR BTN Bersubsidi iB** adalah fasilitas pembiayaan kepemilikan rumah yang didukung kemudahan dan/atau mendapatkan bantuan dari Pemerintah, yang diberikan oleh **BANK** kepada **NASABAH** berdasarkan prinsip Murabahah untuk digunakan membeli rumah dan/atau berikutan tanah guna dimiliki dan dihuni atau dipergunakan sendiri, dengan jaminan berupa rumah tapak/rumah susun yang difasilitasi KPR BTN Bersubsidi iB.
4. **Pengembang/Penjual** adalah pihak yang ditunjuk dan atau disetujui **BANK** untuk menyediakan/mengadakan dan menyerahkan rumah yang dipesan dan dijual kepada **NASABAH**.
5. **Wakalah** adalah pemberian kuasa oleh **BANK** kepada **NASABAH** untuk membeli dan menerima rumah dari Pengembang/Penjual.

Pasal 2 OBYEK WAKALAH

Obyek Wakalah meliputi hal-hal sebagai berikut :

1. Harga beli :
2. Letak rumah tapak/rumah susun :
3. Bukti kepemilikan :
4. IMB :
5. Luas bangunan/luas tanah :
6. Nama pengembang/penjual :

Pasal 3

KETENTUAN BAGI BANK

1. **BANK** memberikan hak kepada **NASABAH** untuk menandatangani akta jual beli untuk dan atas nama **NASABAH** dengan Pengembang/Penjual.
2. **BANK** akan melakukan pembayaran sejumlah harga beli kepada Pengembang/Penjual, setelah **NASABAH** menandatangani Akad KPR BTN Bersubsidi iB.

Pasal 4

KETENTUAN BAGI NASABAH

1. Akad Wakalah ini sebagai dasar **NASABAH** untuk menandatangani Akad KPR BTN Bersubsidi iB, sebagai suatu pengakuan kewajiban mengenai jumlah uang yang wajib dan harus dibayar oleh **NASABAH** kepada **BANK** dan penyerahan dokumen-dokumen yang terkait sehubungan dengan Akad Wakalah ini.
2. **NASABAH** menjamin akan melaksanakan kuasa yang diberikan **BANK** dengan amanah.

Pasal 5

PENUTUP

1. Seluruh uraian dan pasal dalam Akad Wakalah ini telah dibaca, dimengerti dan dipahami serta disetujui oleh **BANK** dan **NASABAH**.
2. Hal-hal yang belum diatur dalam Akad Wakalah ini akan ditetapkan berdasarkan kesepakatan bersama **BANK** dan **NASABAH** dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Akad Wakalah ini.
3. Akad Wakalah ini dibuat rangkap 2 (dua) bermeterai cukup dan berlaku sah dan mengikat **BANK** dan **NASABAH** setelah ditandatangani bersama.
4. Akad ini mulai berlaku sejak tanggal ditandatangani **BANK** dan **NASABAH** dan berakhirnya pada saat ditandatangani Akad KPR BTN Bersubsidi iB oleh **BANK** dan **NASABAH**.

Demikian Akad ini dibuat oleh **Bank** dan **Nasabah**, dilangsungkan di BTN KCS Banda Aceh, pada tanggal

PT. BANK TABUNGAN NEGARA (Persero) Tbk

Nasabah

BTN KCS Banda Aceh

(_____)

(_____)

SAKSI-SAKSI :

Mengetahui dan menyetujui :

Suami/Istri Nasabah

(_____)

Nomor :

Yang bertanda tangan dibawah ini,

Notaris :

Dengan ini menerangkan bahwa Akad Wakalah Pembiayaan KPR BTN Bersubsidi iB tersebut diatas telah saya, Notaris bacakan dan jelaskan kepada:

(1) _

(2) _

(3) _

yang telah dikenal oleh saya, Notaris dan setelah itu para penghadap membubuhkan tanda-tangannya diatas Akad Wakalah Pembiayaan KPR BTN Bersubsidi iB tersebut dihadapan saya, Notaris.

Banda Aceh,

Notaris di Aceh Timur

