

IMPLEMENTASI AKAD MURABAHAH BIL WAKALAH DALAM PRODUK PEMBIAYAAN KPR BTN BERSUBSIDI IB DI PT. BANK TABUNGAN NEGARA (SYARIAH) KANTOR CABANG SYARIAH MEDAN

Khoirul Anwar¹, Mustapa Khamal Rokan²

Program Studi Perbankan Syariah, Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam,
Universitas Islam Negeri Sumatera Utara

khoirul.anwar611@yahoo.co.id, mustafarokan@uinsu.ac.id

Abstrak (Indonesia)

Received: 7 September
2022

Revised : 14 September
2022

Accepted: 2 Oktober
2022

Latar Belakang: Penelitian ini dilatar belakangi adanya penggunaan sistem multi akad murabahah bil wakalah dalam produk pembiayaan KPR BTN Bersubsidi iB di PT.

Tujuan: untuk mengetahui implementasi akad murabahah bil wakalah dalam produk produk pembiayaan KPR BTN Bersubsidi iB di Bank Tabungan Negara (BTN) Syariah Kantor Cabang Medan sesuai atau tidak sesuai dengan Fatwa DSN-MUI No.04/DSN – MUI/IV/2000

Metode: metode kualitatif dan data dikumpulkan melalui metode observasi, metode wawancara, dan metode dokumentasi.

Hasil: Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa untuk mengetahui implementasi akad murabahah bil wakalah dalam produk pembiayaan KPR BTN Bersubsidi iB di Bank Tabungan Negara (BTN) Syariah Kantor Cabang Medan.

Kesimpulan: Implementasi akad murabahah bil wakalah dalam produk pembiayaan KPR BTN Bersubsidi iB di PT.

Kata kunci: Murabahah bil wakalah. KPR BTN Bersubsidi iB, BTN Syariah.

Abstract (English)

Mortgage is a financing that makes it easier for people to meet their housing needs. Subsidized KPR BTN iB Syariah State Savings Bank (BTN) Medan Branch Office itself is a home ownership financing product with subsidies from the government which is intended for low-income people (MBR). The background of this research is the use of the multi-contract murabahah bil wakalah system in the iB Subsidized BTN KPR financing product at PT. State Savings Bank (BTN) Syariah Medan Branch Office whose implementation is not yet certain whether it is in accordance with Bank Indonesia Regulation Number: 7/46/PBI/2005 Article 9 Paragraph 1 letter d and Fatwa DSN – MUI No. 04/DSN – MUI/IV /2000 Article 1 Paragraph 9.

In this study, the author uses a type of field research conducted at the Sharia State Savings Bank (BTN) KC Medan. While the research method used is a qualitative method and data collected through the method of observation, interview method, and method of documentation.

The results of this study indicate that to determine the implementation of the murabahah bil wakalah contract in the iB Subsidized BTN KPR financing product at the Syariah State Savings Bank (BTN) Medan Branch Office. State Savings Bank (BTN) Syariah Medan Branch Office according to or not in accordance with DSN-MUI Fatwa No.04/DSN – MUI/IV/2000

Background: The background of this research is the use of the multi-contract murabahah bil wakalah system in the iB Subsidized BTN KPR financing product at PT.

Objective: to find out the implementation of the murabahah bil wakalah contract in the iB Subsidized BTN KPR financing product at the Sharia State Savings Bank (BTN) Medan Branch Office according to or not in accordance with DSN-MUI Fatwa No. 04/DSN – MUI/IV/2000

Methods: qualitative methods and data were collected through observation methods, interview methods, and documentation methods.

Results: The results of this study indicate that to determine the implementation of the murabahah bil wakalah contract in the iB Subsidized BTN KPR financing product at the Sharia State Savings Bank (BTN) Medan Branch Office.

Conclusion: Implementation of the murabahah bil wakalah contract in the iB Subsidized BTN KPR financing product at PT.

Keywords: Murabahah bil wakalah. iB Subsidized BTN KPR, Shariah BTN.

