

**Analisis Implementasi Akad Murabahah dalam Pembiayaan
Kepemilikan Rumah Baru pada Bank Syariah Indonesia: Studi
Kasus Cluster Sisi Tenang Kavling L1 Bogor
dalam Perspektif Fatwa DSN-MUI**

Fitri Kurnia Wulandari, Romi Adetio Setiawan, Anwar Junaidi

Perbankan Syariah Universitas Islam Negeri Fatmawati Sukarno Bengkulu
fitrikurniawulandari09@gmail.com, romiadetio@mail.uinfasbengkulu.ac.id,
anwarjunaedi@mail.uinfasbengkulu.ac.id

ABSTRACT.

Home ownership financing based on a murabahah contract is one form of Islamic financing that needs to be implemented in accordance with Islamic principles and provisions, particularly DSN-MUI Fatwa No. 04/DSN-MUI/IV/2000 concerning Murabahah. This study aims to analyze the implementation of the murabahah contract in new home ownership financing at Bank Syariah Indonesia (BSI) for Cluster Sisi Tenang, Lot L1, Bogor, and to analyze its conformity with the provisions of DSN-MUI Fatwa No. 04/DSN-MUI/IV/2000 concerning Murabahah. This study employs a qualitative approach with a descriptive research design. Data were obtained through interviews, observations, and documentation involving the parties engaged in the financing process, namely the customer, BSI, and the developer. The results show that the implementation of the murabahah contract is carried out through several stages, including the selection of the property and financing application, verification of the customer and property, issuance of the Financing Offer Letter (SP3), execution of the contract, the use of wakalah in the purchase or administrative process of the property, disbursement of financing to the developer in stages based on construction progress, and installment payments by the customer. The financing structure consists of an acquisition cost of IDR 447,000,000, a margin of IDR 519,193,876.56, a murabahah selling price of IDR 966,193,876.56, bank financing of IDR 360,000,000, a down payment of IDR 87,000,000, and a financing term of 240 months. Based on the analysis of DSN-MUI Fatwa No. 04/DSN-MUI/IV/2000, the implementation of murabahah generally fulfills most of the stipulated requirements, including the clarity and permissibility of the property, disclosure of the acquisition cost and margin, agreement on the financing term and payment mechanism, use of wakalah, down payment, and transparency of financing information. However, the aspect of ownership or possession of the property by BSI prior to the execution of the murabahah sale and purchase cannot yet be assessed conclusively because the land subdivision process and the legal documentation of the property were still in progress at the time of the study. Therefore, the study found insufficient evidence to conclude that there was any non-compliance; however, the aspect of ownership or possession of the property requires further documentary verification.

Keywords: *Murabahah Contract; Home Ownership Financing; Bank Syariah Indonesia; DSN-MUI Fatwa; Sharia Compliance*

ABSTRAK.

Pembiayaan kepemilikan rumah dengan akad murabahah merupakan salah satu bentuk pembiayaan syariah yang perlu dilaksanakan sesuai prinsip dan ketentuan syariah, khususnya Fatwa DSN-MUI No. 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang Murabahah. Penelitian ini

bertujuan untuk menganalisis implementasi akad murabahah dalam pembiayaan kepemilikan rumah baru pada Bank Syariah Indonesia (BSI) untuk Cluster Sisi Tenang Kavling L1 Bogor serta menganalisis kesesuaiannya dengan ketentuan Fatwa DSN-MUI No. 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang Murabahah. Penelitian ini menggunakan pendekatan kualitatif dengan jenis penelitian deskriptif. Data diperoleh melalui wawancara, observasi, dan dokumentasi dengan pihak-pihak yang terlibat dalam pembiayaan, yaitu nasabah, BSI, dan pengembang. Hasil penelitian menunjukkan bahwa implementasi akad murabahah dilaksanakan melalui tahapan pemilihan objek dan pengajuan pembiayaan, verifikasi nasabah dan objek, penerbitan Surat Penawaran Pemberian Pembiayaan (SP3), pelaksanaan akad, penggunaan wakalah dalam proses pembelian atau pengurusan objek, pencairan pembiayaan kepada developer secara bertahap berdasarkan progres pembangunan, serta pembayaran angsuran oleh nasabah. Struktur pembiayaan meliputi harga perolehan rumah sebesar Rp447.000.000, margin sebesar Rp519.193.876,56, harga jual murabahah sebesar Rp966.193.876,56, pembiayaan bank sebesar Rp360.000.000, uang muka sebesar Rp87.000.000, dan jangka waktu pembiayaan 240 bulan. Berdasarkan analisis Fatwa DSN-MUI No. 04/DSN-MUI/IV/2000, implementasi murabahah secara umum telah memenuhi sebagian besar ketentuan, meliputi kejelasan dan kehalalan objek, penyampaian harga perolehan dan margin, kesepakatan jangka waktu dan pembayaran, penggunaan wakalah, uang muka, serta transparansi informasi pembiayaan. Namun, aspek kepemilikan atau penguasaan objek oleh BSI sebelum pelaksanaan jual beli murabahah belum dapat dinilai secara final karena proses pecah kavling dan legalitas objek masih berlangsung pada saat penelitian dilakukan. Dengan demikian, penelitian tidak menemukan bukti yang cukup untuk menyatakan adanya ketidaksesuaian, tetapi aspek kepemilikan atau penguasaan objek memerlukan pembuktian dokumenter lebih lanjut.

Kata kunci: Akad Murabahah; Pembiayaan Kepemilikan Rumah; Bank Syariah Indonesia; Fatwa DSN-MUI; Kepatuhan Syariah

PENDAHULUAN

Rumah merupakan salah satu kebutuhan dasar manusia, tetapi tingginya nilai rumah menyebabkan sebagian masyarakat tidak mampu memperolehnya secara tunai. Kondisi tersebut menjadikan pembiayaan kepemilikan rumah sebagai instrumen penting dalam memperluas akses masyarakat terhadap hunian. Hal ini terlihat dari Survei Harga Properti Residensial Bank Indonesia yang menunjukkan bahwa pada triwulan III 2025 sebanyak 74,41% pembelian rumah primer menggunakan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) (Bank Indonesia, 2025). Seiring berkembangnya industri keuangan syariah, pembiayaan rumah juga tersedia melalui perbankan syariah dengan mekanisme yang didasarkan pada akad dan prinsip syariah. Dalam konteks tersebut, pembiayaan tidak hanya dituntut mampu memenuhi kebutuhan masyarakat, tetapi juga harus memastikan kesesuaian mekanisme transaksi dengan ketentuan syariah (Otoritas Jasa Keuangan [OJK], 2026).

Salah satu akad yang digunakan dalam pembiayaan kepemilikan rumah adalah murabahah. Akad ini merupakan transaksi jual beli dengan karakteristik adanya penyebutan harga perolehan dan keuntungan (*margin*) yang diketahui serta disepakati oleh para pihak. Oleh karena itu, penerapan murabahah tidak sekadar

berkaitan dengan penyediaan dana, tetapi juga menyangkut kejelasan objek, harga perolehan, margin, kesepakatan para pihak, kepemilikan atau penguasaan objek, dan mekanisme pembayaran. OJK menegaskan bahwa penerapan murabahah dalam perbankan syariah mencakup ketentuan mengenai para pihak, objek, ijab kabul, serta skema pembiayaan yang digunakan (OJK, 2023). Ketentuan tersebut sejalan dengan Fatwa DSN-MUI No. 04/DSN-MUI/IV/2000 yang mengatur bahwa bank harus membeli barang atas nama bank sendiri sebelum menjualnya kepada nasabah dengan harga yang mencakup harga perolehan dan keuntungan yang disepakati (Dewan Syariah Nasional–Majelis Ulama Indonesia [DSN-MUI], 2000a). Apabila pembelian barang dikuasakan kepada nasabah melalui mekanisme wakalah, pelaksanaannya juga harus memperhatikan ketentuan Fatwa DSN-MUI No. 10/DSN-MUI/IV/2000 agar pemberian kuasa tidak menghilangkan substansi murabahah sebagai akad jual beli (DSN-MUI, 2000b).

Dalam perkembangan pembiayaan perumahan syariah, Bank Syariah Indonesia (BSI) memiliki posisi penting melalui produk BSI Griya yang menyediakan pembiayaan untuk pembelian rumah baru maupun bekas, salah satunya dengan akad murabahah. Hingga akhir 2025, pembiayaan BSI Griya tercatat mencapai Rp69,98 triliun dan menempatkan BSI dalam jajaran enam besar bank penyalur pembiayaan perumahan secara nasional (Bank Syariah Indonesia [BSI], 2026a). Besarnya pembiayaan tersebut menunjukkan pentingnya BSI dalam menyediakan akses pembiayaan rumah berbasis syariah. Namun, penggunaan akad murabahah dalam suatu produk belum dengan sendirinya menunjukkan bahwa seluruh proses transaksi telah memenuhi substansi syariah. Implementasi akad perlu dilihat pada praktiknya, khususnya berkaitan dengan proses pembelian dan penguasaan objek, keterbukaan harga perolehan dan margin, penggunaan wakalah, serta mekanisme transaksi antara bank, nasabah, dan pengembang (BSI, 2026b; OJK, 2023).

Fenomena tersebut ditemukan pada pembiayaan kepemilikan rumah di Cluster Sisi Tenang Kavling L1 Bogor, yang merupakan bagian dari kawasan Bogor Green Resort dan dikembangkan oleh Harmony Land Group. Cluster tersebut menawarkan rumah baru tipe 40 dengan luas tanah 60 m² serta menyediakan pilihan pembelian melalui skema KPR (Harmony Land Group, 2026; Pinhome, 2026). Dalam kasus ini, implementasi murabahah menarik untuk dikaji karena proses pembiayaan melibatkan bank, nasabah, dan pengembang, mulai dari pengajuan pembiayaan, analisis dan persetujuan, pelaksanaan akad, penyediaan objek rumah, hingga pembayaran angsuran. Dengan demikian, diperlukan penelusuran empiris untuk mengetahui apakah praktik pembiayaan yang berlangsung telah mencerminkan substansi akad murabahah sebagaimana ditetapkan dalam ketentuan syariah.

Sejumlah penelitian sebelumnya telah membahas implementasi murabahah dalam pembiayaan syariah. Arief et al. (2024), misalnya, mengkaji implementasi akad murabahah pada LKMS Ukhuwah Bintang Ihsani dan menilai kesesuaiannya dengan PSAK 102. Sementara itu, Umi et al. (2024) membahas mekanisme pembiayaan KPR iB Hijrah dengan akad murabahah pada Bank Muamalat, mulai dari pengajuan hingga pelaksanaan akad. Penelitian tersebut menunjukkan bahwa implementasi

murabahah perlu dianalisis berdasarkan praktik pembiayaan yang berlangsung, bukan hanya berdasarkan keberadaan akad secara formal. Selain itu, Setiawan (2023) menegaskan pentingnya *sharia compliance* dalam operasional perbankan syariah, sehingga pemenuhan aspek administratif perlu berjalan seiring dengan konsistensi terhadap prinsip syariah.

Meskipun demikian, penelitian yang secara khusus menganalisis implementasi akad murabahah pada pembiayaan kepemilikan rumah baru di BSI, khususnya pada Cluster Sisi Tenang Kavling L1 Bogor, dengan mempertemukan praktik empiris dan ketentuan Fatwa DSN-MUI masih memiliki ruang untuk dikembangkan. Penelitian ini karena itu diarahkan untuk menganalisis implementasi akad murabahah mulai dari proses pengajuan, persetujuan pembiayaan, pelaksanaan akad, penyediaan dan penguasaan objek, penentuan harga perolehan dan margin, penggunaan wakalah apabila diterapkan, hingga mekanisme pembayaran. Selanjutnya, praktik tersebut dianalisis berdasarkan Fatwa DSN-MUI No. 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang Murabahah dan ketentuan wakalah yang relevan. Dengan pendekatan tersebut, penelitian ini diharapkan dapat memberikan gambaran empiris mengenai kesesuaian praktik pembiayaan rumah BSI dengan substansi akad murabahah dan prinsip kepatuhan syariah.

TINJAUAN LITERATUR

Bank Syariah Indonesia dan Produk Pembiayaan Rumah

Bank Syariah Indonesia (BSI) merupakan bank umum syariah yang terbentuk melalui penggabungan PT Bank BRIsyariah Tbk, PT Bank Syariah Mandiri, dan PT Bank BNI Syariah serta mulai beroperasi pada 1 Februari 2021. Sebagai lembaga keuangan syariah, BSI menyediakan berbagai produk pembiayaan yang pelaksanaannya berlandaskan prinsip syariah dan ketentuan perbankan yang berlaku. Dalam konteks kepemilikan rumah, BSI menyediakan produk BSI Griya sebagai fasilitas pembiayaan untuk memenuhi kebutuhan kepemilikan properti masyarakat (Bank Syariah Indonesia, 2025).

BSI Griya Pembelian merupakan fasilitas pembiayaan yang dapat digunakan untuk pembelian rumah, ruko, rukan, dan apartemen, baik dalam kondisi baru maupun bekas. Khusus pembelian properti, BSI mencantumkan akad murabahah sebagai salah satu dasar transaksi. Dengan demikian, pembiayaan tersebut tidak semata-mata berbentuk penyediaan dana kepada nasabah, tetapi menggunakan struktur akad jual beli yang menempatkan barang sebagai objek transaksi dan keuntungan bank sebagai margin yang disepakati. Informasi produk BSI juga menunjukkan bahwa pembiayaan Griya dapat digunakan untuk pembelian properti melalui proyek developer yang bekerja sama dengan BSI (Bank Syariah Indonesia, 2026).

Dalam akad murabahah, bank pada prinsipnya membeli barang yang dibutuhkan nasabah kemudian menjualnya kembali kepada nasabah dengan harga jual yang terdiri atas harga perolehan dan margin keuntungan yang telah diketahui serta disepakati oleh kedua belah pihak. Oleh karena itu, penerapan murabahah tidak

hanya dapat dilihat dari pencantuman nama akad dalam dokumen pembiayaan, tetapi juga perlu memperhatikan keberadaan objek jual beli, harga perolehan, margin keuntungan, kesepakatan para pihak, serta kedudukan dan keterlibatan bank dalam transaksi tersebut. Karakteristik tersebut menjadi pembeda penting antara murabahah dan pembiayaan yang berbasis hubungan utang-piutang (Dewan Syariah Nasional–Majelis Ulama Indonesia, 2000).

Dalam pembiayaan rumah melalui BSI Griya, proses pembiayaan pada umumnya melibatkan pengajuan nasabah, pemenuhan persyaratan, analisis kelayakan, persetujuan pembiayaan, pelaksanaan akad, serta pembayaran kewajiban secara angsuran. Ketika objek rumah berasal dari developer, hubungan antara bank, nasabah, dan developer menjadi bagian penting dalam rangkaian transaksi. Kondisi tersebut menjadikan mekanisme perolehan dan penyerahan rumah perlu diperhatikan untuk melihat kesesuaiannya dengan karakteristik akad murabahah.

Dengan demikian, BSI Griya dalam penelitian ini diposisikan sebagai konteks produk pembiayaan, sedangkan akad murabahah menjadi fokus utama analisis. Hal ini penting karena pencantuman akad murabahah dalam dokumen persetujuan pembiayaan belum dengan sendirinya menggambarkan bagaimana akad tersebut dilaksanakan dalam praktik. Penelitian perlu membandingkan struktur akad yang tercantum dalam dokumen pembiayaan dengan pelaksanaan transaksi yang sebenarnya, khususnya terkait objek rumah, proses perolehan atau penyediaannya, harga dan margin, serta hubungan antara BSI, nasabah, dan developer. Dengan pendekatan tersebut, penelitian dapat menilai sejauh mana implementasi pembiayaan kepemilikan rumah melalui BSI Griya telah sesuai dengan karakteristik akad murabahah dan prinsip syariah yang menjadi landasannya.

Fatwa DSN-MUI tentang Murabahah

Fatwa Dewan Syariah Nasional–Majelis Ulama Indonesia (DSN-MUI) merupakan salah satu landasan normatif dalam pelaksanaan kegiatan keuangan syariah di Indonesia. Dalam penelitian ini, Fatwa DSN-MUI No. 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang Murabahah digunakan sebagai acuan utama untuk menilai kesesuaian implementasi akad murabahah pada pembiayaan kepemilikan rumah. Fatwa tersebut memberikan ketentuan mengenai pelaksanaan murabahah, termasuk hubungan bank dan nasabah, objek transaksi, harga dan keuntungan, serta mekanisme pembelian barang oleh bank (Dewan Syariah Nasional–Majelis Ulama Indonesia [DSN-MUI], 2000).

Murabahah pada dasarnya merupakan akad jual beli dengan harga jual sebesar harga perolehan ditambah keuntungan (margin) yang diketahui dan disepakati oleh para pihak. Oleh karena itu, keuntungan bank dalam murabahah harus berasal dari transaksi jual beli yang sah, bukan semata-mata dari tambahan atas pinjaman uang. Prinsip tersebut sejalan dengan QS. al-Baqarah [2]: 275 yang membedakan jual beli yang diharamkan dengan riba yang diharamkan (Kementerian Agama Republik Indonesia, 2019).

Fatwa DSN-MUI menetapkan bahwa bank terlebih dahulu membeli barang yang diperlukan nasabah secara sah atas nama bank sendiri sebelum barang tersebut dijual kepada nasabah. Setelah barang diperoleh, bank menjualnya kepada nasabah dengan harga yang terdiri atas harga beli dan keuntungan yang telah disepakati. Bank juga berkewajiban menjelaskan harga pokok dan biaya yang berkaitan dengan pembelian barang kepada nasabah (DSN-MUI, 2000). Ketentuan ini menjadi penting dalam penelitian karena objek yang diteliti berupa rumah, sehingga perlu diketahui bagaimana proses pengadaan rumah, kedudukan bank terhadap objek, serta urutan antara perolehan objek dan akad murabahah.

Dalam konteks pembiayaan rumah, objek murabahah harus jelas dan dapat diidentifikasi, sedangkan harga jual harus diketahui dan disepakati oleh para pihak. Dengan demikian, analisis implementasi murabahah dapat diarahkan pada kejelasan rumah sebagai objek transaksi, harga perolehan, margin keuntungan, harga jual, serta mekanisme pembayaran nasabah (DSN-MUI, 2000). Aspek tersebut menjadi indikator untuk membedakan transaksi murabahah dari pembiayaan yang pada praktiknya hanya menyerupai hubungan utang-piutang.

Fatwa juga memungkinkan penggunaan wakalah dalam proses pembelian barang. Bank dapat memberikan kuasa kepada nasabah atau pihak lain untuk melakukan pembelian atas nama bank, tetapi akad jual beli murabahah harus dilakukan setelah barang secara prinsip menjadi milik bank. Oleh karena itu, apabila dalam penelitian ditemukan penggunaan wakalah, mekanismenya perlu dianalisis berdasarkan Fatwa DSN-MUI No. 10/DSN-MUI/IV/2000 tentang Wakalah, terutama mengenai pihak yang memberikan kuasa, pihak penerima kuasa, objek yang diwakilkan, serta urutan antara wakalah dan akad murabahah (DSN-MUI, 2000).

Berdasarkan ketentuan tersebut, penelitian ini menggunakan beberapa indikator utama untuk menilai implementasi akad murabahah pada pembiayaan kepemilikan rumah, yaitu (1) kejelasan dan keberadaan objek murabahah, (2) proses perolehan atau pembelian objek oleh bank, (3) kedudukan dan kepemilikan bank terhadap objek sebelum dijual kepada nasabah, (4) transparansi harga pokok dan margin, (5) kesepakatan harga jual dan mekanisme pembayaran, serta (6) penggunaan wakalah apabila ditemukan dalam praktik. Indikator tersebut selanjutnya digunakan untuk membandingkan ketentuan normatif Fatwa DSN-MUI dengan praktik pembiayaan rumah pada objek penelitian.

Indikator Analisis yang Dapat Diturunkan dari Fatwa

Berdasarkan Fatwa DSN-MUI No. 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang Murabahah dan, apabila relevan, Fatwa DSN-MUI No. 10/DSN-MUI/IV/2000 tentang Wakalah, penelitian ini menggunakan beberapa indikator untuk menganalisis kesesuaian antara ketentuan normatif dan praktik pembiayaan kepemilikan rumah pada Bank Syariah Indonesia (DSN-MUI, 2000). Indikator tersebut meliputi objek murabahah, harga pokok, margin keuntungan, kepemilikan barang oleh bank, pelaksanaan akad, pembayaran, serta wakalah apabila digunakan.

Tabel 1. Indikator Analisis berdasarkan Fatwa DSN-MUI

No.	Aspek yang Dianalisis	Indikator Normatif Berdasarkan Fatwa DSN-MUI No. 04/DSN-MUI/IV/2000	Fokus yang Dikaji dalam Penelitian
1	Objek Murabahah	Barang yang diperjualbelikan tidak bertentangan dengan syariah dan telah diketahui kualifikasinya.	Kejelasan identitas, spesifikasi, lokasi, dan status rumah pada Cluster Sisi Tenang Kavling L1 Bogor sebagai objek murabahah.
2	Harga Pokok	Bank wajib mengetahui dan menyampaikan harga pokok barang kepada nasabah beserta biaya yang berkaitan dengan pembelian.	Bagaimana harga perolehan rumah ditentukan, apakah diketahui nasabah, dan apakah terdapat transparansi mengenai harga pokok.
3	Margin Keuntungan	Bank menjual barang dengan harga jual sebesar harga beli ditambah keuntungan yang disepakati.	Bagaimana <i>margin</i> BSI ditentukan, diinformasikan, dan disepakati oleh bank dan nasabah.
4	Kepemilikan Barang oleh Bank	Bank membeli barang yang diperlukan nasabah atas nama bank sendiri dan pembelian harus sah.	Apakah BSI terlebih dahulu memperoleh kepemilikan/penguasaan secara prinsip atas rumah sebelum menjualnya kepada nasabah.
5	Akad Murabahah	Bank dan nasabah melakukan akad murabahah yang bebas riba; setelah aset diperoleh bank, barang ditawarkan kepada nasabah dan dibuat kontrak jual beli.	Kapan akad murabahah ditandatangani, siapa pihak yang berakad, serta kesesuaian akad dalam SP3 dengan pelaksanaan transaksi.
6	Pembayaran	Nasabah membayar harga barang yang telah disepakati dalam jangka waktu yang telah disepakati.	Besaran angsuran, jangka waktu, jadwal pembayaran, serta kesesuaiannya dengan harga jual murabahah yang disepakati.
7	Wakalah (jika digunakan)	Apabila bank mewakilkan pembelian kepada nasabah, akad murabahah dilakukan setelah barang secara prinsip menjadi milik bank.	Apakah terdapat wakalah; siapa pemberi dan penerima kuasa; objek yang dibeli; serta urutan wakalah dan akad murabahah.

Sumber: Diolah berdasarkan Fatwa DSN-MUI No. 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang Murabahah dan Fatwa DSN-MUI No. 10/DSN-MUI/IV/2000 tentang Wakalah (DSN-MUI, 2000).

METODE PENELITIAN

Jenis dan Pendekatan Penelitian

Penelitian ini menggunakan metode kualitatif dengan pendekatan deskriptif untuk menganalisis implementasi akad murabahah dalam pembiayaan kepemilikan rumah baru pada Bank Syariah Indonesia (BSI), khususnya Cluster Sisi Tenang Kavling L1 Bogor. Pendekatan ini digunakan untuk memperoleh gambaran mendalam mengenai praktik pembiayaan sebagaimana berlangsung di lapangan, meliputi proses pengajuan dan persetujuan pembiayaan, pelaksanaan akad, hubungan BSI dengan nasabah dan developer, penyediaan objek rumah, harga dan margin, kepemilikan objek, penggunaan wakalah apabila diterapkan, serta mekanisme pembayaran. Temuan empiris selanjutnya dianalisis berdasarkan ketentuan Fatwa DSN-MUI No. 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang Murabahah (Creswell & Poth, 2024).

Waktu dan Tempat Penelitian

Penelitian dilaksanakan pada Februari–Agustus 2026 dengan objek penelitian pada pembiayaan kepemilikan rumah melalui BSI di Cluster Sisi Tenang Kavling L1 Bogor. Pengumpulan data dilakukan secara daring melalui Google Meet, terutama untuk wawancara dengan informan yang berkaitan langsung dengan transaksi pembiayaan. Data pendukung diperoleh melalui dokumentasi dan informasi mengenai objek penelitian yang dapat diakses dengan izin pihak terkait.

Informan Penelitian

Informan dipilih secara purposive, berdasarkan pengetahuan dan keterlibatan langsung dalam transaksi pembiayaan. Informan terdiri atas tiga pihak yang mewakili unsur utama transaksi, yaitu Novy Anggun Pratiwi sebagai nasabah sekaligus pemilik rumah, Yeti Marlina sebagai pihak Bank Syariah Indonesia KC Tangerang Bintaro/Area Tangerang Selatan, dan Irhandi Eka Pratama sebagai tim legal Harmony Land Group selaku developer. Pemilihan ketiga informan memungkinkan peneliti memperoleh informasi dari perspektif nasabah, bank, dan pengembang serta membandingkan keterangan antarpihak (Creswell & Poth, 2024).

Sumber Data

Data penelitian terdiri atas data primer dan data sekunder. Data primer diperoleh melalui wawancara dengan ketiga informan mengenai proses pembiayaan, pelaksanaan akad murabahah, objek rumah, harga dan margin, kepemilikan objek, serta pembayaran angsuran. Data sekunder diperoleh dari dokumen pembiayaan dan dokumen terkait objek penelitian, serta buku, jurnal ilmiah, penelitian terdahulu, dan Fatwa DSN-MUI yang relevan.

Teknik Pengumpulan Data

Data dikumpulkan melalui wawancara, observasi, dan dokumentasi. Wawancara dilakukan secara mendalam melalui Google Meet untuk memperoleh informasi mengenai proses dan praktik pembiayaan. Observasi digunakan sebagai data pendukung terhadap kondisi dan informasi mengenai objek penelitian yang dapat diamati secara daring. Dokumentasi dilakukan terhadap dokumen pembiayaan, dokumen terkait objek rumah, serta bahan tertulis atau visual lain yang relevan dan dapat diakses dengan izin pihak terkait (Creswell & Poth, 2024).

Teknik Analisis Data

Analisis data menggunakan model Miles, Huberman, dan Saldaña, yang meliputi kondensasi data, penyajian data, serta penarikan dan verifikasi kesimpulan (Miles et al., 2020). Data hasil wawancara, observasi, dan dokumentasi terlebih dahulu dipilah dan dikelompokkan berdasarkan indikator analisis murabahah, kemudian disajikan secara sistematis. Selanjutnya, temuan empiris dibandingkan dengan ketentuan Fatwa DSN-MUI No. 04/DSN-MUI/IV/2000 untuk memperoleh kesimpulan mengenai kesesuaian implementasi akad murabahah dalam pembiayaan rumah yang diteliti.

Keabsahan Data

Keabsahan data diuji melalui triangulasi sumber dan teknik. Triangulasi sumber dilakukan dengan membandingkan informasi dari nasabah, pihak BSI, dan developer, sedangkan triangulasi teknik dilakukan dengan membandingkan hasil wawancara, observasi, dan dokumentasi. Penggunaan triangulasi dilakukan untuk meningkatkan kredibilitas dan memastikan bahwa temuan penelitian didukung oleh informasi yang konsisten dari berbagai sumber dan teknik pengumpulan data (Creswell & Poth, 2024).

HASIL DAN PEMBAHASAN

Implementasi Akad Murabahah dalam Pembiayaan Kepemilikan Rumah Baru pada Bank Syariah Indonesia untuk Cluster Sisi Tenang Kavling L1 Bogor

Berdasarkan hasil wawancara dengan nasabah, pihak Bank Syariah Indonesia (BSI), dan developer PT Harmony Land Group, implementasi akad murabahah dalam pembiayaan kepemilikan rumah pada Cluster Sisi Tenang Kavling L1 Bogor berlangsung melalui tahapan yang terstruktur, yaitu pemilihan rumah, pengajuan pembiayaan, analisis dan verifikasi oleh BSI, penerbitan Surat Penawaran Pemberian Pembiayaan (SP3), persetujuan dan pelaksanaan akad, penggunaan wakalah dalam proses pembelian, pencairan pembiayaan kepada developer secara bertahap, serta pembayaran angsuran oleh nasabah. Rangkaian tersebut menunjukkan adanya pembagian fungsi antara nasabah sebagai pembeli, BSI sebagai pihak yang menyediakan pembiayaan dan melaksanakan akad murabahah, serta developer sebagai penyedia dan pelaksana pembangunan rumah. Dalam konteks perbankan syariah, murabahah merupakan akad jual beli dengan penegasan harga perolehan dan keuntungan (*margin*) kepada pembeli (Otoritas Jasa Keuangan [OJK], 2023).

Tahap awal pembiayaan dimulai ketika nasabah telah menentukan unit rumah yang akan dibeli, kemudian mengajukan pembiayaan melalui pihak developer dan melengkapi dokumen yang dipersyaratkan. BSI selanjutnya melakukan analisis dan verifikasi terhadap nasabah maupun objek pembiayaan, meliputi pemeriksaan riwayat pembiayaan, kemampuan membayar, verifikasi tempat kerja, serta pemeriksaan legalitas dan kondisi objek rumah. Tahapan ini menunjukkan penerapan prinsip kehati-hatian dalam proses pembiayaan. Meskipun analisis kelayakan bukan merupakan rukun murabahah, proses tersebut diperlukan sebagai mekanisme operasional bank untuk memastikan kemampuan nasabah memenuhi

kewajiban pembayaran serta memastikan objek pembiayaan memiliki dasar yang jelas. Pedoman OJK juga menempatkan aspek tata kelola dan kehati-hatian sebagai bagian penting dalam implementasi produk pembiayaan murabahah (OJK, 2023).

Setelah analisis dan verifikasi dinyatakan memenuhi persyaratan, BSI menerbitkan SP3 yang menjadi dasar informasi mengenai struktur pembiayaan sebelum akad dilaksanakan. Pada objek penelitian, SP3 mencantumkan harga perolehan rumah sebesar Rp447.000.000, margin sebesar Rp519.193.876,56, harga jual murabahah sebesar Rp966.193.876,56, pembiayaan bank sebesar Rp360.000.000, dan uang muka sebesar Rp87.000.000. Pencantuman komponen tersebut memberikan gambaran mengenai kewajiban yang akan ditanggung nasabah. Kondisi ini sejalan dengan ketentuan Fatwa DSN-MUI No. 04/DSN-MUI/IV/2000 yang mengharuskan bank memberitahukan harga pokok barang kepada nasabah dan menjelaskan keuntungan yang disepakati (Dewan Syariah Nasional-Majelis Ulama Indonesia [DSN-MUI], 2000). Dengan demikian, SP3 tidak hanya berfungsi administratif, tetapi juga menjadi sarana transparansi struktur transaksi.

Sebelum akad dilaksanakan, BSI memberikan penjelasan kepada nasabah mengenai jenis akad, jumlah pembiayaan, harga perolehan, margin, harga jual, jangka waktu, angsuran, serta biaya-biaya terkait. Nasabah kemudian diberikan kesempatan untuk memahami dan menyetujui ketentuan tersebut sebelum menandatangani dokumen pembiayaan. Temuan ini menunjukkan adanya proses kesepakatan antara para pihak yang didahului pemberian informasi mengenai substansi transaksi. Prinsip tersebut sejalan dengan QS. al-Nisā' [4]:29 yang menegaskan bahwa transaksi perdagangan harus dilakukan atas dasar kerelaan para pihak (Kementerian Agama Republik Indonesia, 2019). Dengan demikian, pelaksanaan akad pada objek penelitian tidak hanya ditandai dengan penandatanganan dokumen, tetapi didahului dengan penyampaian informasi mengenai hak dan kewajiban masing-masing pihak.

Objek murabahah dalam penelitian ini berupa rumah baru pada Cluster Sisi Tenang Blok L Nomor 1, Kelurahan Nanggerang, Kecamatan Tajurhalang, Kabupaten Bogor, Jawa Barat. Unit rumah telah ditentukan sejak awal dan diketahui oleh nasabah, BSI, maupun developer, termasuk lokasi, tipe, luas tanah, dan luas bangunan. BSI juga melakukan pemeriksaan terhadap legalitas objek yang pada saat penelitian berkaitan dengan SHGB dan PT Harmony Land Group. Kejelasan identitas objek tersebut penting karena murabahah merupakan akad jual beli atas barang tertentu sehingga objek harus diketahui dan memiliki kualifikasi yang jelas (DSN-MUI, 2000). Dalam hal ini, penentuan unit secara spesifik membantu mengurangi ketidakjelasan (gharar) terhadap barang yang menjadi objek transaksi.

PT Harmony Land Group dalam transaksi tersebut berperan sebagai developer yang menyediakan unit rumah, memberikan informasi harga dan spesifikasi, serta menyediakan dokumen yang diperlukan dalam proses pembiayaan. Sementara itu, BSI berperan dalam melakukan analisis pembiayaan dan melaksanakan akad dengan nasabah, sedangkan nasabah memperoleh rumah dan berkewajiban membayar harga jual kepada BSI. Secara faktual, transaksi melibatkan tiga pihak, tetapi hubungan jual beli murabahah tetap berada antara BSI dan nasabah.

Hal ini penting karena pembayaran BSI kepada developer tidak dengan sendirinya menunjukkan terjadinya akad murabahah antara developer dan nasabah. Substansi murabahah tetap harus dilihat dari hubungan jual beli antara bank dan nasabah serta kedudukan bank terhadap objek yang diperjualbelikan.

Dalam pelaksanaannya, penelitian juga menemukan penggunaan wakalah, yaitu pemberian kuasa dari BSI kepada nasabah untuk melakukan proses pembelian atau pengurusan objek rumah sesuai dengan kewenangan yang diberikan. Penggunaan wakalah pada dasarnya diperbolehkan sebagai akad pelengkap, sebagaimana diatur dalam Fatwa DSN-MUI No. 10/DSN-MUI/IV/2000 tentang Wakalah. Namun, dalam pembiayaan murabahah, wakalah memiliki batas yang harus diperhatikan. Fatwa DSN-MUI No. 04/DSN-MUI/IV/2000 menegaskan bahwa apabila bank mewakilkan kepada nasabah untuk membeli barang dari pihak ketiga, akad murabahah dilaksanakan setelah barang secara prinsip menjadi milik bank (DSN-MUI, 2000). Dengan demikian, keberadaan wakalah dalam penelitian ini tidak dapat dinilai hanya berdasarkan keberadaan akadnya, tetapi perlu dilihat berdasarkan urutan pelaksanaan, objek kuasa, dan kedudukan bank terhadap objek sebelum akad murabahah.

Aspek kedudukan objek dan proses legalitas merupakan bagian yang memerlukan perhatian khusus. Hasil penelitian menunjukkan bahwa pada saat akad, dokumen SHGB yang berkaitan dengan PT Harmony Land Group telah diperlihatkan kepada nasabah dan dilakukan pengecekan legalitas. Namun, proses pecah kavling dan pengurusan dokumen peralihan hak masih berlangsung. Oleh karena itu, perlu dibedakan antara verifikasi legalitas objek, penguasaan objek secara prinsip, dan penyelesaian administrasi peralihan hak. Fatwa DSN-MUI mensyaratkan bahwa bank membeli barang atas nama bank sendiri sebelum menjualnya kepada nasabah (DSN-MUI, 2000). Prinsip tersebut juga sejalan dengan hadis Nabi Muhammad saw., "Janganlah engkau menjual sesuatu yang tidak ada padamu" (Al-Tirmidhī, n.d.). Berdasarkan data penelitian, aspek ini belum dapat dinilai secara final karena proses legalitas dan dokumen terkait masih dalam tahapan penyelesaian.

Selanjutnya, pencairan pembiayaan kepada developer dilakukan secara bertahap mengikuti perkembangan pembangunan rumah. Dari plafon Rp360.000.000, pencairan terdiri atas empat tahap, yaitu 30% (Rp108.000.000), 20% (Rp72.000.000), 40% (Rp144.000.000), dan 10% (Rp36.000.000). Pencairan dilakukan setelah terpenuhinya persyaratan tertentu dan disesuaikan dengan progres pembangunan, mulai dari kesiapan tanah, pondasi, pekerjaan struktur dan atap, dinding serta instalasi, hingga penyelesaian rumah. Mekanisme tersebut menunjukkan penerapan prinsip kehati-hatian dalam penyaluran pembiayaan. Setelah akad, nasabah berkewajiban membayar harga jual murabahah selama 240 bulan atau 20 tahun, dengan angsuran yang telah ditentukan dalam SP3, mulai dari Rp2.700.000 pada bulan ke-1 sampai ke-12 hingga Rp3.889.796,80 pada bulan ke-61 sampai ke-240. Penetapan harga jual dan jangka waktu pembayaran sejak awal memberikan kepastian terhadap kewajiban nasabah (OJK, 2023).

Secara keseluruhan, implementasi akad murabahah pada pembiayaan rumah Cluster Sisi Tenang Kavling L1 menunjukkan adanya struktur transaksi yang relatif jelas, mulai dari pengajuan, analisis, penetapan harga dan margin, kesepakatan akad, penentuan objek, penggunaan wakalah, pencairan bertahap kepada developer, hingga pembayaran angsuran. Temuan tersebut memperlihatkan bahwa aspek administratif, transparansi harga, objek, para pihak, dan mekanisme pembayaran telah dapat dijelaskan berdasarkan hasil wawancara dan dokumen pembiayaan. Namun, substansi murabahah tidak hanya ditentukan oleh kelengkapan dokumen, melainkan juga oleh kedudukan bank terhadap objek sebelum objek tersebut dijual kepada nasabah. Karena proses legalitas objek masih berlangsung dan terdapat penggunaan wakalah, aspek tersebut perlu dianalisis lebih lanjut berdasarkan ketentuan Fatwa DSN-MUI No. 04/DSN-MUI/IV/2000. Dengan demikian, hasil penelitian pada rumusan masalah pertama menunjukkan bagaimana implementasi murabahah dilaksanakan, sedangkan penilaian mengenai kesesuaiannya dengan prinsip dan ketentuan syariah menjadi bagian dari pembahasan rumusan masalah kedua.

Kesesuaian Implementasi Akad Murabahah dalam Pembiayaan Kepemilikan Rumah Baru pada Bank Syariah Indonesia untuk Cluster Sisi Tenang Kavling L1 Bogor dengan Ketentuan Fatwa DSN-MUI

Hasil penelitian menunjukkan bahwa implementasi akad murabahah dalam pembiayaan kepemilikan rumah baru pada Bank Syariah Indonesia (BSI) untuk Cluster Sisi Tenang Kavling L1 Bogor secara umum telah mengacu pada ketentuan Fatwa DSN-MUI No. 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang Murabahah. Penilaian tersebut dilakukan melalui triangulasi informasi dari nasabah, pihak BSI, developer, serta dokumen pembiayaan. Aspek yang dianalisis meliputi akad, objek pembiayaan, harga perolehan, margin, harga jual, kepemilikan atau penguasaan objek, penggunaan wakalah, uang muka, mekanisme pembayaran, pencairan kepada developer, dan transparansi informasi. Hasil analisis menunjukkan bahwa sebagian besar aspek telah terpenuhi, meskipun status kepemilikan atau penguasaan objek oleh bank belum dapat dinilai secara final karena proses legalitas masih berlangsung.

Pada aspek akad, BSI telah menjelaskan kepada nasabah bahwa pembiayaan menggunakan akad murabahah sebelum akad dilaksanakan. Nasabah menerima Surat Penawaran Pemberian Pembiayaan (SP3) yang memuat informasi mengenai harga perolehan, margin, harga jual, jumlah pembiayaan, jangka waktu, dan angsuran. Nasabah juga diberikan kesempatan untuk memahami dan menyetujui isi dokumen sebelum akad. Praktik tersebut menunjukkan adanya proses kesepakatan antara para pihak dan sejalan dengan prinsip *tarāḍin* dalam transaksi muamalah, yaitu perdagangan yang dilakukan atas dasar kerelaan para pihak (Kementerian Agama Republik Indonesia, 2019). Hal ini juga sesuai dengan Fatwa DSN-MUI No. 04/DSN-MUI/IV/2000 yang menempatkan murabahah sebagai akad jual beli antara bank dan nasabah berdasarkan kesepakatan para pihak (Dewan Syariah Nasional-Majelis Ulama Indonesia [DSN-MUI], 2000).

Dari aspek objek, rumah yang menjadi objek pembiayaan telah ditentukan secara jelas, yaitu rumah baru di Cluster Sisi Tenang Blok L Nomor 1, Kelurahan Nanggerang, Kecamatan Tajurhalang, Kabupaten Bogor. Nasabah telah mengetahui dan melakukan survei terhadap objek sebelum mengajukan pembiayaan, sedangkan BSI melakukan pemeriksaan terhadap dokumen dan legalitas objek. Kejelasan identitas, lokasi, spesifikasi, dan dokumen rumah menunjukkan bahwa objek murabahah dapat diidentifikasi dengan jelas dan tidak bersifat samar. Kondisi tersebut sesuai dengan ketentuan Fatwa DSN-MUI yang mensyaratkan bahwa barang yang diperjualbelikan harus halal dan memiliki kualifikasi yang jelas (DSN-MUI, 2000). Dengan demikian, dari aspek objek, implementasi pembiayaan pada penelitian ini dapat dinilai sesuai dengan ketentuan murabahah.

Aspek harga perolehan, margin, dan harga jual juga menunjukkan kesesuaian dengan prinsip murabahah. Berdasarkan dokumen SP3, harga perolehan rumah tercantum sebesar Rp447.000.000, margin sebesar Rp519.193.876,56, dan harga jual murabahah sebesar Rp966.193.876,56. Pembiayaan yang diberikan BSI sebesar Rp360.000.000, dengan uang muka sebesar Rp87.000.000. Informasi tersebut disampaikan kepada nasabah sebelum akad sehingga terdapat keterbukaan mengenai komponen pembentukan harga. Kondisi ini sesuai dengan Fatwa DSN-MUI yang mengharuskan bank memberitahukan harga pokok dan keuntungan kepada nasabah sebelum menentukan harga jual (DSN-MUI, 2000). Transparansi tersebut menjadi karakteristik penting murabahah karena keuntungan bank berasal dari margin jual beli yang diketahui dan disepakati, bukan dari tambahan atas pinjaman sebagaimana konsep bunga.

Aspek kepemilikan atau penguasaan objek merupakan temuan yang memerlukan perhatian paling besar. Fatwa DSN-MUI No. 04/DSN-MUI/IV/2000 menetapkan bahwa bank membeli barang yang diperlukan nasabah atas nama bank sendiri sebelum menjualnya kepada nasabah. Ketentuan tersebut menegaskan bahwa murabahah bukan sekadar pemberian dana untuk membeli rumah, melainkan transaksi jual beli yang mensyaratkan adanya kedudukan bank terhadap objek (DSN-MUI, 2000). Prinsip ini juga sejalan dengan hadis Nabi Muhammad saw. yang melarang menjual sesuatu yang belum berada dalam penguasaan penjual (Al-Tirmidhī, n.d.). Dalam penelitian ini, BSI telah melakukan verifikasi terhadap objek dan dokumen legalitas, tetapi proses pecah kavling dan penyelesaian legalitas rumah masih berlangsung. Berdasarkan informasi penelitian, pecah kavling ditargetkan selesai pada September 2026 dan selanjutnya pengurusan legalitas melalui notaris diperkirakan membutuhkan waktu sekitar tiga bulan.

Kondisi tersebut menyebabkan aspek kepemilikan atau penguasaan objek belum dapat dinilai secara final, bukan langsung dikategorikan sebagai tidak sesuai. Pada saat penelitian dilakukan, dokumen yang menunjukkan keseluruhan tahapan penguasaan atau kepemilikan objek oleh BSI belum tersedia secara lengkap karena proses administratif dan legalitas masih berjalan. Oleh karena itu, penelitian tidak memiliki dasar empiris yang cukup untuk menyimpulkan bahwa BSI telah atau belum memperoleh penguasaan objek secara prinsip sebelum akad murabahah. Pendekatan

ini penting agar penilaian kesesuaian syariah tidak didasarkan pada asumsi, melainkan pada bukti transaksi dan dokumen yang tersedia. Dengan demikian, temuan penelitian pada aspek ini lebih tepat dikategorikan sebagai “belum dapat dinilai secara final” dan menjadi aspek yang perlu ditindaklanjuti setelah seluruh proses legalitas objek selesai.

Penelitian juga menemukan penggunaan wakalah dalam proses pembiayaan. Berdasarkan keterangan nasabah dan BSI, wakalah digunakan sebagai pemberian kuasa kepada nasabah untuk melakukan proses pembelian atau pengurusan objek, kemudian transaksi dilanjutkan dengan akad murabahah. Secara normatif, penggunaan wakalah diperbolehkan karena merupakan pelimpahan kuasa untuk melakukan suatu tindakan yang dapat diwakilkan (DSN-MUI, 2000b). Namun, Fatwa DSN-MUI No. 04/DSN-MUI/IV/2000 menegaskan bahwa apabila bank mewakili pembelian kepada nasabah, akad murabahah dilakukan setelah barang secara prinsip menjadi milik bank (DSN-MUI, 2000a). Dengan demikian, keberadaan wakalah dalam penelitian ini tidak menunjukkan penyimpangan dengan sendirinya; aspek yang lebih penting adalah memastikan urutan wakalah, penguasaan objek oleh bank, dan akad murabahah. Karena bukti mengenai penguasaan objek oleh BSI belum dapat dinilai secara final, maka kesesuaian wakalah juga bersifat prosedural dan masih memerlukan dukungan dokumen transaksi.

Pada aspek uang muka, penelitian menemukan adanya pembayaran sebesar Rp87.000.000 yang telah dicantumkan dalam struktur pembiayaan dan diketahui oleh nasabah. Keberadaan uang muka pada pembiayaan murabahah diperbolehkan sepanjang berdasarkan kesepakatan para pihak sesuai Fatwa DSN-MUI No. 13/DSN-MUI/IX/2000 tentang Uang Muka dalam Murabahah (DSN-MUI, 2000c). Sementara itu, mekanisme pembayaran juga telah ditentukan melalui jangka waktu pembiayaan selama 240 bulan atau 20 tahun, dengan struktur angsuran yang telah diinformasikan kepada nasabah sebelum akad. Kepastian mengenai jangka waktu dan kewajiban pembayaran tersebut sesuai dengan ketentuan murabahah yang mengharuskan harga dan jangka waktu pembayaran disepakati para pihak (DSN-MUI, 2000a). Dengan demikian, aspek uang muka serta mekanisme pembayaran dapat dinilai sesuai dengan ketentuan yang berlaku berdasarkan data yang diperoleh dalam penelitian.

Pencairan pembiayaan kepada developer dilakukan secara bertahap berdasarkan perkembangan pembangunan rumah, yaitu sebesar 30%, 20%, 40%, dan 10% dari plafon pembiayaan. Mekanisme tersebut menunjukkan adanya tahapan pencairan yang disesuaikan dengan progres pembangunan dan persyaratan yang ditetapkan BSI. Namun, pencairan bertahap lebih tepat dipahami sebagai mekanisme operasional pembiayaan dan tidak menjadi indikator utama dalam menentukan kesesuaian substansi akad murabahah. Penilaian utama tetap berkaitan dengan kejelasan objek, harga perolehan, margin, harga jual, kesepakatan para pihak, serta kedudukan bank terhadap objek sebelum dijual kepada nasabah. Di sisi lain, transparansi informasi telah terlihat dari penyampaian jenis akad, harga rumah, harga perolehan, margin, harga jual, uang muka, jumlah pembiayaan, jangka waktu,

angsuran, dan biaya terkait melalui SP3 maupun penjelasan petugas BSI. Hal tersebut mendukung terpenuhinya prinsip keterbukaan dalam murabahah (DSN-MUI, 2000).

Berdasarkan keseluruhan hasil dan pembahasan, implementasi akad murabahah dalam pembiayaan kepemilikan rumah baru pada BSI untuk Cluster Sisi Tenang Kavling L1 Bogor secara umum telah sesuai dengan ketentuan Fatwa DSN-MUI No. 04/DSN-MUI/IV/2000. Kesesuaian tersebut terlihat pada penggunaan akad murabahah, kejelasan objek, keterbukaan harga perolehan dan margin, penetapan harga jual, kesepakatan jangka waktu pembayaran, keberadaan uang muka, penggunaan wakalah secara prosedural, serta transparansi informasi kepada nasabah. Adapun aspek kepemilikan atau penguasaan objek oleh bank belum dapat dinilai secara final karena proses pecah kavling dan penyelesaian legalitas masih berlangsung pada saat penelitian dilakukan. Dengan demikian, penelitian ini tidak menemukan bukti yang cukup untuk menyatakan adanya ketidaksesuaian, tetapi mengidentifikasi aspek kepemilikan atau penguasaan objek sebagai bagian yang masih memerlukan verifikasi berdasarkan dokumen transaksi setelah proses legalitas selesai. Temuan ini sekaligus menunjukkan bahwa kesesuaian murabahah tidak cukup dinilai dari nama akad dan kelengkapan dokumen, tetapi perlu dilihat dari substansi hubungan jual beli dan kedudukan bank terhadap objek yang diperjualbelikan.

KESIMPULAN DAN SARAN

Berdasarkan hasil penelitian, implementasi akad murabahah dalam pembiayaan kepemilikan rumah baru pada Bank Syariah Indonesia (BSI) untuk Cluster Sisi Tenang Kavling L1 Bogor dilaksanakan melalui tahapan pemilihan objek, pengajuan dan verifikasi pembiayaan, penerbitan SP3, pelaksanaan akad, penggunaan wakalah, pencairan pembiayaan kepada developer secara bertahap, hingga pembayaran angsuran oleh nasabah. Struktur pembiayaan meliputi harga perolehan rumah sebesar Rp447.000.000, margin Rp519.193.876,56, harga jual murabahah Rp966.193.876,56, pembiayaan bank Rp360.000.000, uang muka Rp87.000.000, serta jangka waktu 240 bulan.

Implementasi tersebut secara umum telah sesuai dengan ketentuan Fatwa DSN-MUI No. 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang Murabahah, terutama pada aspek akad, kejelasan objek, transparansi harga perolehan dan margin, kesepakatan harga jual dan jangka waktu, pembayaran angsuran, penggunaan wakalah, serta uang muka. Namun, aspek kepemilikan atau penguasaan objek oleh BSI sebelum pelaksanaan akad murabahah belum dapat dinilai secara final karena proses pecah kavling dan penyelesaian legalitas objek masih berlangsung pada saat penelitian dilakukan. Dengan demikian, penelitian tidak menemukan bukti yang cukup untuk menyatakan adanya ketidaksesuaian, tetapi aspek tersebut memerlukan verifikasi lebih lanjut setelah seluruh dokumen legalitas dan tahapan transaksi selesai.

BSI disarankan memperkuat dokumentasi setiap tahapan transaksi, khususnya hubungan antara wakalah, penguasaan objek, dan akad murabahah, serta mempertahankan transparansi informasi mengenai harga, margin, jangka waktu,

angsuran, dan biaya pembiayaan kepada nasabah. PT Harmony Land Group dan pihak notaris diharapkan mempercepat serta memastikan kelengkapan administrasi dan legalitas objek agar memberikan kepastian hukum dalam pembiayaan. Nasabah juga perlu lebih aktif memahami seluruh dokumen dan ketentuan pembiayaan sebelum akad dilaksanakan. Bagi peneliti selanjutnya, disarankan melakukan penelitian lanjutan setelah proses pecah kavling dan legalitas objek selesai, serta membandingkan praktik murabahah pada beberapa proyek developer untuk memperoleh gambaran kepatuhan syariah yang lebih komprehensif.

DAFTAR PUSTAKA

- Ahsya, N. R. Z. (2024). *Analisis ketentuan syariah terhadap implementasi pembiayaan BSI Griya di Bank Syariah Indonesia KCP Kalideres Jakarta Barat* [Skripsi, Universitas Islam Indonesia].
<https://dspace.uui.ac.id/handle/123456789/52650>
- Antara News Megapolitan. (2024). Majelis Taklim Harmony Murni Al Izzah perkuat peran positif perusahaan. *ANTARA News Megapolitan*.
<https://megapolitan.antaranews.com/berita/319269/majelis-taklim-harmony-murni-al-izzah-perkuat-peran-positif-perusahaan>
- Arief, M., Setiawan, R. A., & Hanif, P. (2024). Implementasi akad murabahah pada LKMS Ukhuwah Bintang Ihsani ditinjau dari PSAK 102. *Jurnal Tabarru': Islamic Banking and Finance*, 7(2), 825-833.
[https://doi.org/10.25299/jtb.2024.vol7\(2\).21485](https://doi.org/10.25299/jtb.2024.vol7(2).21485)
- Ascarya. (2015). *Akad dan produk bank syariah*. Rajawali Pers.
- Bank Indonesia. (2025, November 6). *Survei harga properti residensial triwulan III 2025: Harga properti residensial tumbuh terbatas*.
https://www.bi.go.id/id/publikasi/ruang-media/news-release/Pages/sp_2726625.aspx
- Bank Syariah Indonesia. (2026a). *BSI Griya*.
<https://www.bankbsi.co.id/produk%26layanan/produk/bsi-griya>
- Bank Syariah Indonesia. (2026b). *Kebutuhan rumah Rp500 jutaan meningkat dorong KPR BSI*. <https://www.bankbsi.co.id/news-update/berita/kebutuhan-rumah-rp500-jutaan-meningkat-dorong-kpr-bsi>
- Bank Syariah Indonesia. (n.d.). *Tentang kami*. <https://www.bankbsi.co.id/company-information/tentang-kami>
- Bhatti, M., Saleem, M. S., & Mansor, F. (2025). Need for reform in AAOIFI standards on Murabaha financing: Evidence from Islamic banks in Pakistan. *Quality & Quantity*, 59, 59-78. <https://doi.org/10.1007/s11135-024-01974-y>
- Creswell, J. W., & Poth, C. N. (2024). *Qualitative inquiry and research design: Choosing among five approaches* (5th ed.). SAGE Publications.
- Dewan Syariah Nasional-Majelis Ulama Indonesia. (2000a). *Fatwa DSN-MUI No. 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang murabahah*.
<https://dsnemui.or.id/kategori/fatwa/page/17/>
- Dewan Syariah Nasional-Majelis Ulama Indonesia. (2000b). *Fatwa DSN-MUI No.*

- 10/DSN-MUI/IV/2000 tentang wakalah. <https://dsnemui.or.id/wakalah/>
Dewan Syariah Nasional–Majelis Ulama Indonesia. (2000c). *Fatwa DSN-MUI No. 13/DSN-MUI/IX/2000 tentang uang muka dalam murabahah*.
- Emilio, Y., Sarma, M., & Aminah, M. (2025). Strategi meningkatkan pertumbuhan pembiayaan konsumen griya di Bank Syariah Indonesia Area Jakarta Fatmawati. *MANAJEMEN IKM: Jurnal Manajemen Pengembangan Industri Kecil Menengah*, 20(1), 16–24. <https://doi.org/10.29244/mikm.20.1.16-24>
- Hairunnisa, H., Ilyas, M., & Mustarin, B. (2023). Tinjauan hukum Islam terhadap pelaksanaan akad murabahah bil wakalah pada PT. Bank Syariah Indonesia Tbk. Kantor Cabang Makassar 1. *Iqtishaduna: Jurnal Ilmiah Mahasiswa Hukum Ekonomi Syari'ah*, 4(3). <https://doi.org/10.24252/iqtishaduna.vi.30826>
- Harmony Land Group. (2026a). *Bogor green resort*. <https://harmonylandgroup.com/properti/bogor-green-resort/>
- Harmony Land Group. (2026b). *Harmony Land Group*. LinkedIn. <https://id.linkedin.com/company/harmony-land-group>
- Harmony Land Group. (2026c). *Menkeu tetapkan free PPN DTP hingga akhir 2026, saat tepat beli rumah di Harmony Land Bogor*. <https://harmonylandgroup.com/menkeu-tetapkan-free-ppn-dtp-hingga-akhir-2026-saat-tepat-beli-rumah-di-harmony-land-bogor/>
- Harmony Land Group. (2026d). *Our property: Sisi Tenang by Bogor green resort*. <https://harmonylandgroup.com/properti/>
- Husnah, R. K., & Rohmayanti, S. A. A. (2025). Tantangan transparansi harga dalam pembiayaan murabahah di perbankan syariah. *JIMU: Jurnal Ilmiah Multidisipliner*.
- Ismail. (2011). *Perbankan syariah*. Kencana.
- K., M. Y., Sapa, N. B., & Wijaya, A. (2024). Murabahah bil wakalah (kajian teori dan penerapannya pada lembaga keuangan syariah). *Jurnal PenKoMi: Kajian Pendidikan dan Ekonomi*, 7(1), 38–44. <https://doi.org/10.33627/pk.v7i1.1573>
- Kementerian Agama Republik Indonesia. (2019). *Al-Qur'an dan terjemahannya edisi penyempurnaan 2019*. Lajnah Pentashihan Mushaf Al-Qur'an, Badan Litbang dan Diklat Kementerian Agama RI.
- Makkulau, A. R., & Abdullah, M. W. (2017). Penerapan prinsip syariah dalam akad pembiayaan murabahah pada Bank Muamalat. *Jurnal Iqtisaduna*, 3(1), 1–15. <https://doi.org/10.24252/iqtisaduna.v3i1.4032>
- Miles, M. B., Huberman, A. M., & Saldaña, J. (2020). *Qualitative data analysis: A methods sourcebook* (4th ed.). SAGE Publications.
- Muhammad, F. (2022). Proposed marketing strategy for PT. Harmony Land Group in facing off uncertainty period. *Journal Eduvest: Journal of Universal Studies*, 2(5). <https://doi.org/10.59188/eduvest.v2i5.435>
- Otoritas Jasa Keuangan. (2021). *Laporan triwulanan II-2021*. Otoritas Jasa Keuangan.
- Otoritas Jasa Keuangan. (2023a). *Pedoman produk pembiayaan murabahah*. <https://ojk.go.id/id/Publikasi/Roadmap-dan-Pedoman/Syariah/Perbankan-Syariah-Indonesia/Pages/Pedoman-Produk-Pembiayaan-Murabahah.aspx>

- Otoritas Jasa Keuangan. (2023b). *Pedoman produk pembiayaan murabahah perbankan syariah*. <https://www.ojk.go.id/id/berita-dan-kegiatan/publikasi/Documents/Pages/Pedoman-Produk-Pembiayaan-Murabahah/Pedoman%20Produk%20Murabahah%20-%20OJK.pdf>
- Otoritas Jasa Keuangan. (n.d.). *Konsep operasional perbankan syariah*. Otoritas Jasa Keuangan.
- Otoritas Jasa Keuangan. (2026, May 16). *Siaran pers: Industri perbankan syariah tumbuh solid berkelanjutan*. <https://ojk.go.id/id/berita-dan-kegiatan/siaran-pers/Pages/Industri-Perbankan-Syariah-Tumbuh-Solid-Berkelanjutan.aspx>
- Pinhome. (2026). *Perumahan Cluster Sisi Tenang, Bogor*. <https://www.pinhome.id/dijual/rumah-baru/cluster-sisi-tenang>
- Property & Bank. (2022). The Harmony Land Group rilis The Angsana Foresthill. *Property & Bank*. <https://propertynbank.com/the-harmony/>
- PT Bank Syariah Indonesia Tbk. (2023, August 15). *Pembiayaan KPR sesuai prinsip syariah*. Bank Syariah Indonesia.
- PT Bank Syariah Indonesia Tbk. (2025). *List cabang KLG penuh per 31 Oktober 2025*. https://www.bankbsi.co.id/storage/file_manager/gbF7e10GExMJ5EKU1ehbJFthWEwllR25zMrcK6rm.pdf
- PT Bank Syariah Indonesia Tbk. (2026a). *Annual report 2025*. PT Bank Syariah Indonesia Tbk.
- PT Bank Syariah Indonesia Tbk. (2026b). *BSI Griya*. Bank Syariah Indonesia. <https://www.bankbsi.co.id/produk%26layanan/tipe/individu/parent/produk/bsi-griya>
- PT Bank Syariah Indonesia Tbk. (2026c). *Tentang kami*. Bank Syariah Indonesia. <https://www.bankbsi.co.id/company-information/tentang-kami>
- Pujianti, W. E. (2023). *Implementasi akad murabahah pada pembiayaan BSI Griya Hasanah di Bank Syariah Indonesia KCP Pontianak Ahmad Yani 1* [Skripsi, Institut Agama Islam Negeri Pontianak]. <https://digilib.iainptk.ac.id/xmlui/handle/123456789/1>
- Purwati. (2024). Analisis pembiayaan KPR di BSI Jepara. *Indonesian Accounting Research Journal*, 4(3), 277–286. <https://doi.org/10.35313/iarj.v4i3.5819>
- Rahma, S. (2024). *Prosedur penyaluran pembiayaan BSI Griya pada PT Bank Syariah Indonesia Kantor Cabang Mayestik* [Laporan tugas akhir, Politeknik Negeri Jakarta]. <https://repository.pnj.ac.id/id/eprint/21947/>
- Rahmawati, A. (2024). Dominasi murabahah dalam pembiayaan Bank Syariah Indonesia. *Syntax Literate: Jurnal Ilmiah Indonesia*, 9(10), 5803–5809. <https://doi.org/10.36418/syntax-literate.v9i10.51696>
- Republik Indonesia. (2008). *Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah*. Sekretariat Negara Republik Indonesia. <https://peraturan.bpk.go.id/Details/39655/uu-no-21-tahun-2008>
- Republik Indonesia. (2023). *Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 2023 tentang Pengembangan dan Penguatan Sektor Keuangan*. Sekretariat Negara Republik Indonesia. <https://peraturan.bpk.go.id/Details/240203/uu-no-4->

[tahun-2023](#)

- Rismadhani, I. (2025). *Implementasi akad murabahah dalam kepemilikan rumah KPR syariah pada Bank Syariah Indonesia KCP Sudirman Pekanbaru* [Skripsi, Universitas Islam Negeri Sultan Syarif Kasim Riau]. <https://repository.uin-suska.ac.id/90850/>
- Setiawan, R. A. (2023). *The future of Islamic banking and finance in Indonesia: Performance, risk and regulation*. Routledge.
- Sindonews. (2022, July 17). Wakil Wali Kota Depok pesan perumahan harus berkonsep kasih sayang dengan alam. *SINDOnews*. <https://daerah.sindonews.com/read/828875/171/wakil-wali-kota-depok-pesan-perumahan-harus-berkonsep-kasih-sayang-dengan-alam-1658045260/12>
- Soemitra, A. (2019). *Bank dan lembaga keuangan syariah* (2nd ed.). Kencana.
- Sugiyono. (2023). *Metode penelitian kualitatif* (4th ed.). Alfabeta.
- The Harmony Land Group. (2022). The Harmony Land Group rilis The Angsana Foresthill. *Property & Bank*. <https://propertynbank.com/the-harmony/>
- Thomas, W. (2024). *Dampak pembiayaan BSI Griya terhadap situasi ekonomi nasabah di Bank Syariah Indonesia KCP Manado* [Skripsi, Institut Agama Islam Negeri Manado]. <https://repository.iain-manado.ac.id/2155/>
- Tirmidhī, A. ‘Īsā M. ibn ‘Īsā al-. (n.d.). *Jāmi’ al-Tirmidhī* (Kitāb al-Buyū’, Hadith No. 1232).
- Umi, O. M., Setiawan, R. A., Syaifudin, & Prasetyo, A. E. (2024). IB Hijrah KPR financing mechanism with murabahah akad at Bank Muamalat. *Sharia Economic and Management Business Journal (SEMB-J)*, 5(1), 28–32. <https://doi.org/10.62159/sembj.v5i1.1201>
- Wakil Wali Kota Depok pesan perumahan harus berkonsep kasih sayang dengan alam. (2022, July 17). *SINDOnews*. <https://daerah.sindonews.com/read/828875/171/wakil-wali-kota-depok-pesan-perumahan-harus-berkonsep-kasih-sayang-dengan-alam-1658045260/12>
- Wulandari, I. (2024). *Implementasi akad murabahah bil wakalah pada produk BSI Griya Hasanah fasilitas likuiditas pembiayaan perumahan di PT. Bank Syariah Indonesia Tbk Cabang Palangka Raya 3* [Skripsi, Universitas Islam Negeri Antasari Banjarmasin]. <https://idr.uin-antasari.ac.id/27110/>
- Yunita, A. (2018). Problematika penyertaan akad wakalah dalam pembiayaan murabahah pada bank syariah. *Varia Justicia*, 14(1), 21–29. <https://doi.org/10.31603/variajusticia.v14i1.2024>