

Penerapan Akad Murabahah Pada Pembiayaan Griya Takeover (Studi Kasus di Bank Syariah Indonesia KCP Kuta)

Nur Halimah¹, Kurniawati², Ely Mansur³

Program Studi Ekonomi Syariah, Sekolah Tinggi Agama Islam Denpasar

Email: nurh20007@gmail.com¹, kwati8458@gmail.com², elymansur2022@gmail.com³

Abstrak. Tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui faktor-faktor yang menyebabkan terjadinya akad murabahah pada pembiayaan griya takeover di BSI KCP Kuta, untuk mengetahui proses akad murabahah pada pembiayaan griya takeover di BSI KCP Kuta, untuk mengetahui proses pembiayaan griya takeover di BSI KCP Kuta. Metode penelitian yang digunakan adalah metode kualitatif deskriptif dengan teknik pengumpulan data melalui observasi, wawancara, dan dokumentasi. Teknik analisis data yang digunakan adalah model Miles dan Huberman meliputi pengumpulan data, reduksi data, penyajian data, dan verifikasi data. Teknik keabsahan data dengan teknik triangulasi. Hasil penelitian dituangkan secara deskriptif. Hasil penelitian menemukan adanya faktor – faktor yang menyebabkan terjadinya akad murabahah pada pembiayaan griya takeover yaitu, ada nya objek akad berupa rumah yang mana objek akad tersebut termasuk dalam rukun akad murabahah. Kemudian proses akad murabahah pada pembiayaan griya takeover terindikasi dari ketiga indikator rukun akad murabahah dan lima syarat bai' al murabahah sebagai alat ukur telah terpenuhi. Dari indikator tersebut diperoleh dengan adanya rukun akad murabahah dan syarat bai' al murabahah. Menjadi alat ukur untuk terjadinya akad murabahah pada pembiayaan griya takeover. Dan juga proses pembiayaan griya takeover antara lain BSI memiliki syarat dan manfaat pembiayaan griya takeover. Untuk menarik nasabah, serta dengan angsuran ringan dan tetap membuat nasabah memiliki keinginan untuk melakukan pembiayaan di BSI. Karena dengan melakukan pembiayaan di BSI nasabah masih merasa sanggup untuk memenuhi kebutuhan yang lain.

Kata Kunci: Murabahah, Pembiayaan Griya Takeover

Abstract. The aims of this study are, to find out the factors that lead to a murabahah contract in the financing of a takeover griya at BSI KCP Kuta, to find out the murabahah contract process for financing a takeover house at BSI KCP Kuta and, to find out the process of financing the griya takeover at BSI KCP Kuta. The research method used is a descriptive qualitative method with data collection techniques through observation, interviews, and documentation. The data analysis technique used is the Miles and Huberman model, which includes data collection, data reduction, data presentation, and data verification. data validity technique with the triangulation technique. The results of the study found, there are factors that cause a murabaha contract to occur, namely the presence of the object of the contract. The murabaha contract process by submitting asset documents to the consumer as a sign of consent qabul with the consumer. And financing for takeover houses that are free from usury in accordance with the Fatwa of the National Sharia Council, MUI No.04/DSN-MUI/IV/2000, dated April 1, 2000, concerning murabaha. The process of financing takeover housing includes BSI having the terms and benefits of financing takeover housing. To attract consumer, as well as with light installments, one of the benefits of takeover financing at BSI is that consumers still feel able to meet other needs.

Keywords: Murabaha, Griya Takeover Financing

1. PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Seiring perkembangannya bank syariah terus melakukan inovasi produk berdasarkan apa yang dibutuhkan masyarakat, terutama dalam hal pembiayaan. Pembiayaan yang diberikan bank kepada nasabah berupa pembiayaan konsumtif, modal kerja, maupun kerjasama pembiayaan yang diimplementasikan dalam kerjasama modal kerja. Salah satu produk yang di

tawarkan bank syariah adalah pengalihan hutang pembiayaan (*takeover*).¹ *Takeover* merupakan proses pengalihan hutang pembiayaan dari bank yang satu ke bank yang lainnya, baik dalam perbankan konvensional, perbankan syariah maupun antara keduanya. Sedangkan dalam ekonomi, istilah *takeover* memiliki arti pengambilalihan. Pembiayaan *takeover* yang di tawarkan oleh perbankan syariah bertujuan untuk membantu masyarakat dalam mengalihkan hutang pembiayaan dari non syariah ke syariah. Pembiayaan ini diberikan bank syariah kepada nasabah dimana nasabah tersebut masih terikat dengan fasilitas pinjaman di bank sebelumnya.