*Correspondent Author : Khoirul Anwar
Email : khoirul.anwar611@yahoo.co.id



PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Dalam kehidupan manusia tidak mungkin terlepas dari dunia ekonomi. Perkembangan ekonomi yang terjadi saat ini menyebabkan bertambahnya keinginan manusia untuk memenuhi kebutuhannya. (Antonio, 2001) Setiap manusia selalu berusaha agar kebutuhannya terpenuhi. Kebutuhan merupakan salah satu kondisi dimana manusia merasakan ketidakpuasan atas dasar tertentu yang sifatnya ada dan terletak dalam tubuh dan kondisi manusia. Dimasa sekarang ini kita sangat membutuhkan jasa bank, karena hampir semua kegiatan yang dilakukan berhubungan dengan transaksi perbankan, baik bank syariahnya maupun konvensional. Sesuai dengan tugas fungsinya dalam Undang-Undang No.21 Tahun 2008, (Mardani, 2017) sebagai lembaga intermediasi keuangan, bank syariah melakukan beberapa kegiatan diantaranya, pembiayaan berdasarkan prinsip bagi hasil (mudharabah), pembiayaan berdasarkan prinsip penyertaan modal (musyarakah), pembiayaan dengan prinsip jual beli barang dengan keuntungan (murabahah), pembiayaan dengan prinsip sewa (ijarah), pembiayaan dengan prinsip titipan (wadi'ah), dan masih ada lagi akad yang lainnya. Dari banyak produk pada akad bank syariah, yang paling sering digunakan yaitu akad murabahah karena mempunyai banyak keuntungan bagi bank syariah dibandingkan dengan akad-akad yang lain, serta kebutuhan mitra usaha yang cenderung cocok dengan akad murabahah.

Salah satu produk yang menggunakan akad murabahah adalah KPR (Kredit Pemilikan Rumah). (Thyyar 2009) Kredit Pemilikan Rumah ini muncul karena kebanyakan manusia tidak mampu untuk membeli rumah secara tunai, dikarenakan harga rumah yang relatif mahal dan tidak sesuai dengan pendapatan masyarakat. Sehingga di Indonesia program Kredit Pemilikan Rumah yang disediakan mayoritas hanya ada perbankan konvensional yang menerapkan sistem bunga atau riba. Sistem ini sendiri menimbulkan kekhawatiran dan keraguan serta kebingungan bagi umat muslim yang ingin memiliki rumah. Disinilah muncul perbankan syariah yang menjawab keraguan umat muslim yang ingin memiliki rumah dengan tidak adanya pemberlakuan sistem kredit yang ada pada perbankan konvensional. Pada perbankan syariah dikenal dengan sistem murabahah (jual beli) yang berbasis margin sehingga cicilan pada KPR dari awal akad sampai selesai tidak mengalami perubahan harga atau kenaikan yang dipengaruhi suku bunga.

KPR BTN Bersubsidi iB adalah salah satu pembiayaan kepemilikan rumah (KPR) yang dikeluarkan oleh Bank Tabungan Negara Syariah (BTN Syariah). KPR BTN Bersubsidi iB adalah pembiayaan yang ditujukan untuk program kesejahteraan masyarakat berpenghasilan rendah yang bekerja sama dengan Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat dalam rangka kemudahan kepemilikan rumah KPR BTN Bersubsidi iB bertujuan untuk memfalisitasi nasabah dalam memiliki rumah berdasarkan prinsip-prinsip yang sesuai dengan aturan syariah. Dalam sistem pembiayaan KPR BTN Bersubsidi iB, (Huda & Heykal, 2010) bank sebagai penyedia dana untuk merealisasikan apa yang dibutuhkan nasabah untuk kepemilikan rumah. Dalam hal ini biasanya nasabah yang mencari rumah diinginkan dan bank yang membeli rumah tersebut kepada developer lalu kemudian menjualnya kepada nasabah.

Dengan adanya KPR BTN Bersubsidi iB ini membuat masyarakat berpenghasilan rendah atau menengah kebawah terbantu memiliki rumah impian karena program Kredit Pemilikan Rumah dibuat oleh pemerintah untuk memberikan margin yang rendah dan tetap selama masa pengembalian pembiayaan. Allah menyerukan untuk saling tolong menolong terhadap sesama, prinsip seperti itu juga yang dilakukan oleh Bank Tabungan Negara Syariah (BTN Syariah) dalam membantu masyarakat berpenghasilan rendah untuk mendapatkan rumah impian. (Iska, 2018) Pada produk pembiayaan KPR BTN Bersubsidi iB di PT. Bank Tabungan Negara (BTN) Syariah Kantor Cabang Medan mengalami perubahan selain menggunakan akad murabahah juga menyertakan akad wakalah dalam pembiayaannya. Sebagai lembaga intermediasi PT. Bank Tabungan Negara (BTN) Syariah Kantor Cabang Medan perlu menyertakan akad wakalah dalam pembiayaan murabahahnya untuk mewakili kepada nasabah menandatangani akta jual dari developer dengan bank. Perlunya disertakan akad wakalah karena yang menginginkan rumah adalah nasabah, sedangkan PT. (Afrida, 2016) Bank Tabungan Negara (BTN) Syariah Kantor Cabang Medan hanya berperan sebagai perantara membelikikan rumah yang diinginkan nasabah dari developer.

Meskipun demikian praktik itu tentunya tidak dilakukan secara sepihak oleh pihak bank tanpa melalui keputusan dan persetujuan lembaga yang memiliki wewenang dalam mengatur serta mengawasi kinerja perbankan syariah. Dengan diterbitkannya Fatwa Dewan Syariah Nasional No.4/DSN-MUI/IV/2000 Pasal 1 Ayat 9 yang membolehkan penyertaan akad wakalah dalam pembiayaannya, yang kemudian disusul dengan dikeluarkannya Peraturan Bank Indonesia Nomor:7/46/PBI/2005 Pasal 9 Ayat 1 huruf d tentang akad penghimpunan dan penyaluran dana bagi bank yang melaksanakan kegiatan usaha berdasarkan prinsip syariah yang menjadikan penggabungan kedua akad tersebut mendapat legalitas dan kekuatan hukum sehingga ini sah untuk di praktekkan. (SUHARDI, 2013) Begitulah secara garis besar praktek akad murabahah yang terjadi di hampir seluruh bank syariah, begitu juga yang termasuk PT. Bank Tabungan Negara (BTN) Kantor Cabang Syariah Medan yang menggunakan sistem multi akad ini dengan menyertakan wakalah dalam pembiayaan murabahahnya, transformasi inilah yang disebut dengan Murabahah Bil Wakalah.

B. Rumusan Masalah

Menitikberatkan pada penilitan dan agar tidak terlalu meluas dengan memperhatikan latar belakang masalah yang telah diuraikan diatas, maka peniliti menentukan permasalahan yang dirumuskan adalah:

1. Bagaimana implementasi akad murabahah bil wakalah dalam produk pembiayaan KPR BTN Bersubsidi iB di PT. Bank Tabungan Negara (BTN) Kantor Cabang Syariah Medan?
2. Apakah implementasi akad murabahah bil wakalah pada produk pembiayaan KPR BTN Bersubsidi iB di PT. Bank Tabungan Negara (BTN) Kantor Cabang Syariah Medan sesuai dengan Fatwa DSN-MUI No.04/DSN-MUI/IV/2000?

C. Tujuan Penelitian

Adapun tujuan yang ingin dicapai dari penelitian ini adalah untuk memperoleh bukti empiris tentang penelitian ini adalah:

1. Untuk mengetahui implementasi akad murabahah bil wakalah dalam produk pembiayaan KPR BTN Bersubsidi di PT. Bank Tabungan Negara (BTN) Kantor Cabang Syariah Medan.
2. Untuk mengetahui implementasi akad murabahah bil wakalah pada produk pembiayaan KPR BTN Bersubsidi iB di PT. Bank Tabungan Negara (BTN) Kantor Cabang Syariah Medan sesuai atau tidak sesuai dengan Fatwa DSN-MUI No.04/DSN-MUI/IV/2000.

METODE PENELITIAN

Pendekatan Penelitian dalam penelitian ini berbentuk deskriptif kualitatif dimana peneliti akan mendeskripsikan bagaimana implementasi akad murabahah bil wakalah dalam produk pembiayaan KPR BTN Bersubsidi iB di PT. Bank Tabungan Negara (BTN) Kantor Cabang Syariah Medan dan Apakah implementasi akad murabahah bil wakalah pada produk pembiayaan KPR BTN Bersubsidi iB di PT. Bank Tabungan Negara (BTN) Kantor Cabang Syariah Medan sesuai dengan Fatwa DSN-MUI No.04/DSN-MUI/IV/2000. Penelitian ini dilakukan di PT. Bank Tabungan Negara (BTN) Syariah Kantor Cabang Medan yang beralamat di Jl. Haji Juanda No.48.

HASIL DAN PEMBAHASAN

A. Hasil Penelitian

Gambaran Tentang Prosedur dan Penerapan akad Murabahah Bil Wakalah dalam produk Pembiayaan KPR BTN Bersubsidi iB di PT. Bank Tabungan Negara (BTN) Syariah Kantor Cabang Medan.

Pada PT. Bank Tabungan Negara (BTN) Syariah Kantor Cabang Medan terdapat dua jenis pembiayaan yaitu pembiayaan konsumtif dan pembiayaan produktif. Salah satu produk pembiayaan konsumtif yang diberikan PT. Bank Tabungan Negara (BTN) Syariah Kantor Cabang Medan yaitu KPR BTN Bersubsidi iB dalam rangka pembelian rumah untuk nasabah memiliki rumah pertamanya. Pada tahun 2021 melalui surat keputusan menteri PUPR Nomor: 242/KPTS/M/2020 menetapkan harga rumah subsidi untuk wilayah Kalimantan Selatan sebesar Rp. 164.500.000 dengan type ukuran 36 disertai luas tanah maksimal 100m² kalau dalam wilayah perkotaan dan bisa lebih 100m² kalau di luar perkotaan. Pembiayaan KPR BTN Bersubsidi iB adalah KPR yang diperuntukan untuk 67 masyarakat menengah kebawah atau berpenghasilan rendah dengan kisaran gaji lebih dari Rp. 5.000.000 dengan maksimal Rp.8.000.000 untuk yang sudah menikah, dan kurang dari Rp. 5.000.000 untuk yang belum menikah. Program pemerintah melalui

perbankan merancang kredit atau pembiayaan rumah murah dengan mensubsidi margin pada KPR BTN Bersubsidi iB ini membuat nasabah seperti pekerja karyawan swasta dan wirausaha terbantu memiliki rumah impian. Karena kredit atau pembayaran uang muka dan margin yang rendah dan tetap tidak berubah sampai lunas dengan menggunakan skim murabahah (akad jual beli). Berdasarkan wawancara penulis mengenai yang berkaitan dengan implementasi akad Murabahah Bil Wakalah dalam produk pembiayaan KPR BTN Bersubsidi iB di PT. Bank Tabungan Negara (BTN) Syariah Kantor Cabang Medan dapat digambarkan sebagai berikut:

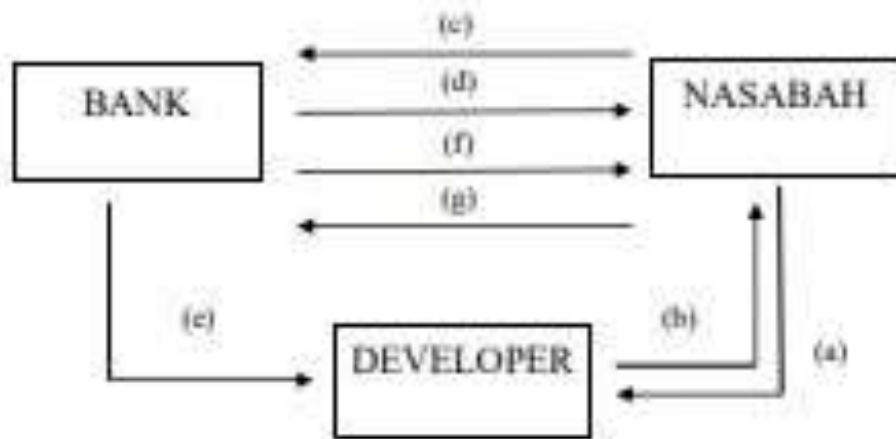
- A. Tahap pertama nasabah datang ke developer untuk mengajukan pembiayaan KPR BTN Bersubsidi iB kemudian developer yang merekomendasikan nasabah tersebut kepada PT. Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Syariah Banjarmasin atas adanya pembelian rumah nasabah untuk mendapatkan pembiayaan KPR BTN Bersubsidi iB.
- B. Tahap kedua nasabah yang mengajukan pembiayaan KPR BTN Bersubsidi iB harus melengkapi dokumen yang disyaratkan oleh pihak bank yang diserahkan kepada developer, dokumen tersebut.

Jenis Dokumen	Pegawai	Wirausaha
	Swasta	
Foto Copy KTP	✓	✓
Foto Copy Kartu Keluarga	✓	✓
Foto Copy Surat Nikah	✓	✓
Foto Copy NPWP	✓	✓
Slip Gaji	✓	-
Foto Copy mutasi rekening Tabungan/Giro 3 Bulan terakhir	-	✓
Laporan Keuangan atau Laporan Usaha	-	✓
(Surat Izin Usaha Perdagangan (SIUP) dan (Tanda Daftar Perusahaan (TDP)	-	✓

- C. Tahap ketiga bagian Financing Service melakukan wawancara kepada nasabah tersebut untuk melakukan verifikasi data, wawancara tersebut untuk mendapatkan informasi langsung mengenai identitas pemohon, pekerjaan dan penghasilan pemohon, setelah semua data nasabah terkumpul maka data tersebut diinput ke sistem yang bernama iLoan, apabila nasabah tersebut bekerja sebagai seorang wirausaha maka On The Spot (OTS) langsung mendatangi tempat kerja nasabah untuk dilakukan menilai usaha yang dijalankannya.

- D. Tahap keempat data nasabah yang sudah lengkap diserahkan ke bagian Accounting and Reporting untuk dilakukan BI Checking. BI Checking adalah pengecekan riwayat pembiayaan yang dilakukan oleh calon nasabah, baik yang dilakukannya di PT. Bank Tabungan Negara (BTN) Syariah Kantor Cabang Medan sendiri atau pada perbankan lainnya. Riwayat ini berupa pembiayaan-pembiayaan yang pernah dilakukan nasabah, jumlah pinjaman dan yang terpenting adalah kelancaran dalam pembayaran selama melakukan pembiayaan. Verifikasi persyaratan pemohon pembiayaan KPR BTN Bersubsidi iB sekurang-kurangnya meliputi pertama pengecekan administrasi terhadap dokumen persyaratan, kedua analisa kelayakan dan kemampuan mengangsur calon nasabah KPR BTN Bersubsidi iB yaitu menggunakan 5C (Character, Capacity, Capital, Collateral, Condition), ketiga pengecekan fisik bangunan serta sarana dan prasarana lingkungan, keempat pengecekan administrasi terhadap dokumen persyaratan.
- E. Tahap kelima setelah Consumer Financing Analyst selesai melakukan verifikasi pekerjaan dan analisa kelayakan, serta kemampuan nasabah dalam melakukan pembayaran angsuran dikemudian hari jika pembiayaan diberikan, dan hasilnya diketahui bahwa nasabah mampu membayar angsuran yang akan diberikan, maka selanjutnya Consumer Financing Analyst membuat memo untuk meminta pendapat atau rekomendasi dari Deputy Branch Manager dan Branch Manager mengenai disetujui atau tidaknya permohonan pembiayaan tersebut dengan melampirkan Surat Persetujuan Pemberian Pembiayaan (SP3).
- F. Tahap keenam setelah persetujuan dari Deputy Branch Manager dan Branch Manager didapat maka selanjutnya dapat dilakukan LPA (Laporan Penilaian Akhir) dengan merujuk surat permohonan LPA dari developer.
- G. Tahap ketujuh bank melakukan akad dengan nasabah didampingi oleh developer. Akad yang digunakan dalam pembiayaan KPR BTN Bersubsidi iB adalah akad Murabahah Bil Wakalah. Sebelum akad dilakukan maka bank akan memberikan Surat Persetujuan Pemberian Pembiayaan (SP3) jika pembiayaan tersebut dinilai tidak layak/ditolak oleh pihak bank maka nasabah akan diberikan surat penolakan. Isi dari (SP3) tersebut berisi mengenai jenis pembiayaan, surat kuasa (wakalah), harga jual developer, margin keuntungan bank, harga jual bank, biaya-biaya yang harus dibayarkan oleh nasabah, jaminan, pembiayaan yang disetujui dan lain sebagainya. Apabila nasabah setuju dengan hal-hal yang disebutkan dalam (SP3) maka nasabah diharuskan membuka tabungan pada PT. Bank Tabungan Negara (BTN) Syariah Kantor Cabang Medan dan melakukan pembayaran biaya-biaya yang sudah ditentukan. Dalam pelaksanaan akad dalam produk pembiayaan KPR BTN Bersubsidi iB, akad yang pertama digunakan adalah akad wakalah, bank meminta nasabah untuk menandatangani surat wakalah yang berisikan keterangan “Bank memberikan hak kuasa kepada nasabah untuk menandatangani akta jual beli dari developer dengan bank. Bank akan melakukan pembayaran sejumlah harga beli kepada developer setelah nasabah menandatangani surat wakalahnya”. Setelah nasabah selesai menandatangani surat wakalah, baru kemudian dilaksanakan jual beli. Dalam akad ini terdapat dua kali transaksi yang dilakukan yaitu pertama akad untuk jual beli antara developer dan bank dengan harga jual tertentu, yang kedua akad murabahah untuk jual beli antara bank dan nasabah dengan harga jual ditambah margin.

- H. Tahap kedelapan setelah akad dilaksanakan maka nasabah diminta untuk memenuhi beberapa dokumen dan pembayaran keperluan. Dokumen tersebut diantaranya adalah surat permohonan realisasi pembiayaan, surat tanda terima barang, surat tanda persetujuan suami dan istri, surat kuasa, biaya notaris, biaya administrasi, biaya Akta Pembebanan Hak Tanggungan (APHT) dan Surat Kuasa untuk Memberikan Hak Tanggungan (SKMHT), biaya appraisal, biaya asuransi jiwa dan kebakaran (jika ada), serta biaya materai (M. S. Akbar, surat, Mei 2021) Prosedur pembiayaan yang terjadi dilapangan sama dengan prosedur yang diuraikan pada penelitian ini, seperti pada gambar skema pembiayaan KPR BTN Bersubsidi iB menggunakan akad murabahah bil wakalah.



Keterangan:

- Calon nasabah menemui doveloper untuk mengajukan pembiayaan KPR BTN Bersubsidi iB.
- Developer meminta nasabah untuk datang ke bank, untuk memenuhi persyaratan dan wawancara dari bank.
- Nasabah datang menemui bank untuk memenuhi persyaratan dan wawancara untuk melakukan pembiaayaan KPR BTN Bersubsidi iB.
- Setelah persyaratan terpenuhi dan nasabah layak untuk mendapatkan pembiayaan KPR BTN Bersubsidi iB, bank terlebih dahulu meminta kepada nasabah untuk mentanda tangani akad wakalah.
- Setelah nasabah menandatangani akad wakalahnya, baru kemudian pihak bank membeli rumah yang diinginkan nasabah dari developer secara tunai.
- Setelah rumah dimiliki bank, kemudian bank melakukan akad murabahah menjual rumah kepada nasabah secara kredit dari harga awal ditambah margin, dan rumah menjadi milik nasabah.
- Nasabah membayar angsuran rumah kepada bank secara cicilan.

B. Pembahasan

Implementasi Akad Murabahah Bil Wakalah Dalam Produk Pembiayaan Kpr Btn Bersubsidi Ib di Pt. Bank Tabungan Negara (Syariah) Kantor Cabang Syariah Medan

A. Implementasi Produk Pembiayaan KPR BTN Bersubsidi iB dengan Menggunakan Akad Murabahah Bil Wakalah di PT. Bank Tabungan Negara (BTN) Syariah Kantor Cabang Medan

Didalam penggunaan akad murabahah dalam pembiayaan diatur pada Peraturan Bank Indonesia Nomor: 7/46/PBI/2005 tentang akad penghimpunan dan penyaluran dana bagi bank yang melaksanakan kegiatan usaha berdasarkan prinsip syariah Pasal 9 Ayat 1 huruf d bahwa “Dalam hal bank mewakilkan kepada nasabah (wakalah) untuk membeli barang, maka akad murabahah harus dilakukan setelah barang menjadi milik bank”. Dalam praktiknya PT. Bank Tabungan Negara (BTN) Syariah Kantor Cabang Medan sebelum melakukan akad murabahah dengan nasabah, pihak bank terlebih dahulu meminta nasabah untuk menandatangani surat wakalah, selanjutnya bank membelikan rumah yang diinginkan nasabah dari developer, setelah rumah dimiliki bank, baru kemudian menjual rumahnya dengan nasabah menggunakan akad murabahah. Oleh karenanya dapat disimpulkan implementasi akad murabahah bil wakalah dalam produk pembiayaan KPR BTN Bersubsidi iB di PT. Bank Tabungan Negara (BTN) Syariah Kantor Cabang Medan sudah sesuai.

B. Kesesuaian Akad Murabahah Bil Wakalah dalam Produk Pembiayaan KPR BTN Bersubsidi iB di PT. Bank Tabungan Negara (BTN) Syariah Kantor Cabang Medan dengan Fatwa DSN-MUI No. 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang murabahah

Murabahah bil wakalah pada ketentuan Fatwa DSN-MUI No. 04/DSNMUI/IV/2000 pasal 1 ayat 9 yaitu “Jika bank hendak mewakilkan kepada nasabah untuk membeli barang dari pihak ketiga, akad jual beli murabahah harus dilakukan setelah barang menjadi milik bank”. Makna dari Pasal 1 Ayat 9 adalah dimana akad wakalah harus dilakukan sebelum akad murabahah. Implementasi akad murabahah bil wakalah dalam pembiayaan KPR BTN Bersubsidi iB di PT. Bank Tabungan Negara (BTN) Syariah Kantor Cabang Medan, akad yang pertama digunakan adalah wakalah, pihak bank terlebih dahulu meminta nasabah untuk menandatangani surat wakalah, selanjutnya bank membelikan rumah yang diinginkan nasabah dari developer, setelah rumah dimiliki bank, baru menjual rumahnya dengan nasabah menggunakan akad murabahah. Hal ini menunjukkan bahwa PT. Bank Tabungan Negara (BTN) Syariah Kantor Cabang Medan telah sesuai dengan prinsip syariah sebagaimana yang ditentukan dalam kaidah hukum islam yaitu Fatwa DSN-MUI No.04/DSN-MUI/IV/2000 tentang murabahah..

KESIMPULAN

Berdasarkan data penelitian dan pembahasan tentang implementasi akad murabahah bil wakalah dalam produk pembiayaan KPR BTN Bersubsidi iB di PT. Bank Tabungan Negara (BTN) Syariah Kantor Cabang Medan, maka dapat diambil kesimpulan sebagai berikut: Implementasi akad murabahah bil wakalah dalam produk pembiayaan KPR BTN Bersubsidi iB di PT. Bank Tabungan Negara (BTN) Syariah Kantor Cabang Medan sudah sesuai dengan teori yang ada, seperti hal nya dalam Peraturan Bank Indonesia Nomor: 7/46/PBI/2005 pasal 9 ayat 1 huruf d tentang akad penghimpunan dan penyaluran dana bagi bank yang melaksanakan kegiatan usaha berdasarkan prinsip syariah, bahwa “dalam hal bank mewakilkan kepada nasabah (wakalah) untuk membeli barang, maka akad murabahah harus dilakukan setelah barang menjadi milik bank”. Akad murabahah bil

wakalah dalam produk pembiayaan KPR BTN Bersubsidi iB akad pertama yang digunakan adalah wakalah pihak bank terlebih dahulu meminta nasabah untuk menandatangani surat wakalah, selanjutnya bank membeli rumah yang diinginkan nasabah dari developer, setelah rumah dimiliki bank, baru kemudian menjual rumahnya dengan nasabah menggunakan akad murabahah. Implementasi akad murabahah bil wakalah dalam produk pembiayaan KPR BTN Bersubsidi iB di PT. Bank Tabungan Negara (BTN) Syariah Kantor Cabang Medan sudah sesuai dengan Fatwa Dewan Syariah Nasional No. 04/DSN-MUI/IV/2000 pasal 1 ayat 9 tentang murabahah, yaitu “Jika bank hendak mewakili kepada nasabah untuk membeli barang dari pihak ketiga, akad jual beli murabahah harus dilakukan setelah barang menjadi milik bank”. Dalam praktiknya PT. Bank Tabungan Negara (BTN) Syariah Kantor Cabang Medan akad yang pertama digunakan adalah wakalah, pihak bank meminta nasabah untuk menandatangani surat wakalah terlebih dahulu, selanjutnya bank membelikan rumah yang diinginkan nasabah dari developer, setelah rumah dimiliki bank, baru kemudian menjual rumahnya dengan nasabah menggunakan akad murabahah.

BIBLIOGRAFI

- Antonio, M. Syafi'i. 2001. *Bank Syariah dari Teori ke Praktik*. Jakarta: Gema Insani.
- Ascarya, Akad & Produk Bank Syariah, (Surabaya: Rajawali Pers, 2008), 82.
- 10Suhardi, *Prosedur Pelaksanaan Murabahah Dalam Usaha Kecil dan Menengah di Bank Syariah Mandiri Cabang Surabaya*, (Surabaya: Sekolah Tinggi Ilmu Ekonomi Perbanas Surabaya, 2013), 4.
- Ath-Thayyar, Abdullah bin Muhammad. 2009. *Ensiklopedi Fiqh Muamalah dalam Pandangan Empat Mazhab*. Jakarta: Maktabah Al-Hanif.
- Huda, Nurul, Mohamad Heykal. 2010. *Lembaga Keuangan Islam Tinjauan Teoritis dan Praktis*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group.
- Hulwati. 2006. *Ekonomi Islam*. Ciputat: Ciputat Press Group.
- Iska, Syukri. 2012. *Sistem Perbankan di Indonesia*. Yogyakarta: Fajar Media Press.
- Karim, Adiwarman Azwar. 2007. *Bank Islam, Wacana Ulama*. Jakarta: Raja Grafindo Persada.
- Suhardi, *Prosedur Pelaksanaan Murabahah dalam Usaha Kecil dan Menengah di Bank Syariah Mandiri Cabang Surabaya*, (Surabaya: Sekolah Tinggi Ilmu Ekonomi Perbanas Surabaya, 2013), 4



© 2021 by the authors. Submitted for possible open access publication under the terms and conditions of the Creative Commons Attribution (CC BY SA)

license (<https://creativecommons.org/licenses/by-sa/4.0/>).