

**SISTEM PEMBIAYAAN UNTUK PERUMAHAN BERSUBSIDI
DALAM PERSPEKTIF HUKUM ISLAM
(Suatu Penelitian tentang Transaksi *Murabahah* untuk Rumah Subsidi
pada Bank BTN Syari'ah Cabang Banda Aceh)**

SKRIPSI



Diajukan Oleh:

**RIDHA KASRITA
NIM. 160102185**

**Mahasiswa Fakultas Syari'ah dan Hukum
Program Studi Hukum Ekonomi Syari'ah**

**FAKULTAS SYARI'AH DAN HUKUM
PRODI HUKUM EKONOMI SYARIAH
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI AR-RANIRY
BANDA ACEH
2020 M/ 1442 H**

**SISTEM PEMBIAYAAN UNTUK PERUMAHAN BERSUBSIDI DALAM
PERSPEKTIF HUKUM ISLAM**
(Suatu Penelitian tentang Transaksi *Murabahah* untuk Rumah Subsidi
pada BTN Syari'ah Cabang 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 (S-1)
dalam Ilmu Hukum Ekonomi Syari'ah

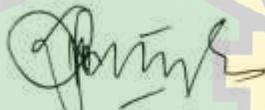
Oleh:

RIDHA KASRITA

Mahasiswa Fakultas Syari'ah dan Hukum
Prodi Hukum Ekonomi Syari'ah
NIM : 160102185

Disetujui untuk Dimunaqasyahkan oleh:

Pembimbing I,



Dr. Muhammad Maulana, M.Ag
NIP. 197204261997031002

Pembimbing II,



Riadus Sholahin, M.H
NIP. 199311012019031014

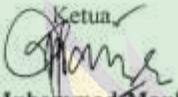
AR - RANIRY

**SISTEM PEMBIAYAAN UNTUK PERUMAHAN BERSUBSIDI DALAM
PERSPEKTIF HUKUM ISLAM**
(Suatu Penelitian tentang Transaksi *Murabahah* untuk Rumah Subsidi
pada BTN Syariah Cabang Banda Aceh)

SKRIPSI

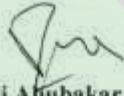
Telah Di Uji oleh Panitia Ujian Munaqasyah Skripsi
Fakultas Syariah dan Hukum UIN Ar-Raniry
dan Dinyatakan Lulus Serta Diterima
Sebagai Salah Satu Beban Studi
Program Sarjana (S-1)
dalam Ilmu Hukum Ekonomi Syariah

Pada Hari/Tanggal: senin, 4 Agustus 2020 M
5 Zulhijjah 1441 H
di Darussalam, Banda Aceh
Panitia Ujian Munaqasyah Skripsi:

Ketua,

Dr. Muhammad Maulana, M.Ag
NIP. 197204261997031002

Sekretaris,

Riadhus Sholihin, M.H.
NIP. 199314012019031014

Penguji I,

Dr. Ali Abubakar, M.Ag
NIP. 197101011996031000

Penguji II,

Mustazir, M.A
NIP. 19860909201403200

Mengetahui,
Dekan Fakultas Syariah dan Hukum
UIN Ar-Raniry Banda Aceh

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

ABSTRAK

Nama : Ridha Kasrita
NIM : 160102185
Fakultas/Prodi : Syariah Dan Hukum/ Hukum Ekonomi Syariah
Judul : Sistem Pembiayaan untuk Perumahan Bersubsidi dalam Perspektif Hukum Islam (Suatu Penelitian tentang Transaksi *Murabahah* untuk Rumah Subsidi pada BTN Syari'ah Cabang Banda Aceh)
Tanggal Munaqasyah : 4 Agustus 2020
Tebal Skripsi : 62 Halaman
Pembimbing I : Dr. Muhammad Maulana, M.Ag
Pembimbing II : Riadhus Sholihin, M.H
Kata Kunci : *Sistem Pembiayaan, Perumahan Subsidi, Rate Margin*

Pembiayaan *murabahah* pada bank syariah dapat digunakan untuk memenuhi kebutuhan konsumtif nasabah debitur, di antaranya untuk pembiayaan KPR subsidi, yang mekanisme penyalurannya dilakukan oleh manajemen BTN syari'ah Cabang Banda Aceh berdasarkan ketentuan yang telah ditetapkan oleh pemerintah melalui Kementerian PUPR cq Dinas PUPR Aceh. Pembiayaan KPR subsidi ini diperuntukkan bagi masyarakat yang berpenghasilan menengah ke bawah yang belum memiliki rumah yang layak. Dalam penelitian variabel yang menjadi fokus pembahasan adalah tentang mekanisme subsidi yang diberikan pemerintah dengan permasalahan yaitu bagaimana implementasi subsidi yang dilakukan oleh manajemen BTN Syari'ah Cabang Banda Aceh pada pembiayaan perumahan, pengaruh *rate margin* dan bagaimana perspektif hukum Islam terhadap pembiayaan dengan sistem subsidi pada BTN Syari'ah Cabang Banda Aceh. Jenis penelitian yang digunakan yaitu kualitatif, teknik pengumpulan data primer dilakukan dengan wawancara, dan dokumentasi. Hasil penelitian menunjukkan bahwa pembiayaan subsidi hanya diberikan untuk masyarakat yang kurang mampu secara finansial, karena penghasilannya rendah dan belum pernah menerima subsidi dari pemerintah. Implementasi pembiayaan subsidi yang dilakukan oleh manajemen BTN Syari'ah Cabang Banda Aceh mengacu pada ketentuan Kementerian PUPR No. 26/PRT/M/2016 dan PP No. 64 tahun 2016 tentang pembangunan rumah MBR yang diteliti kelayakannya sebagai nasabah debitur melalui mekanisme yang ditetapkan OJK. Subsidi yang diberikan pemerintah tidak mempengaruhi *rate margin* yang diperoleh oleh pihak BTN Syari'ah, karena hanya subsidi bantuan uang muka (SBUM). Dalam perspektif hukum Islam transaksi pembiayaan *murabahah* yang dilakukan oleh pihak BTN Syari'ah sah, karena telah memenuhi rukun dan syarat dari pembiayaan *murabahah* serta tidak ada indikasi *taghrir* yang dapat mempengaruhi keabsahan akad yang dilakukan.

KATA PENGANTAR



Puji syukur kehadiran Allah SWT karena atas rahmat dan karunia-Nya, penulis dapat menyelesaikan skripsi ini yang berjudul **“Sistem Pembiayaan untuk Perumahan Bersubsidi Dalam Perspektif Hukum Islam” (Suatu Penelitian tentang Transaksi *Murabahah* untuk Rumah Subsidi pada BTN Syari’ah Cabang Banda Aceh)** Selanjutnya shalawat serta salam semoga tetap tercurahkan kepada Baginda Nabi Muhammad SAW yang telah menghapus gelapnya kebodohan, kejahilan, dan kekufuran, serta mengangkat setinggi-tingginya menara tauhid dan keimanan.

Dalam penulisan skripsi ini terdapat banyak kesulitan dan hambatan disebabkan keterbatasan ilmu penulis, namun berkat adanya bantuan dan dorongan dari berbagai pihak maka penulisan skripsi ini dapat terselesaikan. Oleh karena itu, penulis ingin menyampaikan rasa hormat dan terima kasih yang tak terhingga kepada:

1. Bapak Dr. H. Muhammad Maulana, M.Ag., selaku pembimbing I yang telah membantu dan meluangkan waktunya dalam membimbing penulis demi kesempurnaan skripsi ini. Penulis juga menyampaikan terima kasih kepada bapak Riadhus Sholihin, M.H selaku pembimbing II, yang telah meluangkan waktunya dalam membimbing penulis demi kelancaran proses pembuatan skripsi, sehingga penulis dapat menyelesaikan penyusunan skripsi dengan baik.
2. Bapak Muhammad Siddiq, M.H, Ph.D., selaku dekan Fakultas Syari’ah dan Hukum (FSH) UIN Ar-Raniry beserta seluruh staf pengajar dan seluruh karyawan FSH yang telah membantu penulis dalam pengurusan administrasi selama penulisan skripsi ini.

3. Bapak Arifin Abdullah, S.HI., M.H., selaku ketua Program Studi (Prodi) Hukum Ekonomi Syariah (HES) beserta seluruh staf Prodi Hukum Ekonomi Syariah.
4. Bapak Dr. Khairuddin, S.Ag., M.Ag, selaku Penasehat Akademik (PA) yang telah membantu proses perkuliahan dalam menyelesaikan jenjang pendidikan Strata Satu (S-1) pada Prodi Hukum Ekonomi Syariah.
5. Bapak Drs. Jamhuri, M.A selaku pembimbing akademik yang selalu memberikan dukungan kepada penulis dalam proses perkuliahan.
6. Teristimewa sekali bagi kedua orangtua tercinta, Ayahanda Muhammad Kadar dan Ibunda Suryani Rasyid, serta adik-adik saya Andreansyah dan Niranda Salsabila dan juga kerabat keluarga saya, yang telah memberikan dukungan penuh, dorongan dalam bentuk serta doa, kasih sayang, dan juga perhatian secara material dan moral spiritual, sehingga penulis dapat menyelesaikan pendidikan S-1 pada Prodi Hukum Ekonomi Syariah.
7. Teman-teman seperjuangan, khususnya sahabat saya yaitu: Nasiha Al-Shakina, SH, Rika Mulia, SH, Hazra Yusria Nurhen, SH, Desi Nurul Afriyani, Ninda Maluliza, Zaizil Ihza Mahendra, Zumara, SH, Desi Amalia, SH, T. Taufit Hidayat, SH, Aklima, Bd. Rosalinda Hasyim, S. Tr. Keb, anggota grup beloved, serta teman-taman HES angkatan 2016.

Semoga karya ini dapat bermanfaat khususnya bagi penulis, meskipun masih banyak kekurangan dalam penulisan skripsi ini, penulis hanya dapat berdoa semoga jerih payah mereka yang telah membantu dalam penulisan skripsi ini mendapat balasan dari Allah Swt.

Banda Aceh, 29 Juli 2020
Penulis,

Ridha Kasrita

TRANSLITERASI

1. Konsonan

No	Arab	Latin	Ket	No	Arab	Latin	Ket
1		Tidak Dilamban gkan		16			t dengan titik di bawahnya
2		B		17			z dengan titik di bawahnya
3		T		18		'	
4			s dengan titik di atasnya	19		G	
5		J		20		F	
6			h dengan titik di bawahnya	21		Q	
7		Kh		22		K	
8		D		23		L	
9			z dengan titik di atasnya	24		M	
10		R		25		N	
11		Z		26		W	
12		S		27		H	
13		Sy		28		'	
14			s dengan titik di bawahnya	29		Y	

15			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>Fat ah</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
	<i>Fat ah</i> dan Ya	Ai
	<i>Fat ah</i> dan Wau	Au

Contoh:

: *kaifa*

هول : *haula*

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
/	<i>Fat ah</i> dan alif atau ya	
	<i>Kasrah</i> dan ya	
	<i>Dammah</i> dan Waw	

Contoh:

: *ram*

: *q la*

: *yaq lu*

4. Ta Marbutah (ة)

Transliterasi untuk ta marbutah ada dua:

- Ta *marbutah* (ة) hidup

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

- 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:

: *rau ah al-a f l / rau atul a f l*

: *al ah*

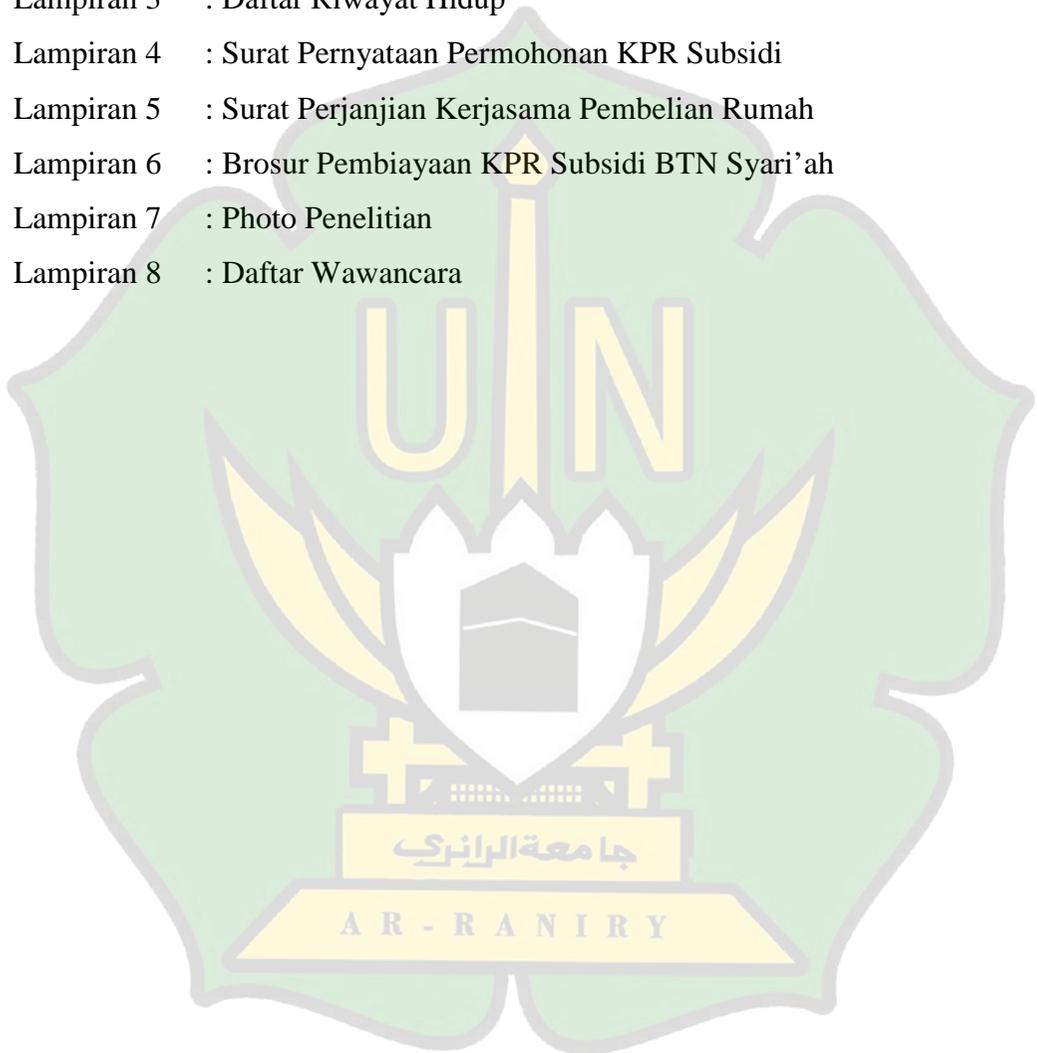
Catatan:

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 : SK Pembimbing
- Lampiran 2 : Surat Permohonan Melakukan Penelitian
- Lampiran 3 : Daftar Riwayat Hidup
- Lampiran 4 : Surat Pernyataan Permohonan KPR Subsidi
- Lampiran 5 : Surat Perjanjian Kerjasama Pembelian Rumah
- Lampiran 6 : Brosur Pembiayaan KPR Subsidi BTN Syari'ah
- Lampiran 7 : Photo Penelitian
- Lampiran 8 : Daftar Wawancara



DAFTAR ISI

LEMBARAN JUDUL	i
PENGESAHAN PEMBIMBING	ii
PENGESAHAN SIDANG.....	iii
ABSTRAK.....	iv
KATA PENGANTAR	vi
PEDOMAN TRANSLITERASI.....	viii
DAFTAR LAMPIRAN	xii
DAFTAR ISI	xiii
BAB SATU : PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang.....	1
B. Rumusan Masalah	6
C. Tujuan Penelitian.....	7
D. Penjelasan Istilah	7
E. Kajian Pustaka	9
F. Metode Penelitian.....	11
G. Sistematika Penulisan.....	15
BAB DUA : KONSEP PEMBIAYAAN MURABAHAH MENURUT HUKUM ISLAM.....	15
A. Pengertian Jual beli <i>Murabahah</i> dan Dasar Hukumnya.....	15
B. Rukun dan Syarat Jual Beli <i>Murabahah</i>	16
C. Bentuk-bentuk Transaksi Jual Beli <i>Murabahah</i>	20
D. Konsep Harga dan Keuntungannya dalam Jual beli <i>Murabahah</i>	35
E. Pendapat Fuqaha tentang Mekanisme Harga dalam Transaksi Jual Beli <i>Murabahah</i>	38
BAB TIGA : PEMBIAYAAN PENJUALAN KPR SUBSIDI BTN SYARI'AH.....	40
A. Implementasi Subsidi yang Dilakukan oleh Manajemen BTN Syari'ah Cabang Banda Aceh Pada Pembiayaan Perumahan	40
B. Implementasi Subsidi yang Dilakukan oleh Manajemen BTN Syari'ah Cabang Banda Aceh Pada Pembiayaan Perumahan	40
C. Pengaruh Sistem Subsidi Terhadap <i>Rate Margin</i> Pembiayaan KPR BTN Syari'ah Cabang Banda Aceh.....	44
D. Perspektif Hukum Islam Terhadap Implementasi Pembiayaan Dengan Sistem Subsidi Pada BTN Syari'ah Cabang Banda Aceh.....	51

BAB EMPAT : PENUTUP	56
A. Kesimpulan	56
B. Saran	57
DAFTAR PUSTAKA	59
LAMPIRAN-LAMPIRAN	



BAB SATU

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Kebutuhan rumah layak huni oleh setiap warga semakin tinggi, terutama di kota-kota yang padat penduduknya, karena setiap orang mengimpikan rumah idamannya sebagai tempat untuk membina keluarga yang harmonis. Namun tidak semua orang memiliki kemampuan finansial untuk membeli rumah sebagai tempat kediaman idealnya, karena di beberapa lokasi harga rumah sangat mahal dan hanya mampu dijangkau oleh kalangan tertentu saja, sehingga untuk memenuhi kebutuhan rumah tinggal tersebut hanya dapat dilakukan dengan cara menyewa.

Untuk mengatasi mahalnya harga rumah terutama untuk kalangan tertentu, maka pemerintah telah membuat program bagi masyarakat kurang mampu terutama dari kalangan keluarga miskin untuk memperoleh hunian yang terjangkau dalam bentuk program subsidi rumah. Program rumah subsidi ini dapat menjadi solusi bagi masyarakat kurang mampu agar dapat memperoleh hunian yang ideal sesuai dengan kebutuhan dan kemampuan ekonominya.

Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat mengeluarkan peraturan mengenai program pembiayaan perumahan bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) berdasarkan Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat No. 26/PRT/M/2016. Peraturan lain juga terdapat pada PP No. 64 Tahun 2016 tentang Pembangunan Rumah MBR.¹ Kebijakan program sejuta rumah bertujuan untuk memenuhi kebutuhan pemukiman bagi masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) yang dilakukan oleh pemerintah melalui undang-undang, peraturan pemerintah dan keputusan menteri serta

¹Agung Gd Parmadi, "Implementasi Program Rumah Bersubdi Di Kecamatan Banjar Kabupaten Buleleng", *Jurnal Administrasi Publik*, Vol. I, No. 1, (2015)

pelaksanaannya melalui Departemen Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (PUPERA).²

Untuk penyaluran subsidi rumah bantuan tersebut, pemerintah melakukan kolaborasi dengan pihak perbankan yang spesialisasinya untuk penyediaan perumahan bagi masyarakat yaitu BTN yang memiliki kantor cabang di berbagai wilayah di Indonesia, termasuk BTN Syariah yang merupakan *double window* dari implementasi *dual banking system*.

Dalam transaksi jual beli rumah subsidi ini, setidaknya ada empat pihak yang terlibat, yaitu yang pertama pihak pemerintah sebagai pemilik dana yang akan memberi subsidi kepada masyarakat pra sejahtera yang membutuhkan rumah, selanjutnya pihak kedua yaitu perbankan, dalam hal ini BTN Syariah sebagai pihak yang menyalurkan dana bantuan subsidi yang telah dipercayakan oleh pemerintah sebagai bank BUMN yang memfasilitasi pendanaan untuk rumah subsidi, pihak ketiga yaitu pihak nasabah debitur yang memiliki kriteria yang ditetapkan pemerintah sebagai calon pembeli rumah subsidi, dan terakhir pihak keempat yaitu *developer* sebagai pihak yang membuat rumah subsidi yang ingin dibeli oleh nasabah debitur.³

Dalam pemberian subsidi terhadap KPR, pemerintah menetapkan 2 bentuk subsidi yang diberikan yaitu Subsidi Bantuan Uang Muka (SBUM) untuk meringankan DP (*Down Payment*) yang dibayarkan oleh nasabah debitur. Sedangkan bentuk kedua yaitu pemerintah mengeluarkan regulasi tentang tempo waktu pembiayaan, sehingga memudahkan nasabah debitur dalam membayar angsuran pembiayaan. Sebagian besar ketentuan dalam KPR subsidi ditentukan oleh pemerintah sedangkan KPR non-subsidi ditentukan oleh bank, termasuk penentuan besarnya *rate margin* yang ditentukan sesuai dengan kebijakan bank

²Jurmi Atika, "Subsidi Dan Penerapannya", *Ilmu Ekonomi*, Vol. 4, No. 2, (2016)

³Hasil wawancara dengan Agung Wicaksono, Karyawan BTN Syari'ah Cabang Banda Aceh, Bagian *Costumer Service*, pada tanggal 12 Januari 2020, di Lamteumen Timur Banda Aceh.

tersebut.⁴ Dalam operasionalnya, pembiayaan perumahan subsidi ini cenderung berbeda dengan pembiayaan rumah komersil, karena pihak BTN Syari'ah sebagai pengelola harus mengikuti aturan dan kebijakan yang telah dibuat oleh pemerintah sebagai pemilik dana dan juga pihak pemberi subsidi sedangkan pihak BTN Syari'ah sebagai penyalur dan juga penyedia sebagian dana untuk perumahan subsidi ini juga harus mempertimbangkan *profit* yang didapatkan oleh pihak BTN Syari'ah.

Pihak manajemen BTN Syari'ah Cabang Banda Aceh harus selektif dalam menerima permohonan nasabah debiturnya, sehingga dalam operasionalnya harus riil melihat kondisi calon pembeli sehingga tepat sasaran dari rumah yang telah dibangun oleh *developer*. Di Banda Aceh dan Aceh Besar terdapat beberapa lokasi perumahan subsidi yang dibangun oleh pihak *developer*, yang memang dialokasikan oleh pihak *developer* untuk masyarakat yang membutuhkan sesuai dengan kemampuan ekonomi, yang biasanya dari golongan masyarakat ekonomi menengah ke bawah.

Pemerintah berusaha mengayomi secara maksimal agar masyarakat dari berbagai strata ekonomi terutama yang berada pada level paling bawah ini tetap memiliki tempat hunian yang layak sebagai rumah yang memiliki standar rumah sehat. Hingga saat ini pihak BTN Syari'ah Cabang Banda Aceh telah menyalurkan sekitar lebih dari 2000 pembiayaan untuk perumahan subsidi. Dalam penyaluran pembiayaan perumahan subsidi ini, operasional berbeda dengan sistem penyaluran pembiayaan rumah komersil, sehingga tingkat akurasi tentang pihak nasabah debitur harus jelas dan spesifik, bahkan tingkat rentan terhadap *fraud* dan moral *hazard* dari pihak calon pembeli cenderung tinggi, karena itu dalam penyaluran pembiayaan perumahan subsidi ini pihak BTN Syari'ah Cabang Banda Aceh dihadapkan pada persoalan risiko

⁴[www.btn.co.id](https://www.btn.co.id/id/Syariah-Home/Syariah-Data-Sources/Product-Links-Syariah/Produk-BTN-Syariah/pembiayaan/Pembiayaan-Perumahan/KPR--BTN-Bersubsidi-iB), diakses melalui situs: <https://www.btn.co.id/id/Syariah-Home/Syariah-Data-Sources/Product-Links-Syariah/Produk-BTN-Syariah/pembiayaan/Pembiayaan-Perumahan/KPR--BTN-Bersubsidi-iB> pada tanggal 15 Desember 2019

pembiayaan yang tinggi, namun pihak pemerintah tetap berkomitmen untuk memberikan pembiayaan untuk masyarakat ekonomi lemah perumahan yang layak huni.

Dalam penelitian ini fokus kajian dan riset serta analisis yang akan dilakukan pada sistem pembiayaan subsidi untuk masyarakat tertentu dari golongan ekonomi lemah yang dilakukan oleh BTN Syari'ah Cabang Banda Aceh dalam perspektif transaksi *murabahah* yang telah diformat oleh fuqaha, terutama tentang bentuk implementasi subsidi yang dilakukan oleh manajemen BTN Syari'ah pada pembiayaan perumahan dengan melihat tingkat ekonomi dan kriteria yang telah ditetapkan pemerintah. Sehingga tidak terjadi penyaluran pembiayaan yang menyimpang dari ketentuan yang ditetapkan yang semestinya dipedomani dalam penyaluran pembiayaan *murabahah* ini.

Penelitian ini juga telusuri lebih detail tentang pengaruh sistem subsidi terhadap *rate margin* pembiayaan KPR BTN Syari'ah Cabang Banda Aceh, yang tentunya berbeda dengan pembiayaan pada umumnya karena terdapat regulasi dari pemerintah yang harus diterapkan dalam mekanisme pembiayaan perumahan subsidi yang tentunya berpengaruh terhadap *rate margin* yang akan diperoleh oleh pihak BTN Syari'ah.

Selanjutnya penelitian ini juga telusuri lebih detail tentang perspektif hukum Islam terhadap implementasi pembiayaan dengan sistem subsidi pada pembiayaan perumahan di BTN Syari'ah Cabang Banda Aceh, dimana terdapat perbedaan yang signifikan dengan pembiayaan rumah komersil. Pada pembiayaan subsidi terdapat potongan harga yang diberikan oleh kreditur dalam hal ini BTN Syari'ah Cabang banda Aceh karena terdapat suntikan dana dari pemerintah yang harus dianalisis menurut pandangan hukum Islam.

Berdasarkan pertimbangan tersebut, maka diperlukan suatu penelitian terhadap sistem pembiayaan perumahan subsidi dalam perspektif hukum Islam dengan judul penelitian yaitu **“Sistem Pembiayaan untuk Perumahan Bersubsidi dalam Perspektif Hukum Islam (Suatu Penelitian tentang**

Transaksi *Murabahah* untuk Rumah Subsidi pada BTN Syari'ah Cabang Banda Aceh).

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian dan latar belakang di atas, maka penulis merumuskan masalah sebagai berikut:

1. Bagaimana implementasi subsidi yang dilakukan oleh manajemen BTN Syari'ah Cabang Banda Aceh pada pembiayaan perumahan ?
2. Bagaimana pengaruh sistem subsidi terhadap *rate margin* pembiayaan KPR BTN Syari'ah Cabang Banda Aceh ?
3. Bagaimanakah perspektif hukum Islam terhadap implementasi pembiayaan dengan sistem subsidi pada BTN Syari'ah Cabang Banda Aceh?

C. Tujuan Penelitian

Adapun tujuan yang ingin dicapai dalam penulisan karya ilmiah ini adalah:

1. Untuk mengetahui implementasi subsidi yang dilakukan oleh manajemen BTN Syari'ah Cabang Banda Aceh pada pembiayaan perumahan
2. Untuk meneliti pengaruh sistem subsidi terhadap *rate margin* pembiayaan KPR BTN Syari'ah Cabang Banda Aceh
3. Untuk menganalisis perspektif hukum Islam terhadap implementasi pembiayaan dengan sistem subsidi pada BTN Syari'ah Cabang Banda Aceh.

D. Penjelasan Istilah

Untuk mendapatkan gambaran yang lebih jelas dan menghindari salah penafsiran terhadap judul dan variabel penelitian ini, maka penulis menjelaskan beberapa istilah yang terdapat dalam judul skripsi ini, yaitu sebagai berikut:

1. Sistem Pembiayaan

Sistem pembiayaan merupakan frase, yang terdiri dari dua kata yaitu sistem dan pembiayaan. Sistem secara literal dalam KBBI diartikan dengan susunan yang teratur dari pandangan, teori, asas, dan sebagainya.⁵

Sedangkan pembiayaan merupakan kata yang mengalami afiksasi dari kata dasarnya biaya, yaitu prefiks “pe” dan infiks “an” yang arti literalnya yaitu segala sesuatu yang berhubungan dengan biaya. Pembiayaan atau *financing* dalam istilah ekonomi dan perbankan yaitu pendanaan yang diberikan oleh suatu pihak kepada pihak lain untuk mendukung investasi yang telah direncanakan, baik dilakukan sendiri maupun lembaga. Dengan kata lain, pembiayaan adalah pendanaan yang dikeluarkan untuk mendukung investasi yang telah direncanakan.⁶

Sedangkan dalam UU No. 10 Tahun 1998 tentang Perbankan, pembiayaan didefinisikan yaitu penyedia uang atau tagihan yang dipersamakan dengan itu berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai untuk mengembalikan uang atau tagihan tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan atau bagi hasil.⁷

2. Perumahan Subsidi

Perumahan subsidi merupakan frase, yang terdiri dari dua kata yaitu perumahan dan subsidi. Perumahan berdasarkan Undang-undang Nomor 1 tahun 2011 tentang Perumahan dan Pemukiman. Perumahan didefinisikan yaitu kelompok rumah yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian yang dilengkapi dengan sarana dan prasarana lingkungan.⁸

⁵Departemen Pendidikan dan Kebudayaan, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, (Jakarta: Gramedia Pustaka Utama, 2003), hlm. 10

⁶Muhammad, *Manajemen Pembiayaan Bank Syari'ah*, (Yogyakarta : Akademi Percetakan Dan Perusahaan YKPN, 2005), hlm. 17.

⁷Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan

⁸Undang-undang Nomor 1 tahun 2011 tentang Perumahan dan Pemukiman

Sedangkan subsidi dalam KBBI diartikan dengan bantuan uang dan sebagainya kepada yang kurang mampu, yayasan, perkumpulan dan sebagainya. Sehingga dapat disimpulkan perumahan subsidi adalah Perumahan subsidi adalah rumah sederhana yang diperuntukkan bagi masyarakat berpendapat rendah (MBR).⁹

3. Hukum Islam

Hukum Islam atau syari'at Islam adalah sistem kaidah-kaidah yang didasarkan pada wahyu Allah SWT dan Sunnah Rasul mengenai tingkah laku *mukallaf* (orang yang sudah dapat dibebani kewajiban) yang diakui dan diyakini, yang mengikat bagi semua pemeluknya.¹⁰

4. *Murabahah*

Murabahah adalah menjual barang dengan harga jual sebesar harga perolehan ditambah keuntungan yang disepakati dan penjual harus mengungkapkan harga perolehan barang tersebut kepada pembeli. *Murabahah* yang dimaksud berupa pembiayaan yang disalurkan oleh pihak bank kepada nasabah melalui akad jual beli dengan memberitahukan harga barang dan menyepakati keuntungan perolehan dari objek pembiayaan untuk menetapkan harga jual.¹¹

5. *Margin*

Margin adalah kenaikan bersih dari aset bersih sebagai akibat dari memegang aset yang mengalami peningkatan nilai selama periode yang dipilih oleh pernyataan pendapatan.¹² *Margin* yang dimaksud berupa

⁹Departemen Pendidikan dan Kebudayaan, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, (Jakarta: Gramedia Pustaka Utama, 2003), hlm. 10

¹⁰Muhibutthabary, *Fiqh Amal Islami*, (Bandung : Citapustaka Media Perintis, 2012), hlm. 20

¹¹Fanny Yunita, "Akad Pembiayaan Murabahah dan Praktiknya pada PT Bank Syariah Mandiri Cabang Manado", *Lex Privatum*, Vol.I, No.2, (2013)

¹²Sri Dewi Anggadini, "Penerapan Margin Pembiayaan Murabahah pada BMT As-Salam Pacet-Cianjur", *Majalah Ilmiah UNIKOM*, Vol.9, No.2, (2016)

keuntungan yang didapatkan oleh pihak bank dari keuntungan pembiayaan yang disalurkan kepada nasabah debiturnya.

E. Kajian Pustaka

Kajian yang membahas tentang sistem pembiayaan untuk perumahan subsidi dalam perspektif hukum Islam belum ada yang membahasnya secara jelas dan spesifik. Namun, terdapat beberapa pembahasan dari hasil penelitian yang ada kaitannya dengan penelitian yang dilakukan.

Di antara tulisan yang berkaitan dengan penelitian yang sedang dilakukan, antara lain yaitu *“Implementasi Pembiayaan Kepemilikan Rumah Dengan Akad Mur bahah dan Istisn ’ Pada Bank Tabungan Negara Syari’ah Cabang Tegal Jawa Tengah”* yang ditulis Hapsari Susanti, penelitian ini menerangkan tentang implementasi akad *mur bahah dan istisn ’* pada produk kepemilikan rumah yang dilakukan oleh bank BTN Syari’ah Cabang Tegal dan kendala-kendala yang dihadapi oleh Bank BTN Syari’ah Cabang Tegal dalam menyalurkan pembiayaan kepemilikan rumah.¹³ Sedangkan penelitian yang akan penulis kaji adalah implementasi subsidi yang dilakukan oleh manajemen BTN Syari’ah Syari’ah Cabang Banda Aceh.

Selanjutnya skripsi yang berjudul *“Efektivitas Program Perumahan Bersubsidi Pada Bank Tabungan Negara Syari’ah cabang Surakarta”* yang ditulis oleh Gilang Ramadhan, penelitian ini menerangkan tentang efektifitas program rumah subidi dan keterjangkauan daya beli yang menunjukkan hasil cukup efektif.¹⁴ Sedangkan penelitian yang akan penulis kaji adalah perjanjian subsidi pada pembiayaan perumahan di BTN Syari’ah Cabang Banda Aceh.

¹³Hapsari Susanti, *“Implementasi Pembiayaan Kepemilikan Rumah Dengan Akad Mur bahah Dan Istisn ’ Pada Bank Tabungan Negara Syari’ah Cabang Tegal Jawa Tengah”*, Skripsi, Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Institut Agama Islam Negeri (IAIN), Purwokerto, 2016.

¹⁴Gilang Ramadhan, *“Efektivitas Program Perumahan Bersubsidi Pada Bank Tabungan Negara Syari’ah cabang Surakarta”*, Skripsi, Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Institut Agama Islam Negeri (IAIN), Surakarta, 2017.

Kemudian, skripsi yang berjudul “*Analisis Metode Perhitungan Margin Murabahah pada Produk Piutang Murabahah (Studi Kasus BMT Al-Fath IKMI)*”, Shuffah Nurul Qiyamah. Dalam skripsi ini membahas tentang relevansi metode perhitungan *margin murabahah* di BMT Al-Fath IKMI dengan fatwa DSN-MUI No.84/DSN-MUI/XII/2012 masih ada beberapa ketentuan-ketentuan dalam fatwa yang belum dipenuhi dalam penerapannya.¹⁵ Sedangkan penelitian yang akan penulis kaji adalah pengaruh sistem subsidi terhadap *rate margin* pembiayaan KPR BTN Syari’ah Cabang Banda Aceh. Skripsi lainnya yang berjudul “*Tinjauan Hukum Ekonomi Syariah tentang Penetapan Margin Keuntungan dalam Pembiayaan Murabahah (Studi di Bank Pembiayaan Rakyat Syariah Bandar Lampung)*”, Sinta Bela. Dalam skripsi ini membahas tentang bentuk ketentuan harga berapa bank membeli barang yang di inginkan nasabah debitur, nominal pelunasan atau cicilan tiap bulan dan nominal *margin* keuntungan bank yang disesuaikan dengan besar kecilnya pembiayaan. Serta menggunakan metode *anuitas* dalam perhitungan *margin*. Dalam akad *murabahah* bank harus menyampaikan semua hal yang berkaitan dengan pembelian, harga jual kepada nasabah debitur yang mempengaruhi *margin* yang akan diperoleh oleh BPRS dan jangka waktu cicilan pelunasan.¹⁶ Sedangkan penelitian yang akan penulis kaji adalah perspektif hukum Islam terhadap implementasi pembiayaan dengan sistem subsidi pada BTN Syari’ah Cabang Banda Aceh.

Beberapa hasil peninjauan yang penulis lakukan maka terdapat perbedaan yang signifikan antara penelitian yang dilakukan oleh peneliti sebelumnya dengan penelitian yang akan penulis teliti, sehingga tidak menutup kemungkinan merujuk pada buku-buku yang ada pada penelitian di atas, maka

¹⁵Shuffah Nurul Qiyamah, “*Analisis Metode Perhitungan Margin Murabahah pada Produk Piutang Murabahah (Studi Kasus BMT Al-Fath IKMI)*”, Skripsi, Fakultas Syariah dan Hukum Universitas Islam Negeri Syarif Hidayatullah, Jakarta, 2015

¹⁶Sinta Bela, “*Tinjauan Hukum Ekonomi Syariah tentang Penetapan Margin Keuntungan Pembiayaan Murabahah (Studi di Bank Pembiayaan Rakyat Syariah Bandar Lampung)*”, Skripsi, Fakultas Syariah 3Universitas Islam Negeri Raden Intan , Lampung, 2018

dari itu penulis dapat bertanggungjawab atas keaslian karya ilmiah ini secara hukum dan peluang untuk melakukan penelitian ini masih boleh, maka oleh karena itu penulis ingin meneliti tentang “Sistem Pembiayaan untuk Perumahan Bersubsidi dalam Perspektif Hukum Islam (Suatu Penelitian tentang Transaksi *Murabahah* untuk Rumah Subsidi pada Bank BTN Syari’ah Cabang Banda Aceh).

F. Metode Penelitian

Dalam setiap penulisan karya ilmiah selalu dibutuhkan data-data yang lengkap dan objektif serta mempunyai metode dan cara tertentu sesuai dengan permasalahan yang penulis teliti. Sehingga penelitian yang akan penulis lakukan telah menempuh metode yang telah diakui keilmiahannya dalam suatu penelitian

Adapun langkah langkah yang akan ditempuh dalam mengumpulkan data adalah sebagai berikut:

1. Pendekatan Penelitian

Penelitian yang penulis lakukan ini merupakan kajian hukum dengan menggunakan pendekatan normatif dan digabungkan dengan pendekatan fenomenologi dengan fokus kajian meneliti dan menganalisis tentang sistem pembiayaan perumahan bersubsidi dikaji menurut perspektif hukum Islam. Penelitian normatif ini dapat diklasifikasikan sebagai kajian fiqh muamalah dengan menggunakan pendekatan kualitatif.

2. Jenis Penelitian

Penelitian yang digunakan pada permasalahan yang ingin diteliti adalah penelitian deskriptif. Penelitian deskriptif adalah data yang diteliti tentang keadaan dan fenomena-fenomena yang terjadi disekitar objek penelitian untuk mencari jalan lebih lanjut atau peristiwa yang terjadi sesungguhnya.

Penggunaan jenis penelitian deskriptif analisis dalam menyelesaikan problematika penelitian lebih fokus penelitian pada sistem pembiayaan

untuk perumahan bersubsidi. Dilakukan dengan menganalisis dari awal pengajuan pembiayaan *murabahah* sampai penentuan jangka waktu pembiayaan serta penentuan *margin* pembiayaan *murabahah*.

Melalui metode deskriptif analisis ini, peneliti dapat menganalisa lebih lanjut terkait perhitungan *margin* dengan sistematika pembiayaan untuk perumahan bersubsidi dengan menggunakan data yang diperoleh secara langsung dari BTN Syariah Cabang Banda Aceh.

3. Metode Pengumpulan Data

Dalam penelitian yang dilakukan oleh penulis, proses pengumpulan data yang berkaitan dengan objek kajian penelitian, maka data yang penulis gunakan yaitu data primer dan data sekunder. Dalam penelitian ini, peneliti menggunakan metode yang bersifat *kualitatif*, yaitu penulis memperoleh data dari dua sumber, antara lain :

a) Sumber Data Primer

Sumber data primer merupakan data yang penulis dapatkan langsung objek penelitian, atau data yang langsung diperoleh dari penelitian lapangan (*field research*)¹⁷. Metode penelitian lapangan adalah pengumpulan data yang diperoleh penulis dari hasil penelitian yang dilakukan secara langsung melalui wawancara dengan mengajukan beberapa pertanyaan kepada pihak BTN Syari'ah Cabang Banda Aceh secara lisan dalam pengambilan data yang berhubungan dengan objek penelitian yang penulis teliti.

b) Sumber Data Sekunder

Sumber data sekunder adalah data yang diperoleh dari sumber kedua atau sumber sekunder dari data yang kita butuhkan.¹⁸ Sumber data ini berasal dari kepustakaan (*library research*) yang menjadi bahan

¹⁷M. Burhan Bungin, *Metodologi Penelitian Kuantitatif*, (Jakarta : Kencana, 2006) hlm. 122.

¹⁸*Ibid.*

penunjang dan melengkapi suatu analisis dalam pengumpulan data sekunder. Metode ini menggunakan buku-buku, jurnal, dan artikel yang membahas tentang objek dari penelitian dengan cara membaca, mengkaji dan mengumpulkan data yang berkaitan dengan pembahasan yang diteliti.

4. Teknik Pengumpulan Data

Untuk mengumpulkan data yang sesuai dengan kajian penelitian, penulis menggunakan teknik pengumpulan data dengan wawancara (*interview*) dan data dokumentasi.

a. Wawancara (*interview*)

Wawancara (*interview*) adalah teknik pengumpulan data melalui interaksi verbal secara langsung antara peneliti (pewawancara) dengan responden. Teknik pengumpulan data yang digunakan oleh peneliti adalah membahas secara umum yang berkaitan dengan objek permasalahan yang ingin diteliti. Wawancara yang dilakukan peneliti dengan mengajukan beberapa pertanyaan secara langsung dengan pihak BTN Syariah Cabang Banda Aceh membidangi pembiayaan *murabahah*.

b. Data Dokumentasi

Data dokumentasi yang penulis butuhkan dalam penelitian ini merupakan data internal dari pihak bank BTN Syariah Cabang Banda Aceh baik berupa brosur, persentase *margin*, serta plafon dalam pembiayaan *murabahah*. Data dokumentasi juga mencakup simulasi perhitungan *margin* yang diterapkan oleh BTN Syariah Cabang Banda Aceh.

5. Instrumen Pengumpulan Data

Instrumen pengumpulan data adalah alat-alat yang akan penulis gunakan dalam kegiatan mengumpulkan data yang diperlukan. Adapun alat yang akan digunakan dalam mengumpulkan data pada penelitian ini

yaitu alat perekam dan alat tulis dalam mencatat hasil wawancara dengan pihak BTN Syari'ah Cabang Banda Aceh serta keterangan yang terkait dengan objek permasalahan yang ingin diteliti.

6. Langkah-Langkah Analisis Data

Setelah memperoleh data yang dibutuhkan dalam penelitian, kemudian data tersebut diolah dan dianalisis menggunakan metode penelitian deskriptif analisis, yaitu metode penelitian yang menyajikan dan menggambarkan suatu peristiwa tentang kejadian yang terjadi sesuai dengan adanya untuk dapat dianalisis secara sistematis, *factual* dan akurat. Setelah mendapatkan data yang dibutuhkan tentang sistem pembiayaan pada perumahan bersubsidi, maka penulis mengadakan pengolahan data dan menganalisis data tersebut dengan menggunakan metode yang bersifat kualitatif dengan pendekatan deskriptif analisis.

G. Sistematika Pembahasan

Untuk memudahkan para pembaca mengikuti pembahasan skripsi ini, maka penulis memaparkan sistematika pembahasan dalam empat bab yang masing-masing bab saling berhubungan, sebagaimana tersebut dibawah ini:

Bab satu pendahuluan yang meliputi latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, kajian pustaka, metode penelitian dan sistematika pembahasan.

Bab dua pembahasan teoritis mengenai konsep pembiayaan *murabahah* menurut hukum Islam. Pada bab ini penulis menjelaskan tentang definisi akad jual beli *murabahah*, dasar hukum, rukun dan syarat, bentuk transaksi jual beli *murabahah*, konsep harga dan keuntungan serta pendapat para fuqaha tentang mekanisme harga dalam transaksi jual beli *murabahah*.

Bab tiga pembahasan yang meliputi hasil penelitian yang dilakukan oleh penulis, yaitu implementasi subsidi yang dilakukan oleh manajemen BTN

Syari'ah Cabang Banda Aceh pada pembiayaan perumahan, pengaruh sistem subsidi terhadap *rate margin* pembiayaan KPR BTN Syari'ah Cabang Banda Aceh dan perspektif hukum Islam terhadap implementasi pembiayaan dengan sistem subsidi pada BTN Syari'ah Cabang Banda Aceh.

Bab empat penutup, merupakan bab terakhir dari kajian penulisan skripsi ini. Pada bab ini akan dipaparkan kesimpulan serta saran-saran yang akan penulis sampaikan terkait dengan permasalahan yang diteliti.



BAB DUA

KONSEP PEMBIAYAAN *MURABAHAH* MENURUT HUKUM ISLAM

A. Pengertian Jual beli *Murabahah* dan Dasar Hukumnya

1. Pengertian Jual beli *Murabahah*

Kata *murabahah* tidak dapat dilepaskan dengan sistem jual beli, yang dalam fiqh biasa disebut *al-bai'*. *Murabahah* dalam bahasa Arab diistilahkan dengan "*ar-ribbu*" yang yang berarti kelebihan dan tambahan (keuntungan), yaitu transaksi antara dua orang dengan memberikan keuntungan kepada yang lainnya. ¹Di dalam Al Qur'an kata *ar-ribbu* dengan makna keuntungan dapat ditemukan pada surat Al-Baqara ayat 16 sebagai berikut :

الَّذِينَ اشْتَرُوا الضَّلَالَةَ بِالْهُدَىٰ ۖ فَمَا رَبِحَتْ بِهَا رُبُّهُمُ وَمَا كَانُوا مُهْتَدِينَ ۗ

Artinya : "Mereka Itulah orang yang membeli kesesatan dengan petunjuk, Maka tidaklah beruntung perniagaan mereka dan tidaklah mereka mendapat petunjuk".

Sedangkan secara istilah, *bai' al-murabahah (murabahah)* adalah jual beli dengan harga awal disertai dengan tambahan keuntungan.² Definisi ini sesuai dengan yang disepakati oleh para ahli fikih.

Gambaran transaksi jual beli *murabahah* ini sebagaimana yang disebutkan oleh ulama Hanafiyah *murabahah* adalah pemindahan sesuatu

¹Abdul Manan, *Islamic Economic, Theory and Practice*, (terjemahan M. Nastangin), (Yogyakarta: Dana Bakti Wakaf, 1995), hlm. 205

²Muammad Farid, "Murabahah dalam Perspektif Fikih Empat Mazhab", *Jurnal ekonomi Islam*, Vol.8 No. 1 Juni 2013, hlm. 117.

yang dimiliki dengan akad awal dan harga awal disertai tambahan keuntungan.

Menurut ulama Malikiyah, *murabahah* adalah jual beli dengan cara pemilik barang menyebutkan harga beli barang yang akan dijual dengan memasukkan keuntungan dari komponen harga yang akan dibayar oleh pihak pembeli secara sekaligus namun tingkat keuntungan yang akan diperoleh mengatakan, “saya membelinya dengan harga sepuluh *dinar* dan atau *dirham*” atau rincinya dengan mengatakan, “Anda berikan keuntungan sebesar satu *dirham* per satu *dinar*-nya, atau bisa juga ditentukan dengan ukuran tertentu maupun dengan menggunakan persentase.³

Lebih lanjut, Imam Syafi’i berpendapat, jika seseorang menunjukkan suatu barang kepada orang lain dan berkata : “belikan barang seperti ini untukku dan aku akan memberi mu keuntungan sekian”. Kemudian orang itu pun membelinya, maka jual beli ini adalah sah. Imam Syafi’i menamai transaksi sejenis ini (*murabahah* yang dilakukan untuk pembelian secara pemesanan) dengan istilah *al-murabahah li al-amir bi asy-syira*.⁴

Menurut ulama Hanabilah, *murabahah* adalah jual beli dengan harga pokok atau harga perolehan penjual ditambah keuntungan satu *dirham* pada setiap sepuluh *dinar* atau semisalnya, dengan syarat kedua belah pihak yang bertransaksi mengetahui harga pokok.

Penjelasan tentang akad *murabahah* menurut ulama kontemporer sebagaimana disebutkan oleh Imam al-Mawardi adalah akad *murabahah* ini sebagai akad berbagi keuntungan antara pemodal dan pedagang dengan nisbah/rasio keuntungan yang diketahui di awal.

³Wahbah Al Zuhailiy, *Fiqh Islam Wa Adillatuhu*, Jilid 4, (Damaskus : Draul Fikr,2007), hlm. 263

⁴M. Syaf’i Antonio, *Bank Syariah dari Teori ke Praktek*, (Jakarta: Gema Insani, 2001), hlm. 102

Menurut Ibnu Rusyd, mengatakan bahwa *murabahah* adalah jual beli barang pada harga asal dengan tambahan keuntungan yang disepakati. Dalam jual beli jenis ini, penjual harus memberitahu harga barang yang ia beli dan menentukan suatu tingkat keuntungan sebagai tambahannya. Sedangkan menurut Zuhaily, transaksi *murabahah* adalah jual beli dengan harga awal ditambah dengan keuntungan tertentu.⁵

Dari rumusan para ulama definisi di atas, dapat dipahami bahwa pada dasarnya *murabahah* tersebut adalah jual beli dengan kesepakatan pemberian keuntungan bagi si penjual dengan memperhatikan dan memperhitungkannya dari modal awal si penjual. Dalam hal ini yang menjadi unsur utama jual beli *murabahah* itu adalah adanya kesepakatan terhadap keuntungan. Keuntungan itu ditetapkan dan disepakati dengan memperhatikan modal si penjual. Keterbukaan dan kejujuran menjadi syarat utama terjadinya *murabahah* yang sesungguhnya. Sehingga yang menjadi karakteristik dari *murabahah* adalah penjual harus memberi tahu pembeli tentang harga pembelian barang dan menyatakan jumlah keuntungan yang ditambahkan pada biaya tersebut.

Dalam fatwa DSN (Dewan Syari'ah Nasional) dijelaskan bahwa yang dimaksud dengan *murabahah* adalah menjual suatu barang dengan menjelaskan harga belinya kepada pembeli dan pembeli membayarnya dengan harga yang lain sebagai laba. Pembiayaan *murabahah* terhadap KPR Subsidi digolongkan kepada pembiayaan *murabahah* dengan diskon, dikarenakan adanya tambahan dana dari pemerintah yang bisa disamakan dengan diskon yang tercantum dalam fatwa DSN Nomor : 16/DSN-MUI/IX/2000.⁶

Sedangkan *murabahah* dalam konsep perbankan syariah merupakan jual beli barang pada harga asal dengan tambahan keuntungan yang disepakati. Dalam jual beli *murabahah* penjual atau bank harus memberitahukan bahwa

⁵*Ibid.*

⁶Fatwa DSN MUI No. 16/DSN-MUI/IX/2000 tentang Diskon Dalam *Murabahah*

harga produk yang ia beli dan menentukan suatu tingkat keuntungan sebagai tambahannya.

Mekanisme jual beli *murabahah* ialah ketika nasabah membutuhkan suatu barang kemudian mengajukan permintaan tersebut kepada pihak bank, setelah disetujui pihak bank akan membeli barang tersebut dan nasabah akan menerima barang dari pihak bank dengan harga sebesar pokok (*historical cost*) ditambah dengan besarnya keuntungan yang diinginkan pihak bank, yang pembayarannya dapat dilakukan secara tangguh (jatuh tempo/angsuran) telah ada dalam perjanjian kedua belah pihak⁷

Dari definisi yang telah dikemukakan di atas dapat disimpulkan bahwa jual beli *murabahah* adalah jual beli dengan menyebutkan keuntungan dan harga pokok yang diperoleh dari transaksi jual beli tersebut dan dengan pembayaran secara angsur atau tunai yang disepakati oleh kedua belah pihak.

2. Landasan Hukum Jual Beli *Murabahah*

Murabahah merupakan suatu akad yang dibolehkan oleh *syari'i*, serta didukung oleh mayoritas ulama dari kalangan sahabat, *tabi'in*, serta ulama-ulama dari berbagai *mazhab* dan aliran. Adapun dasar hukum tentang kepemilikan tercantum dalam Al Qur'an, sal-Hadis dan *ijma'*, antara lain:

a. Al-Qur'an surat Al-Baqarah ayat 275

الَّذِينَ يَأْكُلُونَ الرِّبَا لَا يَقُمُونَ إِلَّا كَمَا يَقُومُو الَّذِي يَتَخَبَّطُهُ الشَّيْطَانُ مِنَ الْمَسِّ ۗ ذَٰلِكَ بِأَنَّهُمْ قَالُوا إِنَّمَا الْبَيْعُ مِثْلُ الرِّبَا ۗ وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا ۗ فَمَنْ جَاءَهُ مَوْعِظَةٌ مِّن رَّبِّهِ فَانْتَهَىٰ فَلَهُ مَا سَلَفَ ۗ وَأَمْرُهُ إِلَى اللَّهِ ۗ وَمَنْ عَادَ فَأُولَٰئِكَ أَصْحَابُ النَّارِ ۗ هُمْ فِيهَا خَالِدُونَ

⁷Muhammad Nadratuzzaman, *Produk Keuangan Islam di Indonesia*, (Jakarta: PT. Gramedia Pustaka Utama, 2010), hlm. 50

Artinya : “Orang-orang yang makan (mengambil) riba tidak dapat berdiri melainkan seperti berdirinya orang yang kemasukan syaitan lantaran (tekanan) penyakit gila. Keadaan mereka yang demikian itu, adalah disebabkan mereka berkata (berpendapat), sesungguhnya jual beli itu sama dengan riba, padahal Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba. Orang-orang yang telah sampai kepadanya larangan dari Tuhannya, lalu terus berhenti (dari mengambil riba), maka baginya apa yang telah diambilnya dahulu (sebelum datang larangan), dan urusannya (terserah) kepada Allah. Orang yang kembali (mengambil riba), maka orang itu adalah penghuni-penghuni neraka, mereka kekal di dalamnya”.⁸

Ayat di atas menjelaskan bahwa dalam transaksi jual beli Allah melarang hambanya memakan riba, ayat tersebut juga menjelaskan bahaya yang akan timbul apabila seseorang memakan riba. Pada ayat selanjutnya Allah membolehkan transaksi jual beli *murabahah*. Kebolehan transaksi jual beli *murabahah* dapat dilihat dari firman Allah dalam QS. An-Nisa’: 29

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِنْكُمْ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا ۝

Artinya : “Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang bathil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan suka sama-suka di antara kamu. dan janganlah kamu membunuh dirimu. Sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu.”⁹

Dalam ayat di atas dijelaskan bahwa tidak boleh memakan harta secara bathil, maksud dari jalan yang bathil dalam muamalah adalah dengan cara menyembunyikan kecatatan barang, tidak jujur, maupun ketidakjelasan dari objek akad. Kemudian kebolehan jual beli *murabahah* juga terdapat dalam firman Allah dalam QS. Al-Baqarah : 198

⁸Ahmad Wardi Muslich, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: Amzah, 2013), hlm. 177

⁹ *Ibid*

لَيْسَ عَلَيْكُمْ جُنَاحٌ أَنْ تَبْتَغُوا فَضْلًا مِّن رَّبِّكُمْ فَإِذَا أَفَضْتُمْ مِّنْ عَرَفَاتٍ فَاذْكُرُوا اللَّهَ عِنْدَ الْمَشْعَرِ الْحَرَامِ وَاذْكُرُوهُ كَمَا هَدَيْتُمْ وَإِن كُنْتُمْ مِّن قَبْلِهِ لَمِن الضَّالِّينَ ۝

Artinya : “Tidak ada dosa bagimu untuk mencari karunia (rezki hasil perniagaan) dari Tuhanmu. Maka apabila kamu telah bertolak dari 'Arafat, berdzikirlah kepada Allah di Masy'aril Haram dan berdzikirlah (dengan menyebut) Allah sebagaimana yang ditunjukkan-Nya kepadamu, dan Sesungguhnya kamu sebelum itu benar-benar termasuk orang-orang yang sesat”.¹⁰

Ayat ini menerangkan tentang kebolehan seseorang untuk melakukan perniagaan (jual beli). *Murabahah* menurut Az-Zuhaili adalah jual beli berdasarkan suka sama suka antara kedua belah pihak yang bertransaksi.

¹¹ Selanjutnya Allah juga menegaskan dalam firman-Nya tentang kebolehan transaksi *murabahah* dan harus mencatat setiap transaksi *murabahah* yang dijelaskan dalam Al Qur'an surah Al-Baqarah ayat 282, yang berbunyi sebagai berikut :

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا إِذَا تَدَايَنْتُمْ بِدَيْنٍ إِلَىٰ أَجَلٍ مُّسَمًّى فَاكْتُبُوهُ وَلْيَكْتُب بَيْنَكُمْ كَاتِبٌ بِالْعَدْلِ وَلَا يَأْبَ كَاتِبٌ أَنْ يَكْتُبَ كَمَا عَلَّمَهُ اللَّهُ فَلْيَكْتُبْ وَلْيُمْلِلِ الَّذِي عَلَيْهِ الْحَقُّ وَلْيَتَّقِ اللَّهَ رَبَّهُ وَلَا يَبْخَسَ مِنْهُ شَيْئًا فَإِن كَانَ الَّذِي عَلَيْهِ الْحَقُّ سَفِيهًا أَوْ ضَعِيفًا أَوْ لَا يَسْتَطِيعُ أَنْ يُمْلَئَ هُوَ فَلْيُمْلِلْ وَلِيُّهُ بِالْعَدْلِ وَاسْتَشْهِدُوا شَهِيدَيْنِ مِنْ رِجَالِكُمْ فَإِن لَّمْ يَكُونَا رَجُلَيْنِ فَرَجُلٌ وَامْرَأَتَانِ مِمَّن تَرْضَوْنَ مِنَ الشُّهَدَاءِ أَنْ تَضِلَّ إِحْدَاهُمَا فَتُذَكَّرَ إِحْدَاهُمَا الْأُخْرَىٰ وَلَا يَأْبَ الشُّهَدَاءُ إِذَا مَا دُعُوا وَلَا تَسْأَمُوا أَنْ تَكْتُبُوهُ صَغِيرًا أَوْ كَبِيرًا إِلَىٰ أَجَلِهِ ذَلِكُمْ أَقْسَطُ عِنْدَ اللَّهِ وَأَقْوَمُ لِلشَّهَادَةِ وَأَدْنَىٰ

¹⁰Ibid

¹¹Muammad Farid, “Murabahah dalam Perspektif Fikih Empat Mazhab”, *Jurnal ekonomi Islam*, Vol. 8, No. 1, (2013)

أَلَّا تَرْتَابُوا إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً حَاضِرَةً تُدِيرُونَهَا بَيْنَكُمْ فَلَيْسَ عَلَيْكُمْ جُنَاحٌ أَلَّا تَكْتُبُوهَا وَأَشْهَدُوا إِذَا تَبَايَعْتُمْ وَلَا يُضَارَّ كَاتِبٌ وَلَا شَهِيدٌ وَإِنْ تَفَعَّلُوا فَإِنَّهُ فَسُوقٌ بِكُمْ وَاتَّقُوا اللَّهَ وَيَعْلَمَكُمُ اللَّهُ وَاللَّهُ بِكُلِّ شَيْءٍ عَلِيمٌ ○

Artinya : Hai orang-orang yang beriman, apabila kamu bermu'amalah tidak secara tunai untuk waktu yang ditentukan, hendaklah kamu menuliskannya, dan hendaklah seorang penulis di antara kamu menuliskannya dengan benar, dan janganlah penulis enggan menuliskannya sebagaimana Allah mengajarkannya, meka hendaklah ia menulis, dan hendaklah orang yang berhutang itu mengimlakkan (apa yang akan ditulis itu), dan hendaklah ia bertakwa kepada Allah Tuhannya, dan janganlah ia mengurangi sedikitpun daripada hutangnya, jika yang berhutang itu orang yang lemah akalnya atau lemah (keadaannya) atau dia sendiri tidak mampu mengimlakkan, maka hendaklah walinya mengimlakkan dengan jujur, dan persaksikanlah dengan dua orang saksi dari orang-orang lelaki (di antaramu), jika tak ada dua orang lelaki, maka (boleh) seorang lelaki dan dua orang perempuan dari saksi-saksi yang kamu ridhai, supaya jika seorang lupa maka yang seorang mengingatkannya, janganlah saksi-saksi itu enggan (memberi keterangan) apabila mereka dipanggil, dan janganlah kamu jemu menulis hutang itu, baik kecil maupun besar sampai batas waktu membayarnya. yang demikian itu, lebih adil di sisi Allah dan lebih menguatkan persaksian dan lebih dekat kepada tidak (menimbulkan) keraguanmu. Tulislah mu'amalahmu itu, kecuali jika mu'amalah itu perdagangan tunai yang kamu jalankan di antara kamu, maka tidak ada dosa bagi kamu, (jika) kamu tidak menulisnya. dan persaksikanlah apabila kamu berjual beli, dan janganlah penulis dan saksi saling sulit menyulitkan, jika kamu lakukan (yang demikian), maka sesungguhnya hal itu adalah suatu kefasikan pada dirimu, dan bertakwalah kepada Allah, Allah mengajarmu dan Allah Maha mengetahui segala sesuatu.¹²

Pada ayat ini Allah menjelaskan bahwa dalam transaksi jual beli yang tidak tunai yang sangat dianjurkan untuk menuliskan. Hal tersebut untuk menghindari kesalahpahaman apabila terjadi hal-hal yang tidak di inginkan di kemudian hari, dan Allah juga sangat menganjurkan untuk mendatangkan saksi.

¹² Ahmad Wardi Muslich, *Fiqh Muamalah*, hlm...

Tetapi hal tersebut tidak diwajibkan karna apabila dalam jual beli tidak menuliskan dan mendatangkan saksi maka jual beli tersebut tetap sah dan tidak menjadikan batalnya suatu akad jual beli.

b. Hadist

Sumber hukum lainnya tentang jual beli *murabahah*, terdapat dalam hadis-hadis yang *shahih* yang menjelaskan dengan baik tentang jual beli *murabahah*. Seperti :

1) Hadist riwayat Bazzar nomor 3731

عَنْ رِفَاعَةَ بْنِ رَافِعٍ رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُ (أَنَّ النَّبِيَّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ سُئِلَ : أَيُّ الْكَسْبِ أَطْيَبُ ؟ قَالَ : عَمَلُ الرَّجُلِ بِيَدِهِ ، وَكُلُّ بَيْعٍ مَبْرُورٍ)

Artinya : “Dari Rifa’ah bin Rafi’, Nabi pernah ditanya mengenai pekerjaan apa yang paling baik. Jawaban Nabi, “kerja dengan tangan dan semua jual beli yang *mabrur*” (Diriwayatkan oleh Al-Bazzar dan dishahihkan oleh Al-Hakim).”¹³

2) Hadist Ibnu Majah nomor 2139, al-Hakim nomor 2142, dan ad-Daraquthni nomor 17

عَنْ عَبْدِ اللَّهِ بْنِ عُمَرَ رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُ قَالَ : قَالَ رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ
التَّاجِرُ الْأَمِينُ الصَّدُوقُ الْمُسْلِمُ مَعَ الشُّهَدَاءِ - فِي رِوَايَةٍ مَعَ التَّيِّبِينَ وَالصِّدِّ
يُقِينُ وَالشُّهَدَاءِ - يَوْمَ الْقِيَامَةِ

Artinya : “Dari Abdullah bin ‘Umar radhiallahu ‘anhu bahwa Dari ‘Abdullah bin ‘Umar radhiallahu ‘anhu bahwa Nabi SAW bersabda, “Seorang pedagang muslim yang jujur dan amanah (terpercaya) akan (dikumpul bersama para

¹³ Ibnu Hajar al-Asqalani, *Bulugh Al-Maram dan Dalil-dalil Hukum*, hlm. 784.

Nabi, orang-orang shiddiq dan orang-orang yang mati syahid pada hari kiamat nanti” (Diriwayatkan oleh Ibnu ‘Umar)”.¹⁴

3) Hadist Al-Baihaqi dan Ibnu Majah nomor 18

عَنْ أَبِي سَعِيدٍ الْخُدْرِيِّ رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُ أَنَّ رَسُولَ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَآلِهِ وَسَلَّمَ
 قَالَ: إِذَا بَاعَ الْبَيْعُ عَنْ تَرَاضٍ، (رَوَاهُ الْبَيْهَقِيُّ وَأَبْنُ مَاجَةَ
 وَصَحَّحَهُ)

Artinya : “Dari Abu Sa’id Al Khudri bahwa Rasulullah SAW bersabda “Sesungguhnya jual beli itu harus dilakukan suka sama suka.” (HR. Al-Baihaqi dan Ibnu Majah, dan dishahihkan oleh Ibnu Hibban)”¹⁵

c. Ijma’

Transaksi ini sudah dipraktikkan di berbagai tempat tanpa ada yang mengingkarinya, dan hal tersebut dapat diartikan bahwa para ulama menyetujuinya. Kaidah fiqh mengatakan:

الْأَصْلُ فِي الْمُعَامَلَاتِ الْإِبَاحَةُ إِلَّا أَنْ يُدْلَّ دَلِيلٌ عَلَى تَحْرِيمِهَا

Artinya : “Pada dasarnya, semua bentuk muamalah boleh dilakukan kecuali ada dalil yang mengharamkannya”.¹⁶

Berdasarkan kaidah tersebut maka dapat disimpulkan bahwa transaksi murabahah boleh dilakukan karena tidak bertentangan dengan nilai syari’at dan belum ada dalil yang melarangnya.

¹⁴ Ibnu Hajar al-Asqalani, Hasyiatus Sindi Ibnu Majah, Jilid I, hlm. 18.

¹⁵ Ibnu Hajar al-Asqalani, Hasyiatus Sindi Ibnu Majah..., hlm. 19.

¹⁶ Ahmad Wardi Muslich, *Fiqh Muamalah*, hlm. 179

B. Rukun dan Syarat Jual Beli *Murabahah*

1. Rukun dan Syarat Jual Beli *Murabahah* Dalam Konsep Fiqh

Sebagai bagian dari jual beli, maka pada dasarnya rukun dan syarat jual beli *murabahah* juga sama dengan rukun dan syarat jual beli secara umum. Dalam menentukan rukun jual beli, terdapat perbedaan ulama Hanafiyah dengan jumhur ulama. Rukun jual beli menurut ulama Hanafiyah yaitu *ijab* dan *qabul*. Menurut para ulama yang menjadi rukun dalam jual beli itu hanyalah kerelaan kedua belah pihak untuk melakukan transaksi jual beli. Akan tetapi, karena unsur kerelaan itu merupakan unsur hati yang sulit untuk diindera sehingga tidak kelihatan, maka diperlukan indikasi yang menunjukkan kerelaan itu dari kedua belah pihak.

Jumhur ulama menyatakan bahwa rukun jual beli itu ada empat, yaitu :¹⁷

- a. Ada orang yang berakad atau *al-muta'qidain* (penjual dan pembeli)
- b. Ada *shighat* (lafal *ijab* dan *qabul*)
- c. Ada barang yang dibeli
- d. Ada nilai tukar pengganti barang

Menurut ulama Hanafiyah, orang yang berakad, barang yang dibeli, dan nilai tukar barang tersebut ke dalam syarat-syarat jual beli, bukan rukun jual beli. Adapun syarat-syarat jual beli sesuai dengan rukun jual beli yang dikemukakan jumhur ulama di atas adalah sebagai berikut:

- a. Syarat orang yang berakad

Para ulama fiqh sepakat menyatakan bahwa orang yang melakukan akad jual beli itu harus memenuhi syarat:

- 1) Berakal. Oleh sebab itu, jual beli yang dilakukan oleh anak kecil yang belum berakal dan orang gila, hukumnya tidak sah. Adapun anak kecil yang sudah *mumayyiz*, menurut ulama Hanafiyah, apabila akad yang dilakukan membawa keuntungan bagi dirinya, seperti

¹⁷*Ibid.*

menerima hibah, wasiat, dan sedekah, maka akadnya sah. Sebaliknya, apabila akad itu membawa kerugian bagi dirinya, seperti meminjamkan hartanya kepada orang lain, mewakafkan, atau menghibahkannya, maka tindakan hukumnya ini tidak boleh dilaksanakan.

- 2) Yang melakukan akad ini adalah orang yang berbeda. Artinya, seseorang tidak dapat bertindak dalam waktu yang bersamaan sebagai penjual, sekaligus pembeli.

b. Syarat yang terkait dengan *ijab* dan *qabul*

Para ulama fiqh sepakat menyatakan bahwa unsur utama dari jual beli adalah kerelaan kedua belah pihak. Kerelaan kedua belah pihak dapat dilihat dari *ijab* dan *qabul* yang dilangsungkan. Apabila *ijab* dan *qabul* telah diucapkan dalam akad jual beli, maka pemilikan barang atau uang telah berpindah kepemilikan dari pemilik semula. Barang yang dibeli tersebut menjadi milik si pembeli, dan nilai tukar/uang berpindah hak menjadi milik si penjual.

Para ulama fiqh mengemukakan bahwa syarat *ijab* dan *qabul* itu adalah sebagai berikut:¹⁸

- 1) Menurut jumhur ulama, syarat tersebut harus berakal dan balig. Menurut ulama Hanafiyah syarat melakukan akad ini batasnya pada *tamyiz*, yaitu anak-anak yang dapat membedakan baik dan buruknya perbuatan yang dilakukannya baik untuk orang tersebut maupun pihak masyarakat.
- 2) Sesuai antara *ijab* dengan *qabul* Misalnya, penjual mengatakan: “saya jual buku ini seharga Rp 15.000.-“. Lalu pembeli menjawab: “Saya beli dengan harga Rp 15.000.-“. Apabila antara *ijab* dengan *qabul* tidak sesuai, maka akad jual beli tersebut tidak sah.

¹⁸*Ibid.*

3) *Ijab* dan *qabul* dilakukan dalam satu majelis. Artinya, kedua belah pihak yang melakukan jual beli hadir pada tempat yang sama dan membicarakan tentang transaksi jual beli beserta objeknya. Apabila penjual mengucapkan *ijab*, lalu pembeli berdiri sebelum mengucapkan *qabul*, atau pembeli mengerjakan aktivitas lain yang tidak terkait dengan masalah jual beli, kemudian ia ucapkan *qabul*, maka menurut kesepakatan ulama fiqh, jual beli ini tidak sah, sekalipun mereka berpendirian bahwa *ijab* tidak harus dijawab langsung dengan *qabul*. Dalam kaitan ini, ulama Hanafiyah dan Malikiyah mengatakan bahwa antara *ijab* dan *qabul* boleh saja diantarai oleh waktu, yang diperkirakan bahwa pihak pembeli sempat untuk berpikir.¹⁹

c. Syarat barang yang dijualbelikan

Syarat-syarat yang terkait dengan barang yang diperjualbelikan adalah :²⁰

- 1) Barang itu ada, atau tidak ada di tempat, tetapi pihak penjual menyatakan kesanggupannya untuk mengadakan barang itu.
- 2) Dapat dimanfaatkan dan bermanfaat bagi manusia. Oleh sebab itu, bangkai, *khamar* dan darah, tidak sah menjadi objek jual beli, karena dalam pandangan syara' benda-benda seperti itu tidak bermanfaat bagi muslim.
- 3) Milik seseorang. barang yang sifatnya belum dimiliki seseorang tidak boleh dijualbelikan, seperti memperjualbelikan ikan di laut atau emas dalam tanah, karena ikan dan emas itu belum dimiliki oleh penjual.
- 4) Boleh diserahkan saat akad berlangsung, atau pada waktu yang disepakati bersama ketika transaksi berlangsung.

d. Syarat-syarat nilai tukar (harga barang)

¹⁹Nasrun Haroen, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: Gaya Media Pratama, 2007), hlm. 113

²⁰*Ibid.*

Termasuk unsur terpenting dalam jual beli adalah nilai tukar barang yang dijual. Terkait dengan masalah nilai tukar ini, para ulama fiqh membedakan *as-tsaman* dengan *as-si'r*. Menurut mereka, *ats-tsaman* adalah harag pasar yang berlaku di tengah-tengah masyarakat secara aktual, sedangkang *as-si'r* adalah modal barang yang seharusnya diterima para pedangan sebelum dijual ke konsumen.

Oleh sebab itu, harga yang dapat dipermainkan para pedagang adalah *ats-tsaman*. Para ulama fiqh mengemukakan syarat-syarat *ats-tsaman* adalah sebagai berikut:

- 1) Harga yang disepakati kedua belah pihak, harus jelas jumlahnya. Boleh diserahkan pada waktu akad, sekalipun secara hukum, seperti pembayaran dengan cek dan kartu kredit. Apabila harga barang itu dibayar kemudian (berutang), maka waktu pembayarannya harus jelas.
- 2) Apabila jual beli itu dilakukan dengan saling mempertukarkan barang (*al-muqa'yadah*), maka barang yang dijadikan nilai tukar bukan barang yang diharamkan syara', seperti babi dan khamar, karena kedua jenis benda ini tidak bernilai dalam syara'.²¹

Dengan demikian dapat disimpulkan bahwa secara keseluruhan dalam kajian fiqh Islam transaksi *murabahah* ini adalah sah dan boleh hukumnya dengan alasan adanya kebutuhan masyarakat akan jenis transaksi ini.

Murabahah juga terikat dengan syarat jual beli pada umumnya yaitu terhindar dari cacat seperti spesifikasi yang tidak diketahui, harga yang tidak jelas, adanya unsur paksaan, tipuan, mudarat, dan segala hal yang dapat merusak akad. Selain itu, jual beli baru dikatakan sempurna apabila telah terbebas dari segala macam *khiyar*. Apabila syarat di atas terpenuhi, maka jual beli telah sah

²¹*Ibid.*

dan masing-masing pihak tidak berhak membatalkan jual beli secara sepihak kecuali dengan kesepakatan baru.

Adapun beberapa syarat khusus yang harus dipenuhi dalam *murabahah* adalah sebagai berikut:²²

- a. Harga awal diketahui. Penjual harus memberitahu kepada pembeli harga awal dari barang yang dijual. Berlaku untuk semua bentuk jual beli amanah.
- b. Laba diketahui. Laba harus diketahui karena merupakan bagian dari harga.
- c. Modal yang terukur secara pasti. Tidak dibenarkan untuk menghitung laba berdasarkan perkiraan harga awal.
- d. Tidak menggunakan harta yang dapat bertambah nilainya sebagai alat tukar, seperti menjual emas dengan emas secara *murabahah*.
- e. Akad jual beli pertama harus sah.

Menurut Wahbah Az-zuhaili mengatakan bahwa di dalam transaksi *murabahah* persyaratan yang harus dipenuhi antara lain adalah :²³

- a. Diketuinya harga pokok dalam jual beli *murabahah*, penjual diharuskan untuk memberitahukan secara jelas harga pokok atau harga awal dari suatu barang yang akan dijual kepada pembeli untuk menghindari terjadi transaksi yang tidak jelas (*gharar*) di antara kedua belah pihak.
- b. Diketuinya keuntungan yang ditetapkan pihak penjual ketika melakukan transaksi dengan pembeli diwajibkan untuk menjelaskan berapa dan bagaimana keuntungan (*margin* keuntungan) yang akan ditetapkan dari barang yang dijual, dan hal itu merupakan unsur terpenting yang mendukung terjadinya transaksi yang saling rela (*'an taradin*) di antara kedua belah pihak.

²²*Ibid.*

²³*Ibid.*

- c. Harga pokok merupakan sesuatu yang dapat diukur, dihitung dan ditimbang dengan nilai, baik ketika terjadi transaksi jual beli yang pertama ataupun sesudahnya.

2. Rukun dan Syarat Jual Beli *Murabahah* di dalam Konsep Perbankan

Adapun rukun jual beli *murabahah* itu sendiri yang diterapkan di dalam dunia perbankan adalah sebagai berikut :²⁴

a. Penjual (*ba'i*)

Adalah pihak bank atau BMT yang membiayai pembelian barang yang diperlukan oleh nasabah pemohon pembiayaan dengan sistem pembayaran yang ditangguhkan. Biasanya di dalam teknis aplikasinya bank atau BMT membeli barang yang diperlukan nasabah atas nama bank atau BMT itu sendiri. Walaupun terkadang atau BMT menggunakan media akad *wakalah* dalam pembelian barang, dimana si nasabah sendiri yang membeli barang yang diinginkan atas nama bank.

b. Pembeli (*musytari*)

Pembeli dalam pembiayaan *murabahah* adalah nasabah yang mengajukan permohonan pembiayaan ke bank atau BMT.

c. Objek jual beli (*Mabi'*)

Dalam transaksi jual beli, barang menjadi objek penting dibahas, termasuk dalam transaksi jual beli *murabahah*. Bahkan terjadinya permohonan pembiayaan *murabahah* disebabkan ketidakmampuan nasabah untuk membelinya secara langsung kepada produsen karena ketidakmampuan finansial. Padahal nasabah membutuhkan barang-barang yang bersifat konsumtif untuk pemenuhan kebutuhan produksi

²⁴Warkum Sumitro, *Asas-asas Perbankan Islam dan Lembaga-lembaga Terkait (BUMI dan Takafful)*, (Jakarta: PT. Grafindo Persada, 2010), hlm. 93

maupun kebutuhan konsumtif, seperti rumah, tanah, mobil, motor, dan sebagainya.

Walaupun demikian, ada beberapa syarat yang harus diperhatikan, bahwa benda atau barang yang menjadi objek akad mempunyai syarat-syarat yang harus dipenuhi menurut hukum Islam, antara lain :²⁵

- 1) Suci, maka tidak sah penjual terhadap benda-benda najis seperti anjing, babi dan sebagainya yang tergolong ke dalam kategori najis.
- 2) Mamafaat menurut syara', berdasarkan ketentuan ini maka tidak boleh melakukan jual beli yang tidak di ambil maafaatnya menurut syara'.
- 3) Tidak dibatasi waktu, dalam hal perkataan, "saya jual kendaraan ini kepada Tuan selama satu tahun". Maka penjualan tersebut tidak sah, sebab jual beli adalah salah satu sebab pemilikan secara penuh yang tidak dibatasi ketentuan syara'.
- 4) Tidak boleh ditaklidkan, dalam hal ini apabila dikaitkan atau digantungkan kepada hal-hal lain, seperti: "jika bapakku pergi, ku jual kendaraan ini kepadamu".
- 5) Dapat dipindah tangankan/diserahkan, karena memang dalam jual beli, barang yang menjadi objek akad harus beralih kepemilikannya dari penjual kepada pembeli. Cepat ataupun lambat penyerahan, itu tergantung pada jarak atau tempat diserahkannya barang tersebut.

²⁵Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2002), hlm. 71-

- 6) Milik sendiri, tidak dihalalkan menjual barang milik orang lain dengan tidak seizin dari pemilik barang tersebut. Sama halnya juga teradap barang-barang yang baru akan menjadi miliknya.
- 7) Diketahui (dilihat), barang yang menjadi objek jual beli harus diketahui spesifikasinya seperti banyaknya (kuantitas), ukurannya, modelnya, warnanya dan hal-hal yang terkait. Maka tidak sah jual beli yang menimbulkan keraguan salah satu pihak.

d. Harga (*Tsaman*)

Harga dalam pembiayaan murabahah dianalogikan dengan *pricing* atau *plafond* pembiayaan.

e. *Ijab qabul*

Dalam perbankan syari'ah ataupun lembaga keuangan syari'ah (BMT), dimana segala operasionalnya mengacu pada hukum Islam, maka akad yang dilakukannya juga memiliki konsekuensi dunia dan ukhrawi. Dalam akad biasanya memuat tentang spesifikasi barang yang diinginkan nasabah, kesedian pihak bank syari'ah atau BMT dalam pengadaan barang, juga pihak bank syari'ah atau BMT harus memberitahu harga pokok pembelian dan jumlah keuntungan yang ditawarkan kepada nasabah (terjadi penawaran), kemudian penentuan lama angsuran apabila terdapat kesepakatan *murabahah*.

Selain rukun, dalam jual beli *murabahah* juga harus diperhatikan syarat-syarat yang sekiranya menjadi pedoman dalam pembiayaan sekaligus sebagai identitas suatu prodak dalam perbankan syari'ah dan juga BMT. Syarat-syarat jual beli *murabahah* tersebut antara lain :²⁶

- a. Penjual memberi tahu harga pokok kepada calon pembeli. Karena harga yang akan dibayarkan pembeli kedua atau nasabah didasarkan pada modal si pembeli awal/bank atau BMT.

²⁶*Ibid.*

- b. Akad pertama harus sah sesuai dengan rukun yang ditetapkan.
- c. Akad harus bebas dari riba.
- d. Penjual harus menjelaskan kepada pembeli bila terjadi cacat atas barang sesudah pembelian.
- e. Penjual harus menyampaikan semua hal yang berkaitan dengan pembeli, misalnya pembelian dilakukan secara utang.

Ulama Hanafiyah membagi jual beli dari segi sah atau tidaknya menjadi tiga bentuk, yaitu :²⁷

a. Jual Beli yang *Shahih*

Suatu jual beli dikatakan sebagai jual beli yang *shahih* apabila jual beli itu disyari'atkan, memenuhi rukun dan syarat yang ditentukan, bukan milik orang lain, tidak tergantung pada hak *khiyar* lagi. Jual beli seperti ini dikatakan sebagai jual beli yang *shahih*.

b. Jual Beli yang Batal

Jual beli sebagai jual beli yang batal apabila salah satu atau seluruh rukunnya tidak terpenuhi, atau jual beli itu pada dasar dan sifatnya tidak disyari'atkan.

Jenis-jenis jual beli yang batil adalah:

- 1) Jual beli sesuatu yang tidak ada. Para ulama fiqh berpendapat bahwa jual beli seperti ini tidak sah/*bathil*.
- 2) Menjual barang yang tidak boleh diserahkan pada pembeli, seperti menjual barang yang hilang atau burung piaraan yang lepas dan terbang di udara.
- 3) Jual beli yang mengandung unsur penipuan.
- 4) Jual beli benda-benda najis, seperti babi, *khamar*, bangkai, dan darah, karena dalam pandangan hukum Islam semua benda-benda

²⁷Muhammad Ridwan, *Konstruksi Bank Syari'ah di Indonesia*, (Yogyakarta: Pustaka SM, 2007), hlm. 79

tersebut merupakan najis dan tidak memiliki nilai harta sehingga tidak dapat ditasharrufkan.

- 5) Jual beli *al-'arbun* (jual beli yang bentuknya dilakukan melalui perjanjian).
- 6) Memperjualbelikan air sungai, air danau, air laut, dan air yang tidak boleh dimiliki seseorang.

c. Jual beli yang *fasid*

Ulama Hanafiyah membedakan jual beli *fasid* dengan jual beli yang batal. Apabila kerusakan dalam jual beli itu terkait dengan barang yang dijualbelikan, maka hukumnya batal, seperti memperjualbelikan benda-benda yang haram (*khamar*, babi, dan darah). Akan tetapi, jumhur ulama tidak membedakan antara jual beli yang *fasid* dengan jual beli yang batal. Menurut ulama jual beli itu terbagi dua, yaitu jual beli yang *shahih* dan jual beli yg batal. Apabila rukun dan syarat jual beli terpenuhi, maka jual beli itu sah. Sebaliknya, apabila salah satu rukun atau syarat jual beli itu tidak terpenuhi, maka jual beli itu batal.²⁸

C. Bentuk-bentuk Transaksi Jual Beli *Murabahah*

Di dalam perbankan syari'ah, transaksi *murabahah* dapat dibedakan menjadi 2, yaitu:

1. *Murabahah* Tanpa Pesanan

Murabahah tanpa pesanan adalah jenis *murabahah* yang dilakukan dengan tidak melihat adanya nasabah yang memesan (mengajukan pembiayaan) atau tidak, sehingga penyediaan barang dilakukan oleh bank atau BMT sendiri dan dilakukan tidak terkait dengan jual beli *murabahah* sendiri.

²⁸Nasrun Haroen, *Fiqh Muamalah*, hlm. 121-125

Dengan kata lain, dalam *murabahah* tanpa pesanan, bank syari'ah atau BMT menyediakan barang atau persediaan barang yang akan diperjualbelikan dilakukan tanpa memerhatikan ada nasabah yang membeli atau tidak. Sehingga proses pengadaan barang dilakukan sebelum transaksi atau sebelum terjadinya akad transaksi *murabahah*. Pengadaan barang yang dilakukan bank syari'ah atau BMT dapat dilakukan dengan beberapa cara, yaitu:

- a. Membeli barang jadi kepada produsen
- b. Memesan kepada pembuat barang/produsen dengan pembayaran dilakukan secara keseluruhan setelah akad
- c. Memesan kepada pembuat barang/produsen dengan pembayaran yang dilakukan di depan, selama dalam masa pembuatan, atau setelah penyerahan barang
- d. Merupakan barang-barang dari persediaan *mudrabahah* atau *musyarakah*.

2. *Murabahah* berdasarkan pesanan

Adapun yang dimaksud dengan *murabahah* berdasarkan pesanan adalah jual beli *murabahah* yang dilakukan setelah ada pesanan dari pemesan atau nasabah yang mengajukan pembiayaan *murabahah*. Jadi dalam *murabahah* berdasarkan pesanan, bank syari'ah atau BMT melakukan pengadaan barang dan melakukan transaksi jual beli setelah ada nasabah yang memesan untuk dibelikan barang atau aset sesuai yang diinginkan nasabah tersebut.

D. Konsep Harga dan Keuntungannya dalam Jual beli *Murabahah*

1. Konsep Harga dalam Jual Beli *Murabahah*

Murabahah sebagai salah satu bentuk jual beli, maka segala hal yang terkait dengan *murabahah* tidak terlepas dengan segala hal yang terkait jual beli pada umumnya. Aspek yang perlu diperhatikan dalam jual beli terkait keridhaan

penjual dan pembeli atas barang yang dijual, harga, dan beberapa syarat yang terkait lainnya.

Dalam menetapkan harga, biasanya penjual mempertimbangkan keuntungan. Keuntungan dalam jula beli dihitung berdasarkan biaya mendapatkan barang, antisipasi resiko, serta laba. Menurut Al-Ghazali, keuntungan adalah kompetensi kepayahan perjalanan, resiko bisnis, dan ancaman keselamatan dari pedagang.

Ibnu Qudamah mengartikan laba sebagai tambahan dari harga pokok/modal. Apabila jumlahnya tidak melebihi modal, maka tidak disebut laba. Menurut Zuhaili, laba selalu mengikuti modal sehingga laba yang diambil tanpa ada modal yang sah maka laba tersebut tidak sah dan termasuk dalam upaya memakan harta orang lain secara *bathil*.²⁹

Selain berdasarkan perhitungan modal baik berupa harga pokok barang dan biaya terkait pengadaannya, penetapan besaran jumlah laba juga dapat didasarkan pada besar kecilnya resiko yang mungkin diterima oleh penjual.

Perhitungan harga dalam *murabahah* dapat dijelaskan sebagai berikut :
 Harga = Modal + keuntungan atau harga = harga pokok + biaya pembiayaan

Implementasi dari perhitungan harga dalam *murabahah* dapat dilihat dari contoh berikut ini : $150.000.000 = 143.0000.000 + 7000.000$, jadi laba yang didapatkan oleh pihak perbankan sebesar Rp 7000.000,- (tujuh juta rupiah).

Penggunaan uang muka transaksi jual beli cukup populer saat ini. Dalam bahasa Arab uang muka disebut dengan '*urbun*'. Sebagian masyarakat awam menyebut '*ra'bun*'. Uang muka dapat didefinisikan sebagai jumlah tertentu dari harga jual atau sewa yang diberikan oleh pembeli kepada penjual seraya berkata

²⁹Wahbah Al Zuhailiy, *Fiqh Islam Wa Adillatuhu, Jilid 4,...* hlm. 26

“Apabila akad terpenuhi maka ini menjadi bagian dari harga yang disepakati”. Jika tidak maka ia akan menjadi milikmu, dan aku tidak akan mengambilnya.³⁰

Uang muka berfungsi sebagai tanda keseriusan dari pembeli untuk melakukan akad yang dijanjikannya. Uang muka bersifat mengikat penjual dan pilihan menjadi pembeli, apabila ia menyempurnakan akadnya maka uang muka tersebut menjadi bagian dari jumlah harga yang ditentukan, akan tetapi apabila ia membatalkannya maka uang muka menjadi milik penjual tanpa kompensasi apapun. Para ulama *salaf* berbeda pendapat mengenai hukum menggunakan uang muka, dalam transaksi jual beli maupun sewa, yang mana ada kelompok yang membolehkan dan ada juga kelompok yang melarang.³¹ Adapun yang melarang penggunaan uang muka adalah mayoritas ulama dari masing-masing mazhab Hanafi, Maliki dan Syafi'i. Mereka mengemukakan bahwa penggunaan uang muka mengandung unsur memakan harta sesama secara *bathil*, *gharar* dan spekulasi.

Adapun yang membolehkan penggunaan uang muka adalah sebagian kecil dari ulama masing-masing mazhab di atas. Salah satunya Ibnu Qayyim Al-Jauziyah. Para ulama tersebut mendasarkan pendapat mereka pada riwayat Umar bin Khattab, Abdulah bin Umar, Ibnu Sirin, Mujahid, Nafi' bin Harits, dan Zaid bin Aslam. Di antaranya hadis bahwa Rasulullah saw. membolehkan penggunaan uang muka dalam transaksi dan riwayat bahwa Umar pernah mempraktikkannya.

Berbeda dengan mayoritas ulama klasik, para ulama kontemporer banyak yang membolehkan penggunaan uang muka. Hal ini dapat diketahui dari semakin populernya penggunaan uang muka dalam transaksi jual beli maupun sewa menyewa. Dalam praktik jual beli, uang muka bersifat mengikat, menjadi tanda keseriusan, dan agar jual beli tidak beralih kepada pihak yang lainnya.

³⁰Ascarya, *Akad*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2007), hlm. 87

³¹Wahbah Al Zuhailiy, *Fiqih Islam Wa Adillatuhu*, Jilid 4,... hlm. 28

2. Keuntungan Dalam Jual Beli *Murabahah*

Dalam *murabahah*, harga merupakan topik penting yang harus diperhatikan baik oleh penjual maupun pembeli. Hal ini dikarenakan *murabahah* adalah salah satu bentuk jual beli amanah, di mana penjual berkewajiban memberitahukan secara jujur kepada pembeli biaya perolehan dari barang tersebut dan laba yang diinginkan.³²

Berkenaan dengan keuntungan, selain laba murni yang diinginkan oleh penjual, kemungkinan resiko yang ditanggung oleh bank sebagai penjual selama proses maupun akibat dari jual beli dapat dijadikan pertimbangan penetapan jumlah keuntungan. Kemungkinan resiko yang dimaksud antara lain yang berkaitan dengan nilai barang, tingkat kesulitan dalam pengadaannya, serta sistem pembayarannya.³³

E. Pendapat Fuqaha tentang Mekanisme Harga dalam Transaksi Jual beli *Murabahah*

Secara umum para ulama berbeda pendapat tentang biaya yang dapat dibebankan pada harga jual beli barang terkait dengan pengertian keuntungan yang disepakati.

Mazhab Hanafi membolehkan untuk membebankan biaya-biaya yang secara umum dapat timbul dalam suatu transaksi jual beli dan tidak boleh mengambil keuntungan berdasarkan biaya-biaya yang semestinya ditanggung oleh si penjual. Mazhab tersebut menyepakati untuk tidak membolehkan pembebanan biaya langsung yang berkaitan dengan pekerjaan yang semestinya dilakukan oleh penjual maupun biaya-biaya langsung yang berkaitan dengan hal-hal yang berguna. Di samping itu, mereka juga membenarkan pembebanan biaya tidak

³²Ascarya, *Akad*, hlm. 87

³³Adiwarman Karim, *Bank: Analisis Fiqh dan Keuangan*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2008), hlm. 114

langsung yang dibayarkan kepada pihak ketiga dan pekerjaan itu harus dikerjakan oleh pihak ketiga tersebut.³⁴

Mazhab Maliki membolehkan adanya biaya-biaya yang langsung yang terkait dengan transaksi jual beli dengan ketentuan dapat memberikan nilai tambah pada barang tersebut³⁵.

Mazhab Syafi'i membolehkan untuk membebaskan biaya-biaya yang secara umum yang timbul dalam transaksi jual beli, kecuali biaya tenaga kerjanya sendiri karna komponen ini sudah termasuk dalam keuntungannya. Begitu pula dengan biaya-biaya yang tidak menambah nilai barang tidak boleh dimasukkan sebagai komponen biaya.³⁶

Mazhab Hambali mengatakan bahwa semua biaya yang langsung maupun tidak langsung dapat dibebankan pada harga jual selama biaya-biaya itu harus dibayarkan kepada pihak ketiga dan dapat menambah nilai barang yang dijual tersebut.³⁷

Sedangkan Wahbah Az-Zuhaili mengatakan bahwa di dalam transaksi *murabahah* ini persyaratan yang harus dipenuhi antara lain adalah:

1. Diketahui harga pokok

Dalam transaksi jual beli *murabahah*, penjual di haruskan untuk memberitahukan secara jelas harga pokok atau harga awal dari suatu barang yang akan dijual kepada pembeli untuk menghindari terjadinya transaksi yang tidak jelas (*gharar*) di antara kedua belah pihak.

2. Diketahui keuntungannya yang ditetapkan

³⁴Muhammad Farid, "Murabahah dalam Perspektif Empat Mazhab", *Jurnal Ekonomi Syari'ah*, Vol. 8, No. 1, (2013) Juni 2013

³⁵Mardani, *Hukum Bisnis Syariah*, (Jakarta : Prenada Media Grup, 2014), hlm. 197

³⁶Ahmad Wardi Muslich, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta : Amzah, 2017) , hlm. 544

³⁷Andri Soemitra, *Bank dan Lembaga Keuangan Syari'ah*, (Jakarta : Kencana Prenada Media Group, 2009), hlm. 288

Pihak penjual ketika melakukan transaksi dengan pembeli diwajibkan untuk menjelaskan berapa dan bagaimana keuntungan (*margin*) yang akan ditetapkan dari barang yang akan dijual dan hal itu merupakan unsur terpenting yang akan mendukung terjadinya transaksi yang saling rela (*'an taradin*) di antara kedua belah pihak.



BAB TIGA

PEMBIAYAAN PENJUALAN KPR SUBSIDI BTN SYARI'AH

A. Implementasi Subsidi yang Dilakukan oleh Manajemen BTN Syari'ah Cabang Banda Aceh Pada Pembiayaan Perumahan

Implementasi merupakan sebuah tindakan yang dilakukan baik secara individu maupun kelompok dengan maksud untuk mencapai tujuan yang telah dirumuskan. Pada program pengadaan rumah subsidi yang dibuat oleh pemerintah dengan bekerjasama dengan bank-bank tertentu untuk memudahkan proses penyaluran dana yang dibutuhkan oleh masyarakat dalam pembangunan rumah yang layak huni di kalangan masyarakat miskin sebagai golongan masyarakat prasejahtera.

Secara substantif, beberapa unsur yang harus diwujudkan dalam implementasi suatu program, yaitu :

1. Adanya program yang dilaksanakan
2. Adanya kelompok target yaitu masyarakat yang menjadi sasaran dan diharapkan akan menerima mamfaat dari program tersebut
3. Adanya pelaksanaan sebuah hasil kerja yang diperoleh melalui sebuah cara agar dapat dipraktekkan kedalam masyarakat.

Implementasi atau penerapan yang diterapkan di dalam pembiayaan perumahan bersubsidi, mengacu pada ketentuan yang telah dibuat oleh kementerian pekerjaan umum dan perumahan rakyat (PUPR). Proram subsidi ini dilaksanakan pada produk pembiayaan perumahan yang mana subsidi yang ditawarkan oleh pemerintah dalam pembiayaan ini adalah Subsidi Bantuan Uang Muka (SBUM) sebesar Rp 4.000.000,- (empat juta rupiah). Penggunaan dari bantuan subsidi yang diberikan oleh pemerintah diimplentasikan oleh pihak bank ke dalam rekening nasabah sehingga dana tersebut dapat dijadikan sebagai uang muka dalam pembiayaan perumahan subsidi. Penerapan nilai subsidi

lainnya adalah pada tempo pembiayaan, yang mana jangka pembiayaan tersebut sampai 20 tahun dan DP sebesar 5% dari total pembiayaan.¹

Implementasi tersebut dituangkan ke dalam kontrak/perjanjian antara nasabah dengan pihak bank, yang meliputi beberapa point :²

1. Memiliki gaji/upah pokok/penghasilan bersih/upah rata-rata per bulan tidak melebihi Rp 4.000.000,- (empat juta rupiah).
2. Tidak memiliki hak kepemilikan atas rumah pada saat pengajuan pembiayaan KPR Bersubsidi.
3. Belum pernah menerima subsidi atau bantuan pembiayaan perumahan dari pemerintah terkait kredit/pembiayaan kepemilikan rumah dan pembangunan rumah swadaya.
4. Akan menggunakan Rumah Umum Tapak/Sarusun Umum sebagai tempat tinggal atau keluarga dalam kurun waktu paling lambat 1 (satu) tahun setelah serah terima rumah
5. Tidak akan menyewakan/mengontrakkan, memperjual belikan atau memindahtangankan dengan bentuk perbuatan hukum apapun, kecuali :
 - a. Penghunian telah melampaui 5 (lima) tahun untuk rumah tapak
 - b. Penghunian telah melampaui 20 (dua puluh) tahun untuk rumah susun
 - c. Pindah tempat tinggal sesuai peraturan perundang-undangan; atau
 - d. Meninggal dunia (pewarisan); atau
 - e. Untuk kepentingan bank pelaksana dalam rangka penyelesaian kredit atau pembiayaan bermasalah
6. Bahwa semua dokumen persyaratan yang disampaikan kepada bank pelaksana untuk memperoleh subsidi adalah benar dan dapat dipertanggungjawabkan keabsahannya.
7. Apabila di kemudian hari persyaratan yang disampaikan tidak terpenuhi, maka bersedia mengembalikan seluruh subsidi yang telah di terima dari pemerintah dan bersedia dikenakan sanksi sesuai dengan ketentuan perundang-undangan.

Dari hasil wawancara pihak manajemen bank BTN Syari'ah Cabang Banda Aceh, diperoleh informasi bahwa sistem dan prosedur yang diterapkan pada penyaluran subsidi untuk perumahan rakyat harus menggunakan ketentuan

¹ [www.btn.co.id](https://www.btn.co.id/id/Syariah-Home/Syariah-Data-Sources/Product-Links-Syariah/Produk-BTN-Syariah/pembiayaan/Pembiayaan-Perumahan/KPR--BTN-Bersubsidi-iB), diakses melalui situs: <https://www.btn.co.id/id/Syariah-Home/Syariah-Data-Sources/Product-Links-Syariah/Produk-BTN-Syariah/pembiayaan/Pembiayaan-Perumahan/KPR--BTN-Bersubsidi-iB> pada tanggal 12 Januari 2020

² Surat Pernyataan Permohonan KPR Subsidi BTN Syari'ah

yang telah ditetapkan oleh Kementerian PUPR, sehingga pihak manajemen BTN Syari'ah menjalankan regulasi tersebut dalam *approval* permohonan pembiayaan nasabah debiturnya secara transparan dan akuntabel, karena pembiayaan *murabahah* ini pada dasarnya pembiayaan yang mengedepankan transparansi terhadap penyaluran pembiayaan kepada nasabah debiturnya. Sehingga keterbukaan informasi tersebut memudahkan nasabah debitur dalam memahami praktek pembiayaan *murabahah*. Pembiayaan ini dengan *profit* secara *fixed income* yang dapat diperoleh harus memberikan kepuasan kepada nasabah debiturnya supaya timbul tingkat kepercayaan nasabah terhadap BTN Syari'ah tersebut. Dalam hal ini, pihak bank BTN Syariah harus memberikan kepuasan yang maksimal dari setiap penyaluran pembiayaan kepada nasabah debiturnya.

Implementasi pembiayaan KPR subsidi juga dituangkan dalam kontrak/perjanjian antara nasabah dengan *developer*. Di dalam perjanjian tersebut memuat beberapa ketentuan, antara lain :³

1. Pihak kedua (nasabah) membeli 1 (satu) unit rumah type 36 couple kepada pihak pertama (*developer*) yaitu rumah subsidi Blok A Kavling 346 dengan luas tanah 88 m² lokasi Lam Ujong kecamatan Baitussalam kabupaten Aceh Besar.
2. Penjualan unit rumah di atas 150 unit sudah mengikuti harga rumah ketentuan pemerintah di tahun 2019 dengan catatan angsuran rumah tidak melebihi Rp 900.000,- (sembilan ratus ribu rupiah)/bulan.
3. Uang DP (*Down Payment*) keseluruhan pembelian rumah subsidi Blok A Kavling 346 lokasi Lam Ujong kecamatan Baitussalam kabupaten Aceh Besar sebesar Rp 2.5000.000,- (dua juta lima ratus ribu rupiah).
4. Pihak kedua menyerahkan DP (*Down Payment*) kepada pihak *developer* sebesar Rp 2.5000.000,- (dua juta lima ratus ribu rupiah).
5. Uang SBUM sebanyak Rp 4.0000.000,- (empat juta rupiah) suda *include* di uang DP dan akan ditransfer ke konsumen dan akan langsung didebet masuk ke rekening PT. Hadrah Aceh Pratama.
6. Pihak pertama menyelesaikan pekerjaan pembangunan rumah subsidi untuk pihak kedua selama kurang lebih 12 (dua belas bulan) atau 1 (satu) tahun.
7. Perubahan jumlah luas tanah di *site plan* bisa merubah luas dalam SHM (Sertifikat Hak Milik) dikarenakan di lapangan luas tanah keseluruhan

³ Surat Perjanjian Kerjasama Pembelian Rumah pada PT. Hadrah Aceh Pratama

- tidak simetris, sehingga untuk pembuatan *bowplank* rumah kemungkinan bisa berkurang dikarenakan pencairan siku rumah sehingga rumah menjadi persegi, maka uang kelebihan tanah tersebut akan dikembalikan.
8. Biaya administrasi bank dan notaris sebesar Rp 6.500.000 (enam juta lima ratus ribu rupiah)
 9. Apabila dalam masa pembangunan rumah tersebut pihak kedua mundur sepihak yang bukan disebabkan kelalaian pihak pertama dan pihak bank maka uang DP (*Down Payment*) yang sudah diserahkan pihak kedua (nasabah) kepada pihak pertama 100% itu akan hangus.
 10. Apabila pihak kedua sudah menyerahkan DP (*Down Payment*) setengah atau seluruhnya dari nilai DP (*Down Payment*) yang telah ditetapkan pihak pertama, ternyata pihak bank tidak menerima atau menolak berkas pihak kedua (*riject*), maka DP (*Down Payment*) yang sudah diserahkan pihak kedua kepada pihak pertama akan diserahkan kembali (seluruhnya) oleh pihak pertama dan pihak kedua, dengan asumsi rumah tersebut sudah terjual kembali kepada konsumen lain baru DP pihak kedua dikembalikan sekalian surat pembatalan pembelian rumah.
 11. Apabila pihak pertama tidak bisa melakukan kewajibannya (*wan prestasi*) dalam menyelesaikan pembangunan rumah dikarenakan pihak pertama dalam keadaan kondisi pailit, maka DP (*Down Payment*) akan dikembalikan kepada pihak kedua.
 12. Apabila dalam masa pembangunan rumah tersebut, pihak kedua meninggal dunia/tutup usia maka uang DP (*Down Payment*) yang sudah diserahkan pihak kedua kepada pihak pertama akan dikembalikan/diserahkan kepada ahli waris (dapat dibuktikan sah secara hukum) dan bisa juga dilanjutkan oleh ahli waris.
 13. Apabila dalam proses pembangunan rumah, terjadi bencana alam, yang menyebabkan bangunan rusak sebelum pembangunan selesai 100%, pihak pertama tetap menyelesaikan rumah pihak kedua sampai selesai 100%.
 14. Apabila selama proses pembelian rumah pihak kedua terlibat kasus pidana/perdata, pihak pertama akan mengkonfirmasi kepada pihak keluarga untuk coba musyawarah, tapi apabila tidak ada respon dari keluarga pihak kedua, maka pihak pertama berhak mengambil keputusan sepihak untuk membatalkan kontrak pembelian rumah dan DP (*Down Payment*) yang sudah diserahkan kepada pihak pertama tidak akan dikembalikan (hangus secara keseluruhan)
 15. Rumah yang akan diadakan dalam kondisi 80% sudah plaster, sudah teratap dan sudah siler.
 16. Pihak kedua boleh menempati rumah tersebut ketika DP (*Down Payment*) keseluruhan sudah lunas dan setelah menerima surat serah terima rumah dari pihak pertama kepada pihak kedua dimana menjadi keputusan mutlak dari pihak pertama.

17. Hal-hal yang ditemui yang tidak diinginkan selama dalam perjanjian ini akan ditinjau/disepakati dan dimusyawarahkan secara kekeluargaan dikemudian harinya oleh kedua belah pihak.

Isi dari setiap point perjanjian kerjasama pembelian rumah yang ditetapkan oleh PT. Hadrah Aceh Pratama juga mengacu pada ketentuan yang ditetapkan oleh Kementerian PUPR No. 26/PRT/M/2016 dan PP No. 64 tahun 2016 tentang pembangunan rumah MBR, baik antara nasabah debitur dengan BTN Syari'ah, maupun antara nasabah debitur dengan PT. Hadrah Aceh Pratama sebagai *developer* yang bekerjasama dengan BTN Syari'ah Cabang Banda Aceh.

B. Pengaruh Sistem Subsidi Terhadap *Rate Margin* Pembiayaan KPR BTN Syari'ah Cabang Banda Aceh

Pengambilan keuntungan di dalam konsep Islam pada transaksi jual beli *murabahah* harus menghitung risiko, kerja, dan usaha serta tanggungan. Dalam transaksi jual beli *murabahah* harga jual terdiri dari harga pokok pembelian ditambah nilai *margin* keuntungan (*ribhun*) disepakati antara nasabah dan bank. Jadi *margin* keuntungan adalah perbandingan antara *net operating* dan *net sales*. Adapun untuk menentukan *margin* keuntungan bank syariah menetapkan *margin* keuntungan pembayaran terhadap produk pembiayaan yang berbasis *Natural Certainty Contract* (NCC) yaitu akad bisnis yang memberikan kepastian pembayaran, baik dari segi jumlah (*amount*) maupun waktu (*timing*), seperti pembiayaan *murabahah*. Secara teknis yang dimaksud *margin* keuntungan adalah presentase tertentu yang ditetapkan per tahun. Perhitungan *margin* keuntungan secara harian, maka jumlah hari dalam setahun ditetapkan 360 hari. Perhitungan dalam skim *bai' murabahah* harga jual terdiri dari harga pokok pembelian ditambah nilai *margin* keuntungan (*ribhun*) disepakati antara nasabah dan bank.

Tagihan yang timbul dari transaksi jual beli berdasarkan akad *murabahah* disebut piutang. Besarnya piutang berdasarkan plafon pembiayaan,

yakni jumlah pembiayaan (harga beli ditambah harga pokok) yang tercantum di perjanjian pembiayaan.

1. Referensi Rate Margin

Dalam penentuan *rate margin* Bank BTN Syariah Cabang Banda Aceh juga mempertimbang beberapa hal, sehingga nasabah harus dituntut jeli dalam pengambilan pembiayaan di bank. Beberapa hal pertimbangan tersebut yang menjadi acuan Bank BTN Syariah Cabang Banda Aceh dalam menentukan *rate margin*, yaitu:⁴

a. *Rate.Expected Competitive Return For Investor (ECRI)*

Expected Competitive Return For Investor (ECRI) adalah target bagi hasil kompetitif yang diharapkan dapat diberikan kepada dana pihak ketiga. Bank BTN Syariah Cabang Banda Aceh melakukan analisa terhadap keuntungan yang ingin didapatkan dari pembiayaan yang disalurkan kepada nasabah debitur. Penentuan utama dari keuntungan yang diambil oleh BTN Syari'ah beracuan pada analisa keuntungan bank itu sendiri.

b. *Acquiring Cost*

Acquiring cost merupakan biaya yang dikeluarkan oleh BTN Syari'ah yang langsung terkait dengan upaya untuk memperoleh dana pihak ketiga. Biaya-biaya tersebut akan dikalkulasikan dalam tingkat keuntungan yang diambil oleh BTN Syariah Cabang Banda Aceh, sehingga keuntungannya ada bertambah.

c. *Overhead Cost*

Overhead Cost merupakan biaya yang dikeluarkan oleh BTN Syari'ah yang tidak langsung terkait dengan upaya untuk memperoleh dana dari pihak ketiga.

⁴Data Dokumentasi dari Pembiayaan *Murabahah* BTN Syariah Cabang Banda Aceh. pada tanggal 12 Januari 2020, di Lamteumen Timur Banda Aceh.

Ketiga aspek tersebut, menjadi acuan BTN Syariah dalam menentukan tingkat keuntungan yang ingin diperoleh dalam setiap pembiayaan yang disalurkan kepada nasabah debiturnya⁵. Dari aspek-aspek penentuan *rate margin* di atas dapat dilihat tidak ada standarisasi khusus yang ditetapkan oleh BTN Syari'ah terhadap pembiayaan KPR subsidi, karena subsidi yang diberikan oleh pemerintah hanya berupa subsidi uang muka (SBUM) sehingga tidak berpengaruh terhadap tingkat *rate margin* pembiayaan *murabahah* pada BTN Syari'ah Cabang Banda Aceh.

2. Penetapan Harga Jual

Harga jual adalah jumlah harga jual/harga pokok/harga perolehan bank dan *margin* keuntungan. Ada beberapa komponen untuk menghitung *margin* keuntungan sebelum penetapan harga jual :

a. Jenis perhitungan *margin* keuntungan

Perhitungan *margin* keuntungan bank BTN Syari'ah menggunakan jenis perhitungan *margin* dengan metode *flat*. Dengan menggunakan metode ini maka angsuran yang akan dibayarkan oleh nasabah debitur setiap bulannya tetap sampai jatuh tempo pembiayaan.

b. Plafond pembiayaan sesuai jenis

Pada pembiayaan KPR subsidi plafond pembiayaan maksimal 95% dari total pembiayaan.

c. Jangka waktu pembiayaan

Salah satu yang membedakan antara KPR subsidi dengan komersil adalah jangka waktu pembiayaan. Maksimal jangka waktu pada pembiayaan KPR subsidi adalah sampai 20 tahun.

d. Tingkat margin keuntungan pembiayaan

⁵Data Dokumentasi dari Pembiayaan *Murabahah* BTN Syariah Cabang Banda Aceh. pada tanggal 12 Januari 2020, di Lamteumen Timur Banda Aceh.

Tingkat *margin* keuntungan pada KPR subsidi minimal sebesar 5% dari pembiayaan. Hal tersebut dapat dilihat dari jangka waktu dan plafond pembiayaan KPR Subsidi pada bank BTN Syari'ah Cabang Banda Aceh.

e. Pola tagihan/ jatuh tempo tagihan

Pola tagihan yang digunakan pada pembiayaan KPR subsidi bersifat bulanan, dengan jumlah tagihan yang bersifat tetap dari bulan pertama sampai bulan terakhir pembiayaan.⁶

3. Pengakuan Angsuran Harga Jual

Angsuran harga jual terdiri dari angsuran harga beli/ harga pokok dan angsuran *margin* keuntungan, pengakuan angsuran dapat dihitung

- a. Metode *margin* keuntungan menurun : adalah perhitungan *margin* keuntungan yang semakin menurun sesuai dengan menurunnya harga pokok sebagai akibat adanya cicilan/angsuran harga pokok, jumlah angsuran (harga pokok dan *margin* keuntungan) yang dibayar nasabah setiap bulan semakin menurun.
- b. Metode *margin* keuntungan rata-rata adalah *margin* keuntungan menurun yang penurun secara tetap dan jumlah angsuran dibayar tetap setiap bulan.
- c. Metode *margin* keuntungan *flat* adalah perhitungan *margin* keuntungan terhadap nilai harga pokok pembiayaan secara tetap dari awal sampai akhir cicilan pembiayaan.
- d. *Margin* keuntungan *annuitas* adalah suatu cara pengembalian pembiayaan dengan pembayaran angsuran harga pokok dan *margin* keuntungan secara tetap. Perhitungan ini akan menghasilkan pola

⁶Data Dokumentasi dari Pembiayaan *Murabahah* BTN Syariaah Cabang Banda Aceh. pada tanggal 12 Januari 2020, di Lamteumen Timur Banda Aceh.

angsuran harga pokok yang semakin membesar dan *margin* keuntungan yang semakin menurun.

Dari cara metode perhitungan pembayaran pembiayaan, bank BTN Syari'ah menggunakan metode *margin* keuntungan *flat*. Dimana diperhitungkan dari nilai harga pokok, sehingga angsuran dari awal sampai akhir periode tetap. Yang membedakan hanya waktu pembiayaan 5 tahun akan berbeda *margin* yang dibayar dengan pembiayaan 6 tahun dan seterusnya. Pihak manajemen BTN Syari'ah juga akan melakukan estimasi keuntungan yang bisa diambil dari pengaruh tempo waktu yang semakin lama dengan pengambilan keuntungan yang jauh lebih besar.⁷

Dalam penentuan *rate margin* pembiayaan *murabahah* yang dilakukan oleh Bank BTN Syariah Cabang Banda Aceh cenderung lebih mengedepankan analisis risiko pembiayaan, Hal ini menyebabkan nasabah debitur harus melunaskan cicilan yang lebih besar karena persentase *rate margin* yang semakin besar.

Pembiayaan *murabahah* terhadap KPR Subsidi BTN Syariah Cabang Banda Aceh dalam melakukan pembiayaan memberikan pilihan jangka waktu yang berbeda dengan pembiayaan rumah komersil, dikarenakan pada pembiayaan KPR Subsidi harus mengacu pada ketentuan pemerintah, Salah satu regulasi dari pemerintah yaitu jangka waktu pembiayaan. Jangka waktu pembiayaan KPR Subsidi yaitu mulai dari 5 sampai 20 tahun, tentunya akan berpengaruh terhadap *rate margin* yang didapatkan oleh pihak bank BTN Syari'ah. Pembiayaan yang *short term* dan *long term* memiliki tingkat risiko yang berbeda sehingga penanggulangan risikopun ikut berbeda yang akan mempengaruhi tingkat *rate margin*. Diantaranya dapat dilihat besaran *rate*

⁷Hasil wawancara dengan Agung Wicaksono, Karyawan BTN Syari'ah Banda Aceh, Bagian *Customer Service*, pada tanggal 12 Januari 2020, di Lamteumen Timur Banda Aceh.

margin yang didapatkan oleh bank BTN Syari'ah Cabang Banda Aceh sebagai berikut :

Tabel 3.1
Rate margin Pembiayaan Murabahah

Pembiayaan KPR BTN Syari'ah	Jangka waktu	Biaya Perbulan	Total
50.000.000	5 tahun	962.396	57.743.760
50.000.000	12 tahun	470.106	67.695.264
50.000.000	20 tahun	334.342	80.246.080

Sumber : Brosur Pembiayaan *Murabahah* BTN Syari'ah Cabang Banda Aceh

Dari uraian di atas dapat dilihat bahwa jangka waktu sangat mempengaruhi *margin* keuntungan yang didapatkan oleh BTN Syari'ah Cabang Banda Aceh. Dalam jangka waktu pembiayaan yang disalurkan kepada nasabah debitur selama 5 tahun dengan plafon pembiayaan Rp 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) *rate margin* yang ditetapkan oleh pihak bank sebesar 15,4%, kemudian dalam jangka waktu selama 12 tahun *rate margin* yang ditetapkan oleh pihak bank sebesar 35,9% dan dalam jangka waktu selama 20 tahun pembiayaan, pihak bank menetapkan *rate margin*nya sejumlah 60,5%.⁸ Hal tersebut menjadi acuan dalam pelunasan pembiayaan yang ditetapkan oleh pihak bank kepada nasabah debiturnya.

Rate margin yang telah disepakati dalam perjanjian tidak akan berubah, *rate margin* tersebut akan selalu sama (*fixed rate*) sampai akhir dari pelunasan cicilan dengan skema perhitungan yang telah ditentukan oleh pihak manajemen BTN Syari'ah Cabang Banda Aceh. Setiap pembiayaan yang diambil oleh nasabah debitur harus diketahui tingkat persentase *rate margin* yang ditetapkan

⁸ Data Dokumentasi dari Pembiayaan *Murabahah* BTN Syariah Cabang Banda Aceh. pada tanggal 12 Januari 2020, di Lamteumen Timur Banda Aceh.

dengan menyinkronisasi tingkat kemampuan nasabah dalam memilih tingkat pembiayaan.⁹

Kemampuan finansial nasabah debitur yang akan memperoleh pembiayaan dari BTN Syariah mempengaruhi jumlah nominal pembiayaan yang dapat diperoleh pihak manajemen BTN Syari'ah.¹⁰ Sehingga semakin besar nominal pembiayaan yang dipilih oleh nasabah debitur, maka semakin besar jumlah nominal *rate margin* yang harus dicicilkan oleh nasabah debitur, karena perbedaan besarnya *margin* tersebut akibat akumulasi persentase *rate*

Dengan jangka waktu yang dapat dipilih oleh nasabah debitur memudahkan nasabah untuk melakukan pelunasan sesuai dengan kemampuan nasabah debitur tersebut ketika pengambilan pembiayaan. Jangka waktu yang diberikan oleh bank memiliki tingkat risiko yang berbeda, sehingga dalam pengambilan keuntunganpun berbeda tergantung pada jangka waktu yang diambil oleh nasabah debitur sesuai dengan kesepakatan.¹¹

Dari hasil penelitian yang penulis amati, dapat dilihat bahwa sistem subsidi tidak berpengaruh terhadap *rate margin* pembiayaan *murabahah*, akan tetapi yang sangat mempengaruhi *rate margin* pembiayaan adalah tempo waktu dan plafon pembiayaan. Pembiayaan yang *short term* dan *long term* akan berdampak pada *margin* keuntungan yang didapatkan oleh pihak BTN Syari'ah. Semakin lama jangka waktu dan semakin besar plafon pembiayaan maka akan

⁹Hasil wawancara dengan Agung Wicaksono, Karyawan BTN Syari'ah Cabang Banda Aceh, Bagian *Customer Service*, pada tanggal 12 Januari 2020, di Lamteumen Timur Banda Aceh.

¹⁰*Ibid.*

¹¹Hasil wawancara dengan Agung Wicaksono, Karyawan BTN Syari'ah Banda Aceh, Bagian *Customer Service*, pada tanggal 12 Januari 2020, di Lamteumen Timur Banda Aceh.

besar *margin* keuntungan yang diperoleh oleh pihak BTN Syari'ah Cabang Banda Aceh.

C. Perspektif Hukum Islam Terhadap Implementasi Pembiayaan *Murabahah* Dengan Sistem Subsidi Pada BTN Syari'ah Cabang Banda Aceh

Secara normatif dalam hukum Islam, setiap transaksi jual beli harus dilakukan sesuai dengan ketentuan yang ditetapkan dalam nash-nash yang sharih. Para fuqaha telah menganalisis dalil-dalil tersebut dalam bentuk konsep fiqih muamalah yang dapat diimplementasikan dalam setiap perbuatan hukum yang dilakukan mukallaf. Dalam transaksi jual beli *murabahah*, para fuqaha telah memformat rukun dan syarat akad sebagai dasar untuk menjustifikasi sah atau tidaknya akad tersebut yang telah dilakukan oleh pihak kreditur dan nasabaha debitur.

Pada objek akad pengganti barang para ulama fiqh telah membuat kriteria tentang syarat-syarat yang harus dipenuhi oleh pihak kreditur dan debitur sebagai keabsahan transaksi. Transaksi syariah dalam pembiayaan *murabahah* harus mengedepankan sisi transparansi dan keadilan yang bisa dirasakan oleh kedua belah pihak antara pihak bank dan nasabah debitur, sehingga mampu terciptanya transaksi yang mempunyai integritas dengan tata kelola yang baik (*good governance*) dan disiplin pasar (*market discipline*) yang baik. Transparansi dalam pembiayaan *murabahah* yang disebutkan di atas adalah transparansi harga dari objek transaksi.

Ketentuan umum yang digunakan oleh para ulama fiqh didasarkan pada firman Allah SWT yang berbunyi:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِنْكُمْ
وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا ۝

Artinya: “Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali

dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan suka sama-suka di antara kamu. dan janganlah kamu membunuh dirimu, sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu.”(QS An-Nisa’: 29)

Ayat ini menjelaskan tentang hukum transaksi jual beli secara umum, lebih khusus kepada transaksi perdagangan dan bisnis jual beli. Dalam ayat ini Allah mengharamkan orang beriman untuk memakan, memamfaatkan, menggunakan, dan segala bentuk transaksi lainnya dengan menggunakan harta orang lain dengan jalan yang *bathil*. Ayat ini juga menegaskan setiap manusia boleh melakukan transaksi asalkan keduanya ridha atas transaksi tersebut, jujur, dan keadilan yang akan selalu melekat dalam satu proses muamalah. Dengan dasar ayat inilah menjadi pedoman hukum yang jelas bahwa setiap muslim hanya mengkonsumsi harta yang diperoleh secara halal. Maka dalam pembiayaan *murabahah* hal tersebut juga harus diterapkan, sekalipun ada potongan harga dari transaksi tersebut atau bisa disamakan dengan subsidi.

Pembiayaan *Murabahah* dengan sistem subsidi dalam transaksi jual beli ini dapat dikategorikan sebagai *muqassah* yang telah memperoleh legalitasnya di kalangan ulama fiqh, legitimasi dari ulama MUI melalui Fatwa Dewan Syariah Nasional No. 23/DSN-MUI/III/2002. Secara konseptual, *muqassah* merupakan potongan harga dari harga semestinya yang ditetapkan oleh pihak penjual kepada pembeli dari harga yang semestinya ditetapkan dan diterima pembayaran dari pihak pembeli.¹² Dengan demikian *muqassah* ini menjadi suatu keringanan pembayaran harga jual yang ditetapkan oleh pihak penjual kepada pihak konsumennya dalam proses pembayaran. Pihak penjual dengan kesadarannya memutuskan untuk memperoleh pembayaran yang lebih kecil dari

¹² www.fiqhislam.com/ekonomi-syariah/fatwa-dsn-mui/114690-023-fatwa-dewan-syariah-nasional-no-23-dsn-mui-ii-2002-potongan-pelunasan-dalam-murabahah. Diakses pada tanggal 10 Maret 2020.

pihak konsumen meskipun mengakibatkan pihak penjual akan memperoleh keuntungan yang lebih kecil dari yang seharusnya.¹³

Penggunaan strategi *muqassah* ini dapat diterapkan pada transaksi jual beli atau berbagai akad lainnya, yang membutuhkan pembayaran dari pihak kreditur atau debitur. Pada transaksi jual beli ini pihak penjual dan pembeli dapat menerapkan sistemnya pada transaksi jual beli, baik pada *bai mutlak*, *murabahah*, *istisna* ataupun jual beli lainnya, karena prinsip utama *muqassah* ini meringankan pihak pembeli dalam membayar harga yang telah ditetapkan oleh pihak penjual. Pemberian *muqassah* ini juga dapat dipahami sebagai bentuk perhatian penjual kepada konsumennya sehingga dengan adanya *muqassah* ini pihak konsumen dapat memperoleh barang yang dibutuhkannya dengan harga yang lebih ringan atau lebih murah dari harga yang semestinya ditetapkan oleh pihak kreditur kepada pihak debitur.

Pada transaksi pembiayaan *murabahah* dengan sistem subsidi, penjual boleh memberikan potongan harga atau *muqassah* dari kewajiban pembayaran total nominal yang telah disepakati saat akad, *muqassah* ini dapat digolongkan sebagai bantuan yang diberikan oleh pemerintah kepada nasabah debitur yang berhak menerima pembiayaan KPR subsidi sesuai persyaratan yang telah ditentukan.

Jual beli yang dilakukan oleh pihak manajemen BTN Syari'ah dalam salah satu perspektif yang dapat penulis munculkan telah memenuhi unsur syariat. Hal ini disebabkan dalam transaksi pembiayaan *murabahah* tersebut pihak BTN Syari'ah melakukan beberapa tahapan untuk memastikan bahwa calon nasabah debitur yang menerima pembiayaan tersebut tepat sasaran.

Dalam melakukan proses jual beli *murabahah* kejelasan terhadap harga dasar transaksi sangat penting dilakukan karena ini langsung terkait dengan

keabsahan transaksi. Para pihak, terutama pihak BTN Syari'ah Cabang Banda Aceh harus secara gamblang menjelaskan tentang kondisi dan fakta secara keseluruhan terhadap transaksi. Dengan demikian transparansi dalam transaksi jual beli terwujud dengan semestinya.

Seperti halnya dalam sebuah hadis Nabi riwayat Ibnu Majah dari 'Ubadah bin Shamit, riwayat Ahmad dari Ibnu 'Abbas dan riwayat Imam Malik dari Yahya:

نَّ رَسُولَ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ قَضَى لَا ضَرَرَ وَلَا ضِرَارَ (أَخْرَجَهُ ابْنُ مَاجَةَ عَنْ عِبَادَةَ الصَّامِتِ فِي سُنَنِهِ، الْكِتَابُ: الْأَحْكَامُ، الْبَابُ: مَنْ بَنَى فِي حَقِّهِ مَا يَضُرُّ بِحِجَارِهِ، رَقْمُ الْحَدِيثِ: 14 (وَرَوَاهُ أَحْمَدُ عَنْ عَبَّاسٍ، وَمَالِكٍ عَنْ يَحْيَى))

Artinya: “Rasulullah s.a.w. menetapkan: Tidak boleh membahayakan/merugikan orang lain dan tidak boleh (pula) membalas bahaya (kerugian yang ditimbulkan oleh orang lain) dengan bahaya (perbuatan yang merugikannya)”. (HR. Ibnu Majah dari Ubadah bin Shamit dalam Kitab Sunan al-Tirmidzi, Kitab: Ahkam, bab man bana fi haqqihi ma yadhurru bi jarihi, No. 2331, HR. Ahmad dari Ibnu Abbas dan HR. Malik dari Yahya).

Dari hadis diatas, dapat dianalisis bahwa setiap transaksi tidak boleh menimbulkan kerugian bagi orang lain meskipun keadaan yang memungkinkan akan timbul kerugian pihak tertentu.

Dalam perhitungan *margin* pembiayaan, lembaga keuangan syariah 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-hisab allati ta'tamidu 'ala tahdid al-rihb*

¹⁴Hadis Nabi Riwayat Ibnu Majah dari 'Ubadah bin Shamit, Riwayat Ahmad dari Ibnu 'Abbas dan Riwayat Imam Malik dari Yahya dalam Fatwa DSN-MUI No. 84/DSNMUI/XII/2012 tentang Metode Pengakuan Keuntungan *At-Tamwil Bil Murabahah* (Pembiayaan *Murabahah*).

nisbatan 'ala kamil al-mablagh sanawiyan li kamil al-muddah), atau metode perhitungan secara *flat* . Dalam kedua metode tersebut, pada saat akad total harga jual harus disebutkan dalam bentuk nominal.

Terkait dengan sistem subsidi yang diterapkan dengan mengandalkan pertambahan dari pemerintah, hal ini juga berdasarkan pada fatwa DSN No. 16/DSN-MUI/IX/2000 dijelaskan bahwa harga (*tsaman*) dalam jual beli disepakati dalam bentuk jumlah tertentu oleh kedua belah pihak, baik sama dengan nilai benda yang menjadi objek jual beli lebih tinggi maupun lebih rendah. Harga dalam jual beli *murabahah* merupakan harga beli ditambah dengan biaya yang diperlukan serta keuntungan yang disepakati. Penerapan diskon atau subsidi diterapkan dengan penambahan biaya dari pemerintah dalam bentuk DP (*Down Payment*) sebesar Rp 4.000.000, sehingga memudahkan nasabah dalam melakukan pembiayaan.

Kebolehan transaksi pembiayaan *murabahah* terhadap KPR Subsidi juga mengacu pada ketentuan kaidah muamalah, yaitu :

الأَصْلُ فِي الْعُقُودِ وَالْمَعَامَلَاتِ الصَّحَّةُ حَتَّى يَقُومَ دَلِيلٌ عَلَى الْبَطْلَانِ
وَالْتَّحْرِيمِ

Artinya : “Pada dasarnya, segala bentuk mu’amalah boleh dilakukan kecuali ada dalil yang mengharamkannya.”

Berdasarkan kaidah tersebut, maka hukum implementasi pembiayaan *murabahah* dengan sistem subsidi pada BTN Syari’ah Cabang Banda Aceh adalah mubah, karna pembiayaan *murabahah* dengan adanya nilai subsidi belum ada dalil yang melarang, asalkan memenuhi rukun dan syarat jual beli *murabahah*.

BAB EMPAT

PENUTUP

Dalam bab ini penulis akan membuat kesimpulan dari semua paparan dan analisis rumusan masalah yang telah penulis format. Kesimpulan dan saran disusun sesuai dengan urutan dari sub bab dalam bab ini.

A. Kesimpulan

Berdasarkan data dan analisis yang telah yang penulis lakukan pada BTN Syari'ah Cabang Banda Aceh dapat penulis simpulkan sebagai berikut :

1. Implementasi subsidi yang dilakukan oleh manajemen BTN Syari'ah Cabang Banda Aceh pada pembiayaan perumahan mengacu pada ketentuan yang ditetapkan oleh Kementerian PUPR No. 26/PRT/M/2016 dan PP No. 64 tahun 2016 tentang pembangunan rumah MBR. Penerapan tersebut dapat dilihat dari klausula perjanjian antara nasabah debitur dengan bank BTN Syari'ah Cabang Banda Aceh, yaitu terdapat pada klausula perjanjian di antaranya : pembiayaan subsidi hanya diberikan kepada nasabah debitur yang belum pernah menerima subsidi dari pemerintah, subsidi bantuan uang muka yang diberikan oleh pemerintah di debet ke rekening nasabah dalam bentuk DP dan anggaran yang akan dibayarkan oleh nasabah bersifat *flat* (tetap) sampai jatuh tempo pembayaran.
2. Sistem subsidi pada pembiayaan *murabahah* tidak mempengaruhi *rate margin* yang diperoleh oleh BTN Syari'ah Cabang Banda Aceh, karena pola pada perhitungan *rate margin* pembiayaan *murabahah* KPR subsidi masih menggunakan pola yang sama dengan pembiayaan *murabahah* umumnya dan tidak ada standarisasi yang khusus terhadap pola perhitungan *margin*. Hal lain yang menyebabkan tidak adanya pengaruh

sistem subsidi terhadap *rate margin* KPR BTN Syari'ah karena subsidi yang ditawarkan oleh pemerintah hanya berupa subsidi bantuan uang muka (SBUM) dan tempo pembiayaan yang sampai 20 tahun.

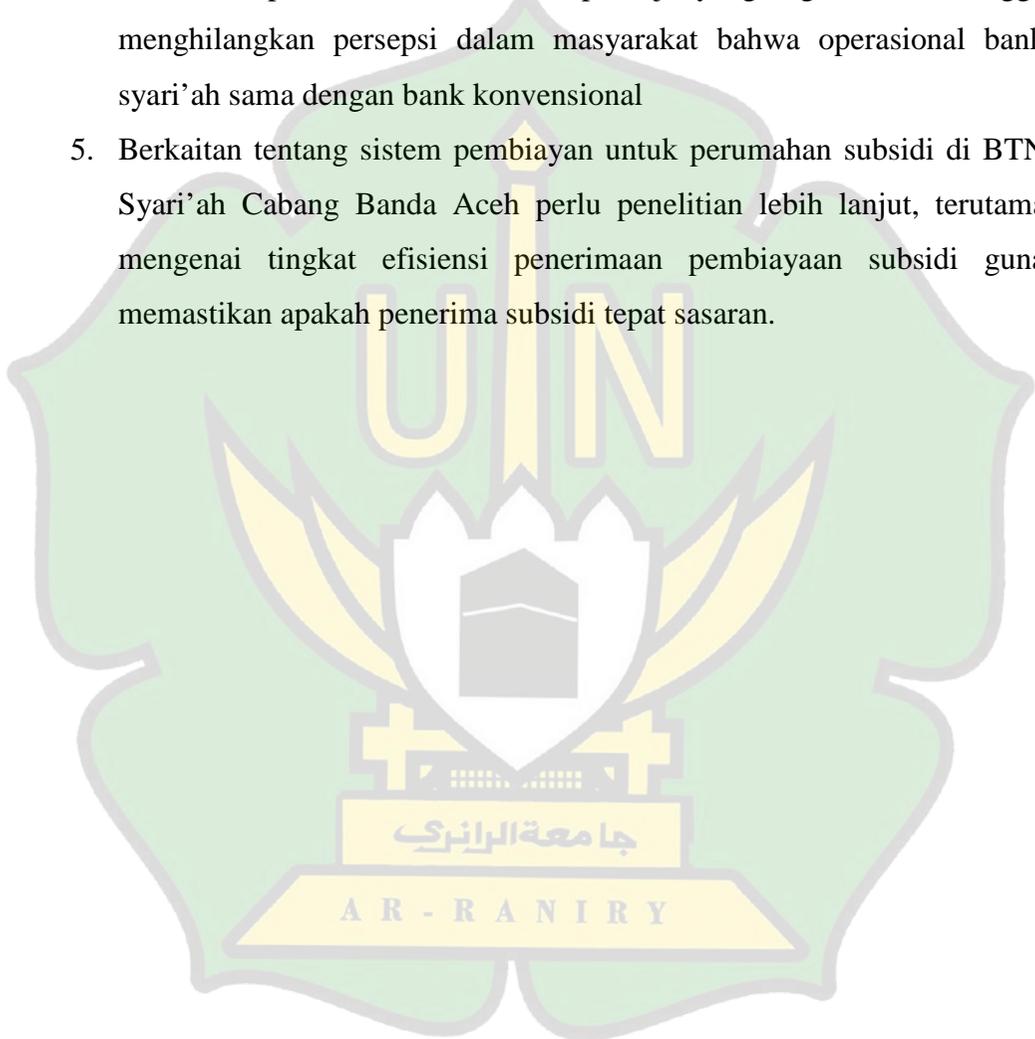
3. Dalam hukum Islam pembiayaan KPR Subsidi yang diterapkan oleh manajemen BTN Syari'ah Cabang Banda Aceh, yaitu sebagaimana pembiayaan pada umumnya. Hal fundamental yang melekat pada pembiayaan tersebut yaitu berupa keringan uang muka yang diberikan oleh pemerintah. Di dalam hukum Islam penerapan bantuan uang muka yang diberikan pemerintah, dikategorikan ke dalam konsep *muqassah* yang telah memperoleh legalitasnya di kalangan ulama fiqh, legitimasi dari ulama MUI melalui Fatwa Dewan Syariah Nasional No. 23/DSN-MUI/III/2002 pembiayaan *murabahah* dengan sistem subsidi belum ada dalil yang melarangnya, sehingga pembiayaan tersebut sah menurut hukum Islam.

B. Saran

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

1. Seharusnya pihak BTN Syari'ah Cabang Banda Aceh menjelaskan secara detail kepada nasabah debitur akad-akad yang digunakan pada perjanjian pembiayaan KPR Subsidi, dan acuan yang diambil dalam pembiayaan KPR Subsidi, agar tidak ada anggapan masyarakat bahwa pembiayaan KPR Subsidi tidak tepat sasaran.
2. Seharusnya pemerintah menurunkan persyaratan penerima pembiayaan KPR Subsidi, dengan demikian maka program pemerintah dalam mewujudkan impian hunian yang layak bagi masyarakat pra-sejahtera dapat terwujud.

3. Seharusnya DSN MUI mengatur lebih spesifik mengenai pembiayaan subsidi, agar memudahkan manajemen BTN Syari'ah menerapkan pembiayaan dengan tambahan nilai subsidi.
4. Seharusnya nasabah debitur lebih jeli dalam mengajukan pembiayaan, harus memperhatikan akad-akad apa saja yang digunakan, sehingga menghilangkan persepsi dalam masyarakat bahwa operasional bank syari'ah sama dengan bank konvensional
5. Berkaitan tentang sistem pembiayaan untuk perumahan subsidi di BTN Syari'ah Cabang Banda Aceh perlu penelitian lebih lanjut, terutama mengenai tingkat efisiensi penerimaan pembiayaan subsidi guna memastikan apakah penerima subsidi tepat sasaran.



DAFTAR PUSTAKA

- Abdul Ali & Ahmad Zuhdi Muhdlor, *Kampus Kontemporer Arab-Indonesia*, Yogyakarta: Multi Karya Grafika, 2003
- Abdul Manan, *Islamic Economic, Theory and Practice*, (terjemahan M. Nastangin), Yogyakarta: Dana Bakti Wakaf, 1995
- Abdurrahmanal-Jaziri, *Al-fiqh Ala Mazahib al Arba'ah, Juz 3*, Mesir: al-Maktabah al-Tijariyah al-Kubra, 1969
- Adiwarman A. Karim, *Bank Islam: Analisis Fiqh dan Keuangan* Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2007
- Adiwarman Karim, *Bank: Analisis Fiqh dan Keuangan*, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2008
- Agung Gd Parmadi, "Implementasi Program Rumah Bersubdi Di Kecamatan Banjar Kabupaten Buleleng", *Jurnal Administrasi Publik*, Vol. 1, No. 1, 2015
- Ahmad Soemardi, *Kaidah-kaidah Fikih*, Banda Aceh: Bandar Publishing, 2017
- Ahmad Wardi Muslich, *Fiqh Muamalah*, Jakarta: Amzah, 2013
- Amir Syarifuddin, *Garis-garis Besar Fiqh*, Jakarta: Prenada Media, 2003
- Andri Soemitra, *Bank dan Lembaga Keuangan Syari'ah*, Jakarta : Kencana Prenada Media Group, 2009
- Andri Soemitra, *Hukum Ekonomi Syariah dan Fiqh Muamalah di Lembaga Keuangan dan Bisnis Kontemporer*, Jakarta : Kencana, 2019
- Ascarya, *Akad*, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2007
- Burhanuddin S, *Aspek Hukum Lembaga Keuangan Syari'ah*, Yogyakarta: Graha Ilmu, 2010
- Departemen Pendidikan dan Kebudayaan, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Jakarta: Gramedia Pustaka Utama, 2003

- Fanny Yunita, "Akad Pembiayaan Murabahah dan Praktikny pada PT Bank Syariah Mandiri Cabang Manado", *Lex Privatum*, Vol.1 No.2, Juni 2013
- Ghufron A. Masadi, *Fiqh Muamalah Kontekstual*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2002
- Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah*, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2002
- Jaribah Al-Haritsi, *Fikih Ekonomi Umar bin Al-Khattab*, Jakarta Pustaka Alkautsar Group
- Jurmi Atika, "Subsidi Dan Penerapannya", *Ilmu Ekonomi*, Vol. 4, No. 2, 2016
- M. Burhan Bungin, *Metodologi Penelitian Kuantitatif*, Jakarta : Kencana, 2006
- M. Syaf'i Antonio, *Bank Syariah dari Teori ke Praktek*, Jakarta: Gema Insani, 2001
- Mardani, *Hukum Bisnis Syariah*, Jakarta : Prenada Media Grup, 2014
- Moh.Kasiram, *Metodologi Penelitian Kuantitatif-Kualitatif*, Malang : UIN-Maliki Press, 2010. Mohamad Hidayat, *Pengantar Ekonomi Syariah*, Jakarta: Zikrul Hakim, 2010
- Muhammad Farid, "Murabahah dalam Perspektif Fikih Empat Mazhab", *Jurnal ekonomi Islam*, Vol. 8, No. 1, 2013
- Muhammad Nadratuzaman, *Produk Keuangan Islam di Indonesia*, (Jakarta: PT. Gramedia Pustaka Utama, 2010
- Muhammad Nazir, *Metode Penelitian*, Jakarta : Ghalia Indonesia, 1998
- Muhammad Ridwan, *Konstruksi Bank Syari'ah di Indonesia*, Yogyakarta: Pustaka SM, 2007
- Muhammad Turmudi, "Penentuan Margin Ba'i Al-Murabahah pada Program Pembiayaan Perbankan Syari'ah di Indonesia", *Al-'Adl*, Vol.7 No.1, 2014
- Muhammad, *Manajemen Pembiayaan Bank Syari'ah*, Yogyakarta: Akademi Percetakan Dan Perusahaan YKPN, 2005

- Muhammad, *Manajemen Pembiayaan Bank Syariah*, Yogyakarta : Akademi Percetakan Dan Perusahaan YKPN, 2005
- Muhibutthabary, *Fiqh Amal Islami*, Bandung : Citapustaka Media Perintis, 2012
- Mustafa Dieb al-Bigha, *Fiqh Sunnah Imam Syafi'i. terj.* Rizki Fauzan, Jakarta: Fathan Media Prima, 2018.
- Nasrun Haroen, *Fiqh Muamalah*, Jakarta: Gaya Media Pratama, 2007
- Purnadi Suryabrata, *Metode Penelitian*, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2006
- Rosalinda, *Fikih Ekonomi Syariah Prinsip dan Implemntasinya pada Sektor Keuangan Syariah*, Jakarta: Rajawali Pers, 2016
- Sayyid Sabiq *Fiqh Empat Mazhab jilid 4, terj.* Moh. Zuhri, Semarang: Asy-Syifa, 1993
- Sayyid Sabiq, *Fiqh al-Sunnah, Penerjemah Nor Hasanuddin*, Jakarta: Pena Pudi Aksara Cet I, 2006
- Sohari Sahrani, *Fikih Muamalah*, Jakarta : Ghalia Indonesia, 2011
- Sri Dewi Anggadini, "Penerapan Margin Pembiayaan Murabahah pada BMT As-Salam Pacet-Cianjur", *Majalah Ilmiah UNIKOM*, Vol.9, No.2, 2016
- Subekti, *Pokok-pokok Hukum Perdata*, Bandung: PT. Intermasa: 1987
- Suharsimi Arikunto, *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktik*, Jakarta: Rineka Cipta, 1991
- Sutrisno Hadi, *Metodologi Research*, Yogyakarta: Andi Yogyakarta, 2004
- Syawal Harianto, "Analisis Metode Pengakuan Keuntungan Al-Tamwil Bi Al-Murabahah di KSPS Malikussaleh Aceh Utara", *Iqtishadia*, Vol. 7 No. 1, 2014
- Wahbah Az-Zuhaili, *Fiqh Islam Wa Adillatuhu jilid 5* terj. Abdul Hayyie Al-Khattani, Damaskus: Darul Fikr, 2007
- Warkum Sumitro, *Asas-asas Perbankan Islam dan Lembaga-lembaga Terkait (BUMI dan Takaffil)*, Jakarta: PT. Grafindo Persada, 2010

Wirduyaningsih, dkk, *Bank Dan Asuransi Islam Di Indonesia*, Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 201

[www.btm.co.id](https://www.btm.co.id/id/Syariah-Home/Syariah-Data-Sources/Product-Links-Syariah/Produk-BTN-Syariah/pembiayaan/Pembiayaan-Perumahan/KPR-BTN-Bersubsidi-iB), diakses melalui situs: <https://www.btm.co.id/id/Syariah-Home/Syariah-Data-Sources/Product-Links-Syariah/Produk-BTN-Syariah/pembiayaan/Pembiayaan-Perumahan/KPR-BTN-Bersubsidi-iB> pada tanggal 15 Desember 2019





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: 3488/Un.08/FSH/PP.00.9/09/2019

T E N T A N G

PENETAPAN PEMBIMBING SKRIPSI MAHASISWA

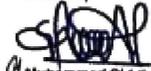
- Menimbang** : a. Bahwa untuk kelancaran bimbingan KKKU Skripsi pada Fakultas Syariah dan Hukum, maka dipandang perlu menunjukan pembimbing KKKU Skripsi tersebut;
b. Bahwa Yang namanya dalam Surat Keputusan ini dipandang mampu dan cakap serta memenuhi syarat untuk diangkat dalam jabatan sebagai pembimbing KKKU 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 54 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 di lingkungan 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. Muhammad Maulana, M. Ag
b. Radhus Sholihin, S.Sy.,MH
Sebagai Pembimbing I
Sebagai Pembimbing II
untuk membimbing KKKU Skripsi Mahasiswa (i) :
N a m a : Ridha Kesita
N I M : 160102185
Prodi : HES
J u d u l : Sistem Pembiayaan Perumahan Bersubsidi Dalam Perspektif Hukum Islam (Suatu Penelitian tentang Transaksi Murabahah untuk Rumah Subsidi pada Bank BTN Syariah Cabang Peunayong)
- Kedua** : Kepada pembimbing yang tercantum namanya di atas diberikan honorarium sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
- Ketiga** : Pembayaran akbal 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 : 2 September 2019
D e k a n,


Muhammad Sidiq



KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI AR-RANIRY BANDA ACEH
FAKULTAS SYARIAH DAN HUKUM
Jln. Syek Abdur Rauf Koplema Darussama Banda Aceh
Telp/fak. 0651- 7557442 EMAIL. fsh@ar-raniry.ac.id

Nomor : 1850/Un.08/FSH.1//06/2020
Lampiran : -
Hal : Permohonan Kesediaan Memberi Data

17 Juni 2020

Kepada Yth,
Kepala BTN Kantor Cabang Syari'ah Banda Aceh

Assalamu'laikum Wr. Wb
Dekan Fakultas Syariah dan Hukum Universitas Islam Negeri Ar-Raniry
Banda Aceh, dengan ini menerangkan Bahwa:
Nama : Ridha Kasrita
NIM : 160102185
Prodi/Semester : Program Studi Hukum Ekonomi Syari'ah/ VIII (Delapan)
Alamat : Baet, Baitussalam, Banda Aceh

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, "**Sistem Pembiayaan Perumahan Bersubsidi Dalam Perspektif Hukum Islam (Suatu Penelitian Tentang Transaksi Murabahah Untuk Rumah Subsidi Pada Bank Btn Syari'ah Cabang Banda Aceh)**" maka kami mohon kepada Bapak/Ibu untuk dapat memberikan data-data serta penjelasan seperlunya yang berhubungan dengan judul tersebut di atas.

Demikian, atas bantuan dan kerjasama yang baik kami haturkan terimakasih.





Melakukan wawancara dengan Salah satu Karyawan PT. Hadrah Aceh Pratama



Melakukan wawancara dengan Manajer PT. Hadrah Aceh Pratama



Daftar Wawancara

1. Apakah pihak BTN Syari'ah melakukan peninjauan kembali terhadap calon nasabah debitur sebagai penerima pembiayaan KPR subsidi ?
2. Apakah ada konsekuensi terhadap nasabah yang melanggar ketentuan penerima pembiayaan KPR subsidi ?
3. Apakah ada kendala dalam pembiayaan KPR subsidi pada BTN Syari'ah Cabang Banda Aceh ?
4. Apakah yang membedakan KPR subsidi dengan KPR non subsidi ?
5. Apa saja yang menjadi daya tarik KPR subsidi pada BTN Syari'ah ?
6. Apakah ada keringanan yang ditawarkan oleh BTN Syari'ah terhadap pembiayaan KPR subsidi ?
7. Apakah ada keringanan terhadap nasabah yang tidak sanggup melanjutkan pembiayaan KPR subsidi pada BTN Syari'ah ?
8. Apakah ada ketentuan dari manajemen BTN Syari'ah terhadap penerima pembiayaan KPR subsidi di BTN Syari'ah Cabang Banda Aceh ?
9. Bagaimana syarat penerima pembiayaan KPR subsidi di BTN Syari'ah Cabang Banda Aceh ?
10. Apakah nilai subsidi pada pembiayaan KPR mempengaruhi *rate margin* yang didapatkan oleh BTN Syari'ah Cabang Banda Aceh ?
11. Apakah nasabah mengetahui *rate margin* yang didapatkan oleh pihak BTN Syari'ah Cabang Banda Aceh ?
12. Bagaimana keterbukaan pihak BTN Syari'ah terhadap mekanisme harga rumah subsidi ?
13. Apakah BTN Syari'ah menjelaskan berapa keuntungan yang didapatkan kepada calon nasabah pada pembiayaan KPR subsidi ?
14. Apakah ada pengawasan terhadap keuntungan yang didapatkan oleh BTN Syari'ah terhadap pembiayaan KPR subsidi ?
15. Apakah nasabah yang mengajukan pembiayaan KPR subsidi menyetujui isi perjanjian dengan pihak BTN Syari'ah Cabang Banda Aceh ?