Landasan syariah tentang pengalihan hutang pada surah al-Baqarah ayat 280:

وَإِنْ كَانَ ذُو عُسْرَةٍ فَنَظِرَةٌ إِلَىٰ مَيْسَرَةٍ ۗ وَأَنْ تَصَدَّقُوا خَيْرٌ لَّكُمْ إِنْ كُنْتُمْ تَعْلَمُونَ

Artinya: Dan jika (orang yang berhutang itu) dalam kesukaran, Maka berilah tangguh sampai Dia berkelapangan. dan menyedekahkan (sebagian atau semua utang) itu, lebih baik bagimu, jika kamu mengetahui.²

Takeover terdiri dari dua suku kata yang berasal dari bahasa Inggris yaitu *take* dan *over*. *Take* bermakna mengambil dan *over* bermakna mengoper. Secara bahasa, *takeover* dapat diartikan pengambilalihan. Menurut Ahmad Antoni K. Muda, *takeover* adalah pengambilalihan ataaau perubahan kepentingan pengendalian suatu perseroan.³ Menurut Eti Rochaety dan Ratih Tresnati, selain pengertian *takeover* sebagai perubahan kepentingan dalam pengendalian suatu perseroan juga berarti pengambilalihan sebuah perusahaan oleh perusahaan lain.⁴

Dalam Fatwa Dewan Syari'ah Nasional-Majelis Ulama Indonesia (DSN-MUI) Nomor 31/DSN-MUI/VI/2002 tentang Pengalihan Hutang terdapat 4 (empat) alternatif dalam melakukan pengalihan hutang yaitu menggunakan akad *Qardh*, *Murabahah*, *Syirkah al Milk*, dan *Ijarah*. Dalam fatwa tersebut *qardh* dan *murabahah* menjadi alternatif pertama. Surat Edaran Bank Indonesia (SEBI) mengatur tentang praktik pengalihan hutang seperti dalam fiqh *muamalah* menggunakan akad *Hawalah*, yaitu pemindahan hutang dari tanggungan *muhil* (orang yang berhutang) kepada tanggungan *muhal'alaih* (orang yang diserahi untuk menanggung hutang).⁵

Bai' al-Murabahah yaitu jual beli barang pada harga semula dengan tambahan keuntungan yang disepakati.⁶ dalam istilah teknis perbankan syariah *murabahah* ini diartikan sebagai suatu perjanjian yang disepakati antara Bank Syariah dengan nasabah, dimana Bank menyediakan pembiayaan untuk pembelian bahan baku atau modal kerja lainnya yang dibutuhkan nasabah, yang akan dibayar kembali oleh nasabah sebesar harga jual bank=(harga beli bank + margin keuntungan) pada waktu yang ditetapkan.

Sebagaimana fatwa Dewan Syariah Nasional (DSN) Majelis Ulama Indonesia (MUI), karakteristik pembiayaan *murabahah* berbeda dengan kredit yang terjadi pada perbankan konvensional. Diantaranya harga jual kredit kepada konsumen pada perbankan konvensional memakai tingkat bunga yang tergantung situasi pasar, sedangkan pada pembiayaan *murabahah*, margin/tingkat keuntungan *murabahah* (bila sudah terjadi *ijab qabul*) bersifat tetap sehingga harga jual beli tidak boleh berubah. Jadi, sejak awal perjanjian sampai dengan masa pelunasan, bank syariah tidak diperbolehkan mengubah harga yang telah diperjanjikan/diakadkan.

¹Zulfhaidz Husain dan Muhammad Kamal Zubair. "Komparasi Pelaksanaan Take Over Pada Bank Negara Indonesia Syari'ah dn Bank Rakyat Indonesia di Pare-Pare." Jurnal Banco. Volume 1, 1 Mei 2019.

²Departemen Agama RI, *Mushaf Al-Qur'an Terjemah*, (Jakarta: PT. PENA PUNDI AKSARA, 2010.), h. 47.

³Ahmad Antoni K. Muda, *Kamus Lengkap Ekonomi* (Jakarta: Gramedia Predd, 2003), h.331.

⁴Eti Rochaety dan Ratih Tresnati, *Kamus Istilah Ekonomi* (Jakarta: Bumi Aksara, 2005), h.331.

⁵Sayyid Sabiq, *Fiqh Sunah* (Jakarta: Al-I'tishom, 2008), h. 386.

⁶Antonio, Muhammad Syafi'i, *Bank Syariah dari Teori ke Praktik* (Jakarta: Gema Insani Press, 2001), h. 101.

Landasan syariah tentang jual beli pada surah al-Baqarah ayat 275:

الَّذِينَ يَأْكُلُونَ الرِّبَا لَا يَقُومُونَ إِلَّا كَمَا يَقُومُ الَّذِي يَتَخَبَّطُهُ الشَّيْطَانُ مِنَ الْمَسِّ ذَلِكَ بِأَنَّهُمْ قَالُوا إِنَّمَا الْبَيْعُ مِثْلُ الرِّبَا وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا فَمَنْ جَاءَهُ مَوْعِظَةٌ مِنْ رَبِّهِ فَانْتَهَى فَلَهُ مَا سَلَفَ وَأَمْرُهُ إِلَى اللَّهِ وَمَنْ عَادَ فَأُولَئِكَ أَصْحَابُ النَّارِ هُمْ فِيهَا خَالِدُونَ

Artinya: Orang-orang yang Makan (mengambil) riba tidak dapat berdiri melainkan seperti berdirinya orang yang kemasukan syaitan lantaran (tekanan) penyakit gila. Keadaan mereka yang demikian itu, adalah disebabkan mereka berkata (berpendapat), Sesungguhnya jual beli itu sama dengan riba, Padahal Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba. orang-orang yang telah sampai kepadanya larangan dari Tuhannya, lalu terus berhenti (dari mengambil riba), Maka baginya apa yang telah diambilnya dahulu (sebelum datang larangan); dan urusannya (terserah) kepada Allah. orang yang kembali (mengambil riba), Maka orang itu adalah penghuni-penghuni neraka; mereka kekal di dalamnya.⁷

Ayat diatas menjelaskan tentang jual beli dan larangan riba, jadi ketika nasabah datang ke bank syariah ingin meminjam dana untuk membeli sesuatu yang diinginkan seperti rumah atau mobil. Maka harus melakukan jual beli dengan bank syariah. Agar terhindar dari riba, maka bank syariah melakukan jual beli untuk mendapatkan keuntungan dari harga barang yang dijual dan keuntungan atau *margin* yang diperbolehkan dalam Islam. Oleh karena itu, ayat diatas memiliki keterkaitan pada judul penelitian ini, yang mana pada proses pengambil alihan pihak BSI menerapkan pula *akad murabahah* yakni jual beli.

1.2 Fokus Penelitian

- Apa faktor-faktor yang menyebabkan terjadinya *akad murabahah* pada pembiayaan griya *takeover* di BSI KCP Kuta?
- Bagaimana proses *akad murabahah* pada pembiayaan griya *takeover* di BSI KCP Kuta?
- Bagaimana proses pembiayaan griya *takeover* di BSI KCP Kuta?

1.3 Kajian Teori

A. Murabahah

Murabahah adalah suatu jenis jual beli yang dibenarkan oleh syariah dan merupakan implementasi *muamalah tijariyah* (interaksi bisnis). *Bai' Murabahah* adalah jual beli barang pada harga asal dengan tambahan keuntungan yang disepakati.⁸ Dalam *bai' al-murabahah*, penjual harus memberi tahu harga pokok yang ia beli dan menentukan suatu tingkat keuntungan sebagai tambahannya. Misalnya, pedagang eceran membeli komputer dari grosir dengan harga Rp10.000.000,00, kemudian ia menambahkan keuntungan sebesar Rp750.000,00 dan ia menjual kepada si pembeli dengan harga Rp10.750.000,00. Pada umumnya, si pedagang eceran tidak akan memesan dari grosir sebelum ada pesanan dari calon pembeli dan mereka sudah menyepakati tentang lama pembiayaan, besar keuntungan yang akan diambil pedagang eceran, serta besarnya angsuran kalau memang akan dibayar secara angsuran.

Bai' al-murabahah dapat dilakukan untuk pembelian secara pemesanan dan biasa disebut sebagai *murabahah* kepada pemesan pembelian (KPP). Dalam kitab *al-Umm*, Imam Syafi'i menamai transaksi sejenis ini dengan istilah *al-aamir bisy-syira* (الامر بالشراء).⁹ Dasar

⁷Departemen Agama RI, *Mushaf Al-Qur'an Terjemah*, (Jakarta: PT. PENA PUNDI AKSARA, 2010.), h. 47.

⁸Ataul Haque, *Reading in Islamic Banking* (Dhaka: Islamic Foundation, 1987).

⁹Muhammad ibn Idris asy-Syafi'i (wafat 204 H.), *al-Umm* (Kairo: MaktabahKuliyyat al-Azhariyah, 1961 M). Pembahasan lebih lanjut tentang konsep ini, rujuk Sami Hasan Ahmad Hamoud, *Tathwiir al-A'mal al-*

penyusunan dalam pembiayaan griya *takeover* ini sesuai dengan Fatwa Dewan Syariah Nasional–MUI No. 04/DSN-MUI/IV/2000 tanggal 1 April 2000 tentang *Murabahah*

a. Landasan Syariah

... وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا ...

Artinya: Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba. (QS. al-Baqarah: 275)¹⁰

Dari Suhaib ar-Rumi r.a. bahwa Rasulullah Saw. bersabda, “Tiga hal di dalamnya terdapat keberkahan: jual beli secara tangguh, *muqaradhadh* (*mudharabah*), dan mencampur gandum dengan tepung untuk keperluan rumah, bukan untuk dijual.” (HR Ibnu Majah)

b. Rukun *Murabahah*

- 1) Ada pihak yang berakad yaitu penjual dan pembeli.
- 2) Adanya objek akad yang terdiri dari barang yang diperjual belikan dan harga.
- 3) Adanya sighat akad yang terdiri dari ijab dan qabul.

c. Syarat *Bai' al-Murabahah*

- 1) Penjual memberi tahu biaya modal kepada nasabah.
- 2) Kontrak pertama harus sah sesuai dengan rukun yang ditetapkan.
- 3) Kontrak harus bebas dari riba.

B. Pembiayaan Griya Takeover

Pembiayaan berasal dari bahasa latin yaitu kata *credere* yang berarti percaya. Oleh karena itu, dasar pemikiran persetujuan pemberian pembiayaan oleh suatu lembaga keuangan kepada seseorang ataupun badan usaha berlandaskan kepercayaan.¹¹ Istilah pembiayaan pada intinya berarti *I Believe, I Trust*, “Saya percaya” atau “saya menaruh kepercayaan”. Perkataan pembiayaan selaku shahibul mal menaruh kepercayaan kepada seseorang untuk melaksanakan amanah yang diberikan. Dana tersebut harus digunakan dengan benar, adil, dan harus disertai dengan ikatan dan syarat-syarat yang jelas, dan saling menguntungkan bagi kedua belah pihak.¹²

Menurut UU No. 10 Tahun 1998 pasal 1 No. 12 Pembiayaan adalah penyediaan uang berdasarkan kesepakatan antar bank dengan nasabah untuk mengembalikan uang tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan.¹³ Berdasarkan UU No. 7 Tahun 1992, yang dimaksud dengan pembiayaan adalah penyediaan uang atau tagihan atau yang dapat dipersamakan dengan itu berdasarkan tujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi hutangnya setelah jangka waktu tertentu ditambah dengan sejumlah harga, imbalan atau pembagian hasil.¹⁴

Dalam Bank Syariah Indonesia terdapat beberapa pembiayaan salah satunya, pembiayaan griya *takeover* yaitu pengambilalihan (*takeover*) pembiayaan dari bank lain yang sejenis dengan produk griya, dengan maksimum limit pembiayaan sebesar sisa kewajiban

Mash-rafiiyyah bima Yattafiqu wasy-Syariah al-Islamiyah (Amman: Matbaatu asy-Syarq wa Maktabatuhu, 19820.

¹⁰Departemen Agama RI, *Mushaf Al-Qur'an Terjemah*, (Jakarta: PT. PENA PUNDI AKSARA, 2010.), h. 47

¹¹Moh. Tjoekam, *Perkreditan Bisnis Inti Perbankan: Konsep, Teknik, dan Kasus*, (Jakarta: PT. Gramedia Pustaka Utama, 1999), Edisi I, h. 1

¹²Veithzal Rivai dan Andria Permata Veithzal, *Islamic Financial Management*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2008), h. 1

¹³Zainudin Ali, *Hukum Perbankan Syariah*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2010), h. 151

¹⁴Muhammad Ridwan, *Manajemen Baitul Maal Wa Tamwil*, (Yogyakarta: UII PRESS, 2004), h. 16

terakhir di bank asal.¹⁵ Adapun syarat dan ketentuan yang dimiliki oleh Bank Syariah Indonesia sebagai berikut:

- a. WNI berdomisili di Indonesia.
- b. Lama pembiayaan pada fasilitas sebelumnya minimum 12 bulan dengan kondisi lancar.
- c. Rumah atas nama nasabah atau pasangan

Pembiayaan griya *takeover* pada oleh Bank Syariah Indonesia memiliki keunggulan antara lain:

- a. Angsuran tetap dan terencana
- b. Prinsip jual beli menjadikan cicilan pasti sesuai kesepakatan nasabah dan bank
- c. Pengajuan pembiayaan rumah lebih mudah dan cepat secara *online*
- d. Biaya ringan.
- e. Skema layanan syariah yang pastikan setiap biaya sesuai tujuannya.

2. METODOLOGI PENELITIAN

2.1 Lokasi dan Waktu Penelitian

Lokasi dalam penelitian ini adalah Bank Syariah Indonesia KCP Kuta yang beralamat di Jalan Raya Kuta No. 129A, Kelurahan Tuban, Kecamatan Kuta, Kabupaten Badung, Provinsi Bali, 80361. Lokasi penelitian memiliki ketersediaan informasi dan mudah dijangkau oleh peneliti. Sehingga dapat dianggap sangat mudah peneliti melakukan penelitian sesuai dengan judul dan lokasi yang dipilih oleh peneliti.

Penelitian ini terhitung sejak surat izin penelitian yang dikeluarkan oleh Sekolah Tinggi Agama Islam (STAI) Denpasar Bali dan disetujui oleh BSI KCP Kuta. Lamanya penelitian kualitatif ini tergantung informan yang ditentukan oleh peneliti sehingga, informasi yang telah didapat oleh peneliti mampu menjadi sumber data penelitian yang sedang diteliti. Dan waktu yang diatur oleh peneliti untuk mendapatkan informasi tersebut.

2.2 Jenis Penelitian

Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan kualitatif. Pendekatan kualitatif adalah pendekatan dengan penelitian yang digunakan untuk meneliti pada kondisi obyek yang alamiah, (sebagai lawannya adalah eksperimen) dimana peneliti adalah sebagai instrumen kunci, teknik pengumpulan data dilakukan secara triangulasi (gabungan observasi, wawancara, dokumentasi), analisis data bersifat induktif dan hasil pendekatan kualitatif lebih menekankan makna dari pada *generalisasi*.¹⁶

2.3 Teknik Pengumpulan Data

Teknik wawancara digunakan jika peneliti memiliki tujuan untuk mendapatkan informasi secara lisan dan mendalam dari informan. Esterberg dalam buku karangan Sugiyono mengemukakan beberapa macam wawancara yaitu: wawancara terstruktur, semiterstruktur, dan tidak terstruktur.¹⁷ Dalam penelitian ini peneliti memilih untuk menggunakan jenis wawancara semi-terstruktur (*semistructure interview*). Tujuan dari wawancara jenis ini adalah untuk menemukan permasalahan secara lebih terbuka, terperinci, dan mendalam, dimana pihak yang di wawancarai akan diminta pendapat serta idenya.¹⁸ Dalam melakukan wawancara, peneliti perlu mendengarkan secara teliti dan mencatat apa yang dikemukakan oleh informan. Bahkan lebih baik jika menggunakan bantuan teknologi perekam suara. Hal tersebut dilakukan dengan tujuan agar tidak ada data dari informan yang terlewatkan.

¹⁵Website Bank Syariah Indonesia, “*BSI Griya Takeover*”, <https://www.bankbsi.co.id/produk&layanan/produk/bsi-griya-take-over/> diakses pada tanggal 06 Januari 2023 pukul 12.07

¹⁶Prof. Dr. Sugiono. *Metode Penelitian Kualitatif*, (Bandung: Alfabeta, 2020, cet.3, h. 9

¹⁷ *Ibid.*, h. 115

¹⁸ *Ibid.*, h. 45

Sambil melakukan pengamatan, peneliti ikut melakukan apa yang dilakukan oleh sumber data. Dengan observasi partisipasi ini, maka data yang diperoleh akan lebih lengkap, tajam, dan sampai mengetahui pada tingkat makna dari setiap perilaku yang nampak

Studi dokumen merupakan pelengkap dari penggunaan metode wawancara dan observasi, sehingga akan lebih kredibel apabila didukung oleh adanya dokumentasi dalam penyusunan penelitian. Tetapi perlu dicermati bahwa tidak semua dokumen memiliki kredibilitas yang tinggi.

2.4 Keabsahan Data

Untuk keabsahan data dalam penelitian ini digunakan teknik triangulasi. Triangulasi adalah teknik pengumpulan data yang bertujuan untuk menggabungkan berbagai teknik pengumpulan data serta sumber data yang telah ada. Dalam hal ini, triangulasi berarti peneliti menggunakan teknik pengumpulan data yang berbeda-beda untuk mendapatkan data dari sumber yang sama. Peneliti mengumpulkan data melalui metode wawancara dan dilakukan pemeriksaan kembali dengan dokumentasi, atau dapat dilakukan dengan cara peneliti mengumpulkan data melalui wawancara kemudian dilakukan pemeriksaan kembali dengan observasi. Bahkan dengan menggabungkan ketiganya.

2.5 Teknik Analisis Data

Teknik analisis data dalam penelitian ini menggunakan model Miles and Huberman. Miles and Huberman dalam buku karangan Sugiyono, mengemukakan bahwa aktivitas dalam analisis data kualitatif dilakukan secara interaktif dan berlangsung secara terus menerus sampai tuntas, sehingga datanya sudah jenuh. Aktivitas dalam analisis data yaitu:¹⁹

1. Pengumpulan Data

Dalam penelitian kualitatif, pengumpulan data melalui metode wawancara, observasi, dan dokumentasi. Pada tahap awal peneliti melakukan penjelajahan secara umum terhadap situasi sosial/obyek yang diteliti, semua yang dilihat dan didengar. Dengan demikian peneliti akan memperoleh data yang banyak dan bervariasi.

2. Reduksi Data

Menurut Sugiyono, mereduksi data berarti merangkum, memilih dan memilah hal-hal yang pokok, memfokuskan pada hal-hal yang penting untuk dicari tema dan polanya.²⁰ Dengan demikian data yang direduksi akan memberikan gambaran yang lebih jelas, dan mempermudah peneliti untuk melakukan pengumpulan data selanjutnya.

3. Penyajian Data

Dalam penelitian kualitatif, pengajian data dapat dilakukan dengan menggunakan bagan, uraian singkat, hubungan antar kategori, *flowchart*, dan sebagainya. Melalui penyajian data tersebut, maka data terorganisasikan dan tersusun dalam pola hubungan, sehingga data akan semakin mudah difahami dan diinterpretasikan.

4. Verifikasi Data

Verifikasi data merupakan tahap akhir dalam teknik analisis data model Miles and Huberman. Pada tahap ini dilakukan penarikan kesimpulan. Kesimpulan dalam penelitian kualitatif mungkin dapat menjawab rumusan masalah yang dirumuskan sejak awal, tetapi mungkin juga tidak, karena rumusan masalah dalam penelitian kualitatif bersifat sementara dan akan berkembang setelah penelitian berada di lapangan.

¹⁹*Ibid.*, h. 133

²⁰Nasution, *Metode Research*, (Bandung: Jemmars, 1991), h. 247

3. HASIL DAN PEMBAHASAN

3.1 Faktor-Faktor yang Menyebabkan Terjadinya *Akad Murabahah*

Dari hasil triangulasi, diperoleh temuan bahwasanya fakto-faktor yang menyebabkan terjadinya *akad murabahah* pada pembiayaan griya *takeover* yaitu: Objek akad, objek akad tersebut menjadi faktor utama penyebab terjadinya *akad murabahah* pada pembiayaan griya *takeover*. Selain itu, keinginan nasabah yang ingin merenovasi rumah, maka renovasi rumah tersebut bisa dikatakan objek akadnya.

Menurut Muhammad Syafii Antonio, dalam buku karangan Bank Syariah Dari Teori Ke Praktik, objek akad juga menjadi salah satu rukun dalam akad *murabahah*. Sehingga fokus penelitian pertama akan terjawab pula dalam fokus penelitian kedua dan tentunya lebih jelas dan signifikan.

Adapun penelitian terdahulu yang relevan dengan fokus penelitian adalah penelitian Nurul Arifa Aulia (2021) yang berjudul, “*Implementasi Akad Murabahah Pada Pembiayaan KPR Di Unit Usaha Syariah (UUS) Bank Sulselbar Cabang Syariah Makassar*”. Persamaan dengan penelitian ini adalah dari segi objek akad pembiayaan *murabahah*. Hal tersebut sama dengan hasil temuan dalam penelitian ini yaitu ditemukan informasi bahwa yang penyebab terjadinya *akad murabahah* pada pembiayaan griya *takeover* yaitu, objek akad. Dan objek akad tersebut berupa rumah.

3.2 Proses *Akad Murabahah* pada Pembiayaan Griya *Takeover*

Bagian pertama, bagian ini membahas proses *akad murabahah* melalui *survey* dan wawancara kepada pegawai bank yang ditinjau dari segi rukun dan syarat *bai' al murabahah*. Proses *akad murabahah* merupakan akad yang dilakukan untuk menjual aset kepada nasabah pembiayaan griya *takeover* oleh pihak bank syariah. Adapun proses *akad murabahah* ini sebagai berikut:

1. Nasabah memiliki fasilitas kredit aset di LKK (Lembaga Keuangan Konvensional).
2. Nasabah melakukan pengajuan fasilitas TO (*takeover*) ke BSI.
3. Pelunasan hutang ke bank dengan *Akad Qard*.
4. Nasabah melunasi utang di LKK.
5. Akad jual beli porsi kepemilikan aset dari nasabah ke bank. (*Akad Ba'i*).
6. Pelunasan *qardh*.
7. Bank menjual aset kepada nasabah dengan keuntungan yang disepakati (*Akad Murabahah*).
8. Nasabah membayar angsuran.

Nasabah yang memiliki fasilitas kredit atau pembiayaan di LKK dan ingin melakukan pembiayaan di BSI, terlebih dahulu nasabah datang dan menyampaikan keinginan nasabah. Kemudian pihak bank meminta nasabah untuk melakukan pengajuan di pihak LKS (Lembaga Keuangan Syariah) yaitu BSI. Dengan mengisi formulir pengajuan pembiayaan griya yang telah disediakan oleh pihak BSI.

Bagian kedua, bagian ini membahas prosedur *akad murabahah* ditinjau dari indikator rukun dan syarat *bai' al murabahah*. Menurut Muhammad Syafii Antonio, mengungkapkan adanya rukun dan syarat *bai' al murabahah* dalam *akad murabahah*, untuk rukun *murabahah* terdiri dari tiga rukun dan lima syarat *bai' al murabahah*. Rukun *akad murabahah* yaitu terdiri dari: ada pihak yang berakad yaitu penjual dan pembeli, adanya objek akad yang terdiri dari barang yang diperjual belikan dan harga, serta adanya sighthat akad yang terdiri dari ijab dan qabul.²¹

Syarat *bai' al murabahah* yaitu terdiri dari: penjual memberitahu biaya modal kepada nasabah, kontrak pertama harus sah sesuai dengan rukun yang ditetapkan, kontrak harus bebas

²¹Antonio, Muhammad Syafi'i, Bank Syariah Dari Teori Ke Praktik, (Jakarta, Gema Insani, 2017), cet.27, h. 106

dari riba, penjual harus menjelaskan kepada pembeli bila terjadi cacat atas barang sesudah pembelian, dan penjual harus menyampaikan semua hal yang berkaitan dengan pembelian, misalnya jika pembelian dilakukan secara utang.

Ada pihak yang berakad yaitu penjual dan pembeli merupakan rukun pertama dalam *akad murabahah*. Yang menjadi penjual dalam *akad murabahah* ini pihak bank syariah dan nasabah sebagai pembeli. Adanya objek akad yang terdiri dari barang yang diperjual belikan. Objek akad atau barang yang diperjual belikan yaitu berupa rumah karena pembiayaan griya. Adanya sighthat akad yang terdiri dari ijab dan qabul. Ucapan serah terima antara penjual kepada pembeli. Pembahasan lima indikator dari syarat *bai' al murabahah* sebagai alat ukur telah terpenuhi. Dan dari hasil penelitian diperoleh temuan adanya kaitan antara syarat *bai' al murabahah* dengan proses pembiayaan griya takeover. Sehingga rukun *akad murabahah* dan syarat *bai' al murabahah* sangat berkaitan dengan proses pembiayaan griya takeover.

Adapun penelitian terdahulu yang relevan dengan fokus penelitian adalah penelitian Adinda Oktaviani (2020). Berdasarkan hasil penelitian pembiayaan *murabahah* yang dipraktikkan di Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Pembantu Cirendeu dalam pembiayaan rumah adalah dengan skema *murabahah* dimana dalam skema tersebut menjelaskan secara rinci bentuk jual beli yang sah tanpa ada unsur riba.

Persamaan dengan penelitian ini adalah bebas dari riba. Hal tersebut sama dengan hasil temuan dalam penelitian ini yaitu, syarat akad *murabahah* yang salah satunya bebas dari riba. Dan hal ini telah diterapkan oleh BSI KCP Kuta. Serta diuraikan oleh peneliti melalui indikator rukun *akad murabahah*.

3.3 Proses Pembiayaan Griya Takeover

Dalam penelitian ini, proses pembiayaan griya takeover yang dimaksud adalah prosedur pelaksanaan pembiayaan griya takeover tersebut dan syarat untuk mengajukan pembiayaan griya takeover serta beberapa manfaat yang akan diterima oleh nasabah dalam pembiayaan griya takeover. Bank Syariah Indonesia menguraikan melalui *website* adanya syarat dan manfaat pembiayaan dalam pembiayaan griya takeover, untuk syarat terdiri dari tiga syarat dan empat manfaat pembiayaan. Syarat pembiayaan yaitu terdiri dari: WNI berdomisili di Indonesia, lama pembiayaan pada fasilitas sebelumnya minimum 12 bulan dengan kondisi lancar, dan rumah atas nama nasabah atau pasangan.

Manfaat pembiayaan griya takeover yaitu terdiri dari: prinsip jual beli menjadikan cicilan pasti sesuai kesepakatan nasabah dan bank, angsuran ringan dan tetap, berhadiah porsi haji tanpa diundi, dan bebas biaya *provisi, pinalti, appraisal* (syarat dan ketentuan berlaku). WNI berdomisili di Indonesia merupakan syarat pertama dalam pembiayaan griya takeover. WNI yang dimaksud dalam syarat ini yaitu, nasabah pembiayaan griya takeover tersebut. Hal ini dijadikan sebagai syarat untuk mempermudah proses pengambilalihan yang dilakukan oleh pihak bank dan juga mempermudah proses pembiayaan.

Angsuran ringan dan tetap salah satu manfaat yang diberikan BSI untuk nasabah pembiayaan griya takeover. Sehingga manfaat tersebut yang membuat nasabah melakukan pembiayaan griya takeover ke BSI. Karena dengan angsuran ringan dan tetap, membuat nasabah tetap merasa tercukupi dengan kebutuhan yang masih terpenuhi. Hal ini juga berdasarkan hasil triangulasi, bahwa angsuran tetap dibandingkan dengan kompetitor karena margin rendah, admin rendah, tidak ada denda dan tidak terpengaruh dengan naik turun persentase bunga BI. Angsuran ringan karena nasabah masih bisa membayar cicilan dan memenuhi kebutuhan lainnya.

Bebas biaya *provisi, pinalti, dan appraisal* tentu memiliki beberapa kriteria yang telah diuraikan peneliti melalui dari hasil triangulasi. Peneliti juga mencari informasi mengenai perbedaan biaya *provisi, pinalti, dan appraisal*. Berdasarkan dari hasil triangulasi, berikut perbedaan biaya *provisi, pinalti, dan appraisal*. Perbedaan *provisi, appraisal, dan pinalti* dari 3 jawaban informan yakni sama. Kecuali jawaban informan 4 yang menjawab bahwa sama saja

tidak adanya perbedaan antara biaya *provisi*, *appraisal*, dan *pinalti*. Biaya *provisi* adalah biaya administrasi, biaya *appraisal* adalah suatu kegiatan untuk menilai agunan. Penilaian agunan dapat dilakukan oleh penilai internal Bank di *Financing Operation Unit* atau *independent appraisal* (KJPP rekanan Bank) mengacu pada SPB Pembiayaan Konsumer.²² Sedangkan untuk biaya *pinalti* adalah biaya yang dikenakan kepada nasabah yang melakukan pelanggaran contohnya, melakukan pelunasan sebelum jatuh tempo.

Peneliti juga mencari informasi mengenai perbandingan pembiayaan di BSI dengan Bank Konvensional. Berdasarkan dari hasil triangulasi, perbandingan pembiayaan di BSI dan bank konvensional yakni, dari segi pembiayaan *appraisal* dan *provisi*. Untuk pembiayaan *provisi* di BSI bisa dikatakan biaya administrasi, dan terkadang nasabah tidak dikenakan biaya administrasi atau *provisi* tersebut. Selain itu, perbedaannya di bank konvensional disampaikan dalam persentase bunga berapa persen. Sedangkan di BSI disampaikan biaya real dan perbandingannya sedikit dari segi bunga atau *margin*. Selain itu, skema layanan syariah berdasarkan dari hasil triangulasi, skema layanan syariah pembiayaan griya *takeover* di BSI sudah sesuai dan tercantum dalam perjanjian pembiayaan atau *akad* dan sesuai DPS.

4. PENUTUP

4.1 Simpulan

Berdasarkan hasil penelitian, analisis data, dan pembahasan mengenai Penerapan *Akad Murabahah* pada Pembiayaan Griya *Takeover* dapat diambil kesimpulan:

1. Faktor-faktor yang menyebabkan terjadinya *akad murabahah* pada pembiayaan griya *takeover* yaitu, ada nya objek akad berupa rumah yang mana objek akad tersebut termasuk dalam rukun akad *murabahah*.
2. Proses *akad murabahah* pada pembiayaan griya *takeover* terindikasi dari ketiga indikator rukun *akad murabahah* dan lima syarat *bai' al murabahah* sebagai alat ukur telah terpenuhi. Dari indikator tersebut diperoleh proses pembiayaan griya *takeover* dengan *akad murabahah*, yakni telah diterapkan oleh BSI KCP Kuta sebagaimana penyerahan dokumen aset kepada nasabah sebagai tanda ijab qabul dengan nasabah. Dan pembiayaan griya *takeover* yang bebas dari riba sesuai dengan Fatwa Dewan Syariah Nasional-MUI No. 04/DSN-MUI/IV/2000 tanggal 1 April 2000 tentang *Murabahah*.
3. Proses pembiayaan griya *takeover* antara lain BSI memiliki syarat dan manfaat pembiayaan griya *takeover*. Untuk menarik nasabah, serta dengan angsuran ringan dan tetap salah satu manfaat pembiayaan griya *takeover*, membuat nasabah memiliki keinginan untuk melakukan pembiayaan di BSI. Karena dengan melakukan pembiayaan di BSI nasabah masih merasa sanggup untuk memenuhi kebutuhan yang lain.

4.2 Saran

4.2.1 Saran Untuk Bank Syariah Indonesia KCP Kuta

- a. Apabila ada promo untuk produk griya *takeover*, mencantumkan masa berlaku promo tersebut sebagai informasi yang lebih signifikan bagi nasabah, karena hasil dari peneliti bahwa promo bisa berubah-ubah tergantung ketentuan *margin* dari pusat.
- b. Melakukan promosi ke masyarakat luas tentang Pembiayaan Griya *Takeover*, dengan demikian dapat membantu masyarakat yang ingin memiliki rumah impiannya tanpa harus mendapatkan kredit. Sehingga mampu menambah jumlah nasabah pembiayaan griya *takeover*.
- c. Selalu *istiqomah* dalam menjalankan setiap transaksi dengan prinsip syariah berdasarkan Al-Qur'an dan Hadist serta Fatwa Dewan Syariah Nasional agar segala macam *muamalah* yang dikerjakan mendapatkan ridho dan rahmat dari Allah SWT amin.

²²Manual Produk Griya, Bank Syariah Indonesia KCP Kuta, Lampiran 79

4.2.2 Saran Untuk Penelitian Selanjutnya

Untuk peneliti selanjutnya agar lebih fokus pada perubahan yang terjadi dalam pembiayaan griya *takeover*, yang salah satunya yaitu: dengan perubahan *margin* sehingga mempengaruhi promo pada pembiayaan griya *takeover* serta lebih teliti dengan jumlah nasabah pembiayaan griya *takeover* sehingga menghasilkan penelitian yang lebih baik dan relevan.

DAFTAR PUSTAKA

Adrean, Hesty. 2018. *Analisis Mekanisme Pelaksanaan Take Over Pada Pembiayaan Murabahah Produk Griya BSM Di PT. Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Pembantu Tangerang Bintaro*

Ali, Zainudin. 2010. *Hukum Perbankan Syariah*. Jakarta: Sinar Grafika

Antoni K. Muda, Ahmad. 2003. *Kamus Lengkap Ekonomi*. Jakarta: Bumi Aksara

Antonio, Muhammad Syafi'i. 2001. *Bank Syariah : Dari Teori Ke Praktik*. Jakarta: Gema Insani

Aulia, Nurul Arifa. 2021. *Implementasi Akad Murabahah Pada Pembiayaan KPR Di Unit Usaha Syariah (UUS) Bank Sulselbar Cabang Syariah Makassar*

Aziz, M. Amim. 1992. *Mengembangkan Bank Islam di Indonesia*. Jakarta: Bangkit

Haq, Ataul. 1987. *Reading in Islamic Banking*. Dhaka: Islamic Foundation

Ihram, Ahmad. 2015. *Ini Lho Bank Syariah ! Memahami Bank Syariah Dengan Mudah*. Jakarta: PT. Gramedia Pustaka Umum

Indonesia, Ikatan Bankir. 2014. *Memahami Bisnis Bank Syariah*. Jakarta: Gramedia Pustaka Umum.

Nasution. 1991. *Metode Research*. Bandung: Jemmars

Oktaviano, Adinda. 2020. *Implementasi Akad Murabahah Pada Pembiayaan Griya Rumah Di Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Pembantu Ciredeu*

Ridwan, Muhammad. 2004. *Manajemen Baitul Maal Wa Tamwil*. Yogyakarta: UII PRESS

Rivai, Veithzal., Veitzhal, Amdria Permata. 2008. *Islamic Financial Management*. Jakarta: Raja Grafindo Persada.

Rocheaty, et., Tresnati, Ratih. 2005. *Kamus Istilah ekonomi*. Jakarta: Bumi aksar.

Sabiq, sayyid. 2008. *Fiqh Sunnah*. Jakarta: Al-I'tishom.

STAI Denpasar Bali. 2021. *Pedoman Penulisan Tugas Akhir Tahun Akademik 2020/2021*. Denpasar: STAI Denpasar Bali.

Sugiyono. 2020. *Metode Penelitian Kualitatif*. Bandung: Alfabeta.

Sugiyono. 2013. *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, dan R&D*. