



## **IMPLEMENTASI PELAKSANAAN AKAD MURABAHAH DALAM MEKANISME KEPEMILIKAN RUMAH BERDASARKAN REGULASI PERBANKAN SYARIAH**

**Muhammad Alif**

Fakultas Hukum Universitas Negeri Semarang

Kampus UNNES Sekaran, Kec. Gunungpati, Kota Semarang, Jawa Tengah, 50229

Korespondensi penulis: muhammadalif1704@gmail.com

**Abstrak.** *The murabahah agreement is used in Home Ownership Loan (KPR) financing as an alternative to the conventional system, where Islamic banks first buy the house desired by the customer, then resell it to the customer at an agreed price and a fixed profit margin. In its implementation, there are several important stages, namely a wakalah contract that authorizes the customer to buy a house on behalf of the bank, followed by a murabahah contract between the bank and the customer after the house ownership documents are submitted to the bank. The notary plays an important role in the legality process and signing of the contract. However, in practice, a number of problems are still found, such as customers who are poorly recorded in the debtor information system, unilateral cancellation from the customer, or discrepancies between income and installment value. To overcome this, Islamic banks apply the prudential principle, do not impose sanctions in the form of fines, but prefer a solution approach through restructuring mechanisms or voluntary auction cooperation in the event of default.*

**Keywords:** Murabahah, Default, Customer, Islamic bank

**Abstrak.** *Akad murabahah digunakan dalam pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) sebagai alternatif dari sistem konvensional, di mana bank syariah membeli terlebih dahulu rumah yang diinginkan oleh nasabah, kemudian menjualnya kembali kepada nasabah dengan harga yang telah disepakati dan margin keuntungan tetap. Dalam pelaksanaannya, terdapat beberapa tahapan penting, yaitu akad wakalah yang memberikan kuasa kepada nasabah untuk membeli rumah atas nama bank, diikuti oleh akad murabahah antara bank dan nasabah setelah dokumen kepemilikan rumah diserahkan kepada bank. Notaris berperan penting dalam proses legalitas dan penandatanganan akad tersebut. Namun demikian, dalam praktiknya masih ditemukan sejumlah permasalahan, seperti nasabah yang tercatat buruk dalam sistem informasi debitur, pembatalan sepihak dari pihak nasabah, atau ketidaksesuaian antara pendapatan dan nilai angsuran. Untuk mengatasi hal ini, bank syariah menerapkan prinsip kehati-hatian (prudential principle), tidak memberikan sanksi berupa denda, tetapi lebih mengutamakan pendekatan solutif melalui mekanisme restrukturisasi atau kerja sama lelang sukarela apabila terjadi wanprestasi.*

**Keywords:** Murabahah, Wanprestasi, Nasabah, Bank Syariah

### **PENDAHULUAN**

Di Indonesia perbankan mempunyai peranan penting dalam proses pembangunan negara. Hal ini diwujudkan melalui adanya Bank Indonesia sebagai bank Sentral yang mempunyai fungsi *Financial Intermediary Institution* atau menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan didistribusikan kepada masyarakat dalam bentuk pembiayaan dalam rangka menaikkan taraf hidup rakyat<sup>1</sup>. Selain Bank Indonesia, terdapat lembaga perbankan yang dimiliki oleh negara maupun pihak swasta, seperti Bank Negara

<sup>1</sup> Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah

Indonesia (BNI), Bank Rakyat Indonesia (BRI), Bank Mandiri maupun Bank Central Asia (BCA) sebagai lembaga perbankan swasta. Selain lembaga perbankan pemerintah dan swasta, terdapat salah satu jenis lembaga perbankan yang juga beroperasi di Indonesia, yaitu lembaga perbankan syariah. Bank Syariah sendiri merupakan sebuah lembaga perbankan yang menjalankan usaha kegiatannya atas dasar prinsip Syariah dan memberikan jasa dalam bentuk pembayaran kepada nasabah dengan adanya larangan seperti unsur maisir, gharar, haram, riba dan batil dalam praktik pelaksanaanya. Adapun perbedaan lain dari bank syariah dengan bank konvensional yaitu terletak pada jenis produk pembiayaan yang ditawarkan dari pihak bank, yaitu pembiayaan yang berdasarkan prinsip syariah islam dengan adanya akad dan menggunakan sistem bagi hasil maupun jual beli yang halal. Saat ini regulasi terkait perbankan syariah di Indonesia telah diatur melalui UU No. 21 Tahun 2008 dan dalam undang-undang tersebut dijelaskan mengenai dasar hukum perihal perizinan pendirian perbankan syariah di Indonesia harus memenuhi persyaratan seperti : Struktur organisasi dan kepengurusan, Permodalan, Kepemilikan, Ahli dalam bidang perbankan syariah dan Layak usaha.

Persyaratan tersebut bersifat wajib dipenuhi agar mendapatkan izin usaha dari otoritas terkait, dalam hal ini Bank Indonesia. Selain itu dalam tahap pendirian usaha perbankan syariah wajib berbentuk badan hukum Perseroan Terbatas dan kepemilikan Bank umum Syariah hanya dapat dimiliki oleh warga negara indonesia atau Penanam Modal dalam negeri berbentuk badan hukum atau Penanam Modal dalam negeri join venture dengan warga negara asing. Adapun bentuk kegiatan usaha perbankan syariah seperti halnya : Menghimpun dana dalam bentuk tabungan maupun bentuk lainnya berdasarkan akad wadi'ah atau akad yang tidak bertentangan dengan prinsip syariah, Menghimpun dana dalam bentuk deposito maupun bentuk lainnya berdasarkan akad mudharabah atau yang tidak bertentangan dengan prinsip syariah, Memberikan pembiayaan bagi hasil berdasarkan akad mudharabah, musyarakah atau yang tidak bertentangan dengan prinsip syariah, Memberikan pembiayaan bagi hasil berdasarkan akad murabahah, salam, istishna atau yang tidak bertentangan dengan prinsip syariah, Memberikan pembiayaan bagi hasil berdasarkan akad qardh atau yang tidak bertentangan dengan prinsip syariah. Salah satu hal yang saat ini sedang digemari masyarakat Indonesia yaitu pembiayaan KPR (Kredit Pemilikan Rumah) subsidi dengan dibiayai oleh perbankan syariah melalui model pembiayaan dalam jangka waktu pendek, menengah maupun panjang dengan melibatkan developer rumah sebagai pihak kontraktor menggunakan sistem murabahah.<sup>2</sup> KPR merupakan salah satu fasilitas yang dimiliki oleh perbankan syariah yang diberikan kepada nasabah yang berkeinginan untuk memiliki rumah melalui angsuran. Jika dilihat dalam bentuknya, KPR dibedakan menjadi dua jenis, yakni KPR subsidi maupun KPR non subsidi. Adapun KPR subsidi dapat dimaknai sebagai kredit perumahan yang pembiayaannya berasal dari subsidi pemerintah, sedangkan KPR non subsidi sendiri pembiayaannya tidak mendapatkan bantuan dari pemerintah dan dilakukan secara mandiri oleh nasabah. Namun dalam praktiknya saat ini masih sering kita temukan perbankan syariah yang belum sepenuhnya mentaati regulasi yang telah ditetapkan oleh pemerintah. Oleh karenanya berdasarkan latar belakang

---

<sup>2</sup> DeskTraining, (2010). *Produk dan jasa BSM*, Jakarta: PT. Bank Syariah Mandiri.

tersebut maka tujuan dari penelitian ini untuk mengetahui secara spesifik implementasi dari regulasi perbankan syariah terhadap proses kepemilikan rumah sudah dilaksanakan atau tidak. Oleh karena nya dalam penelitian ini penulis akan membahas secara detail dengan judul *“Implementasi Akad Murabahah Dalam Mekanisme Kepemilikan Rumah Berdasarkan Regulasi Perbankan Syariah”*

## **METODE PENELITIAN**

Adapun artikel ini merupakan penelitian hukum normatif dengan mengkaji beberapa literatur sesuai dengan bahan hukum yang ada melalui pendekatan peraturan perundang-undangan (statue approach) serta pendekatan kasus (case approach). Dalam artikel ini penulis menggunakan teknik pengumpulan data melalui studi pustaka yang berasal dari peraturan perundang-undangan dan bahan hukum berdasarkan literatur yang relevan. Penelitian ini penulis juga menyertakan bahan hukum primer dan sekunder, adapun bahan hukum primer meliputi peraturan perundang-undangan, sedangkan bahan sekunder bersumber dari literatur studi yang relevan dengan penelitian. Selain itu dalam menyusun artikel ini dilakukan analisis data secara kualitatif dengan menggabungkan fakta hukum, peraturan perundang-undangan dan menarik kesimpulan dalam menjawab persoalan yang dirumuskan dalam penelitian ini.

## **HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

Pelaksanaan KPR bagi nasabah harus memenuhi persyaratan yang telah diatur dalam KUH Perdata, yakni syarat sah perjanjian pada pasal 1320, seperti adanya kesepakatan bagi kedua belah pihak, cakap hukum, ada pokok persoalan dan sebab yang halal. Bagi nasabah maupun pihak perbankan wajib memenuhi keempat persyaratan tersebut sebelum nantinya masuk ke tahap akad KPR. Dalam kredit pemilikan rumah syariah terdapat akan murabahah yang dipergunakan dalam proses KPR. Adapun pengertian Murabahah yaitu akad yang dipergunakan dalam perjanjian jual beli barang dengan menentukan harga barang dan keuntungan disepakati penjual serta pembeli dengan menyertakan Bank untuk membiayai sebahagian maupun keseluruhan. Akad Murabahah dapat dilaksanakan apabila barang (rumah) telah menjadi milik pihak bank. Adapun bagi nasabah dapat melaksanakan pembayaran terhadap rumah tersebut baik secara cash maupun angsuran sesuai dengan ketentuan dan kesepakatan antara nasabah dan pihak bank dan rentang waktu pembayaran rumah dari nasabah kepada pihak bank akan ditentukan berdasarkan kesepakatan bank dan nasabah.<sup>3</sup> Dalam prinsip murabahah pihak bank akan meminta kepada nasabah untuk dapat menambahkan agunan tambahan selain barang yang akan dibiayai dari pihak bank. Setelah nasabah menyetujui nantinya akan dilakukan margin selama satu kali ketika awal akad dan tidak ada perubahan hingga berakhirnya akad, adapun pihak bank mendapatkan diskon dari suplier ketika transaksi murabahah belum terlaksana maka pemberian potongan harga dilakukan berdasarkan kesepakatan diantara nasabah dan pihak bank serta dituangkan berdasarkan akad yang

---

<sup>3</sup> Wawancara dengan Yuwono Saputro, Staff Pembiayaan Bank Muamalat Indonesia.

ditandatangani oleh kedua pihak. Potongan harga yang diberikan pihak bank kepada nasabah akan dilakukan apabila nasabah tersebut telah melaksanakan piutang nya terhadap barang (rumah) sesuai perjanjian jual beli akad murabahah secara tepat waktu atau lebih cepat dari tenggang waktu yang disepakati sejak awal. Nasabah yang telah menyepakati pembiayaan rumah dengan pihak perbankan syariah menggunakan akad murabahah harus melalui beberapa tahapan yang wajib dipenuhi oleh nasabah diantaranya :

1. Akad Wakalah, yaitu pihak perbankan memberikan nasabah sebagai wakil dalam pembelian barang (rumah) kepada supplier dengan atas nama bank dan ketika telah dilaksanakan pembayaran dari pihak suplier akan menyerahkan seluruh dokumen (buku milik, dokumen berharga) kepada bank agar menghindari double tax.
2. Akad murabahah dilakukan apabila pelaksanaan akad wakalah berhasil dilakukan. Dokumen yang sebelumnya telah diserahkan kepada bank akan dilakukan proses akad dengan melibatkan berbagai pihak, seperti bank, nasabah, pemilik rumah dan notaris dalam mengurus legalitas KPR. Notaris berperan dalam hal penjelasan isi klausul kontrak yang disediakan bank kepada nasabah, akta kepemilikan serta penandatanganan akad antara bank dan nasabah dengan disaksikan oleh notaris.
3. Setelah penandatanganan klausul kontrak dilaksanakan, bank akan memberikan kunci rumah kepada nasabah dengan tetap penguasaan terhadap rumah termasuk surat kepemilikan rumah masih dalam wewenang bank selama kewajiban nasabah dalam melaksanakan prestasi terhadap piutang rumah belum selesai dan dapat dijadikan sebagai jaminan apabila nasabah melakukan wanprestasi.<sup>4</sup>

Selain wajib melengkapi dokumen nasabah juga harus melengkapi beberapa persyaratan yang disediakan oleh bank syariah dalam melaksanakan proses akad Murabahah, seperti Dokumen umum pembiayaan berupa Foto nasabah, foto copy ktp nasabah, kartu keluarga, surat nikah atau akta cerai dan NPWP. Selain itu nasabah juga wajib melampirkan dokumen penghasilan kepada bank seperti slip gaji 3 bulan terakhir, buku tabungan 3 bulan terakhir, Surat Keterangan kerja ataupun bagi nasabah yang berpenghasilan melalui usaha dengan melampirkan photocopy akta pendirian perusahaan, izin usaha dan laporan keuangan perusahaan selama 3 bulan terakhir. Selain itu jika mengacu berdasarkan Peraturan Menteri PUPR Nomor 36 Tahun 2016 pasal 10 dijelaskan bahwa masyarakat yang bekerja di sektor informal serta tidak memiliki penghasilan yang tetap secara hukum tetap diperbolehkan mengajukan KPR kepada pihak bank dengan syarat nasabah tersebut memberikan setoran secara rutin setiap hari maupun mingguan kepada bank dikarenakan pada Peraturan Menteri tersebut tidak dijelaskan secara spesifik keterangan bahwa nasabah yang mengajukan KPR hanya berpenghasilan

---

<sup>4</sup> Andriani Fitria. (2019). Implementasi Akad Murabahah dan Musyarakah Mutanaqishah dalam Pembiayaan Pemilikan Rumah pada Perbankan Syariah (Studi Kasus Pada Bank Muamalat Indonesia). *Jurnal Az Zarqa*, 11 (1), 96-127.

tetap saja. Dalam pelaksanaan akad murabahah berdasarkan keterangan yang disampaikan oleh Customer Banking Relationship Manager pada Bank Syariah Mandiri KC Bojonegoro (Farida Rochmawati) beliau menjelaskan permasalahan yang sering dialami nya ketika pelaksanaan KPR menggunakan akad murabahah seperti :

- Identitas nasabah yang tidak masuk dalam kategori baik berdasarkan checking bank Indonesia, seperti hal nya nasabah tersebut pernah memalsukan dokumen pada riwayat sebelumnya yang menyebabkan nasabah tersebut oleh BI ditanda *blacklist* dan informasi tersebut disampaikan oleh BI kepada seluruh kantor cabang perbankan syariah di Indonesia, dalam hal ini Bank Syariah Mandiri agar ketika nasabah tersebut ingin mengajukan KPR untuk kedua kalinya maka dapat langsung ditolak. Hal ini merupakan salah satu implementasi Bank Syariah mandiri dalam mengedepankan Prinsip Prudencial Principle sesuai ketentuan perundang-undangan yang berlaku di Indonesia, yaitu UU No. 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah.
- Nasabah yang telah mengajukan KPR membatalkan ketika prestasi tersebut sedang dilakukan. Hal tersebut akan menimbulkan biaya administrasi dan pihak bank tidak mengenakan denda kepada nasabah tersebut dikarenakan bank berpedoman pada prinsip syariah.
- Penghasilan atau cash flow dari nasabah yang tidak cukup dalam mengcover kredit KPR terhadap pendapatan nasabah. Jika hal ini terjadi bank tidak akan menolak permintaan KPR yang diajukan oleh nasabah.

Apabila dalam implementasi KPR ditemukan permasalahan seperti penjelasan diatas pihak bank telah mempunyai sop yang dapat dilaksanakan kepada nasabah, seperti hal nya apabila nasabah yang sedang dalam melaksanakan prestasi dalam KPR telat melakukan pembayaran, bank akan menghubungi nasabah untuk mengingatkan bahwa angsuran tersebut telah jatuh tempo. Jika dalam hal ini nasabah menunggak angsuran pihak bank akan mengirimkan surat peringatan 1 (terlambat membayar 30 hari), 2 (terlambat 60 hari) dan 3 (terlambat hingga 90 hari)<sup>5</sup>. Jika setelah diberikan surat peringatan dari nasabah tak kunjung melakukan prestasinya maka debt collector yang diutus dari bank akan mendatangi secara langsung nasabah berdasarkan domisili yang ditempati saat ini. Ketika tahapan ini telah dilaksanakan bank akan melakukan restrukturisasi akad guna mengetahui permasalahan utama nasabah tidak dapat melanjutkan prestasi nya dalam membayar angsuran, apabila ditemukan fakta hukum bahwa nasabah tidak melanjutkan angsuran dikarenakan wanprestasi maka dari bank akan membatalkan perjanjian akad tersebut, sedangkan apabila nasabah tidak memenuhi unsur wanprestasi bank akan melakukan langkah untuk menyelamatkan nama baik nasabah di checking BI melalui lelang harta jaminan berupa rumah nasabah tersebut dengan atas

---

<sup>5</sup> Muhtarom, A. (2019). Implementasi Akad Murabahah Pada Produk Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) di Bank Syariah Mandiri KC Bojonegoro Menurut Hukum Ekonomi Syariah. *Jurnal Justisia Ekonomika: Magister Hukum Ekonomi Syariah*, 3(1).

persetujuan dari nasabah, tanpa adanya unsur paksaan dan bekerjasama dengan lembaga lelang yang bersifat rahasia.

## **KESIMPULAN**

Berdasarkan uraian yang disampaikan dalam artikel, dapat disimpulkan bahwa implementasi akad murabahah dalam mekanisme kepemilikan rumah melalui perbankan syariah merupakan bentuk pembiayaan yang berlandaskan pada prinsip-prinsip hukum Islam dan telah diatur secara tegas dalam regulasi nasional, khususnya melalui Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah. Akad murabahah digunakan dalam pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) sebagai alternatif dari sistem konvensional, di mana bank syariah membeli terlebih dahulu rumah yang diinginkan oleh nasabah, kemudian menjualnya kembali kepada nasabah dengan harga yang telah disepakati dan margin keuntungan tetap. Dalam pelaksanaannya, terdapat beberapa tahapan penting, yaitu akad wakalah yang memberikan kuasa kepada nasabah untuk membeli rumah atas nama bank, diikuti oleh akad murabahah antara bank dan nasabah setelah dokumen kepemilikan rumah diserahkan kepada bank. Notaris berperan penting dalam proses legalitas dan penandatanganan akad tersebut. Bank tetap memegang kendali terhadap rumah yang dibiayai sampai seluruh kewajiban angsuran nasabah dipenuhi. Selain itu, nasabah wajib memenuhi persyaratan administratif, baik identitas maupun bukti penghasilan, untuk memastikan kemampuan membayar angsuran.

Namun demikian, dalam praktiknya masih ditemukan sejumlah permasalahan, seperti nasabah yang tercatat buruk dalam sistem informasi debitur, pembatalan sepihak dari pihak nasabah, atau ketidaksesuaian antara pendapatan dan nilai angsuran. Untuk mengatasi hal ini, bank syariah menerapkan prinsip kehati-hatian (prudential principle), tidak memberikan sanksi berupa denda, tetapi lebih mengutamakan pendekatan solutif melalui mekanisme restrukturisasi atau kerja sama lelang sukarela apabila terjadi wanprestasi. Hal ini menunjukkan bahwa perbankan syariah tidak hanya berorientasi pada keuntungan semata, tetapi juga menekankan pada aspek keadilan, kemaslahatan, dan tanggung jawab sosial sesuai dengan prinsip-prinsip syariah. Dengan demikian, meskipun terdapat tantangan dalam implementasinya, mekanisme akad murabahah dalam pembiayaan rumah melalui perbankan syariah telah memberikan kontribusi positif dalam memenuhi kebutuhan perumahan masyarakat dengan tetap menjaga kepatuhan terhadap prinsip-prinsip syariah, regulasi perbankan, serta perlindungan terhadap hak dan kewajiban kedua belah pihak yang terlibat.

## **DAFTAR PUSTAKA**

### **Artikel Jurnal**

- Andriani, F. (2019). Implementasi Akad Murabahah dan Musyarakah Mutanaqishah dalam Pembiayaan Pemilikan Rumah pada Perbankan Syariah (Studi Kasus Pada Bank Muamalat Indonesia). *Az-Zarqa': Jurnal Hukum Bisnis Islam*, 11(1). <https://doi.org/10.14421/azzarqa.v11i1.2078>

- Andriani, Fitria. (2019). Implementasi Akad Murabahah Dan Musyarakah Mutanaqishah Dalam Pembiayaan Pemilikan Rumah Pada Perbankan Syariah (Studi Kasus Pada Bank Muamalat Indonesia), *Al-Zarqa*, 11 (1), 95–127. <https://doi.org/10.14421/azzarqa.v11i1.2078>
- Astuti, N. R. W., & Oktapianti, M. S. (2023). Mekanisme Penggunaan Akad Murabahah Dalam Pembiayaan Pemilikan Rumah Pada PT. Bank Syariah Indonesia KC Purwakarta Gandanegara. *JAMMIAH (Jurnal Ilmiah Mahasiswa Ekonomi Syariah)*, 3(1), 28-51. <https://doi.org/10.37726/jammiah.v3i1.459>
- Basri, J., Dewi, A. K., & Iswahyudi, G. (2022). Pembiayaan murabahah pada perbankan syariah dalam perspektif hukum di indonesia. *AL-MANHAJ: Jurnal Hukum dan Pranata Sosial Islam*, 4(2), 375-380. <https://doi.org/10.37680/almanhaj.v4i2.1802>
- Chrisna, H., Karin, A., & Hasibuan, H. A. (2020). ANALISIS SISTEM DAN PROSEDUR KREDIT KEPEMILIKAN RUMAH (KPR) DENGAN AKAD PEMBIAYAAN MURABAHAH PADA PT. BANK BRI SYARIAH CABANG MEDAN: Heriyati Chrisna; Agita Karin; Hasrul Azwar Hasibuan. *Jurnal Akuntansi Bisnis dan Publik*, 11(1), 156-166.
- Gunawan, A. I., & Cahyanti, F. (2014). Pengaruh Pembiayaan KPR Syariah Terhadap Proses Keputusan Pembelian Rumah Di Kota Cirebon. *Edunomic Jurnal Pendidikan Ekonomi*, 2(2).
- Muhtarom, A. (2019). Implementasi Akad Murabahah Pada Produk Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Di Bank Syariah Mandiri KC Bojonegoro Menurut Hukum Ekonomi Syariah. *Jurnal Justisia Ekonomika: Magister Hukum Ekonomi Syariah*, 3(1). <https://doi.org/10.30651/justeko.v3i1.2960>
- Sapi'i, S. I., & Setiawan, A. (2016). Pemilihan Pembiayaan KPR (Kredit Pemilikan Rumah) Dengan Akad Murabahah (Studi Kasus Di Bank Muamalat Tbk Cabang Pembantu Samarinda Seberang). *Al-Tijary*, 17-24. <https://doi.org/10.21093/at.v2i1.688>
- Satria, M. R., & Setiani, T. (2018). Analisis Perbandingan Pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Pada Bank Konvensional Dengan Pembiayaan Murabahah (KPR) Pada Bank Syariah (Studi Kasus Pada Bank BJB Dengan Bank BJB Syariah). *Amwaluna: jurnal Ekonomi dan Keuangan syariah*, 2(1), 105-118.

### **Peraturan Perundang-Undangan**

Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah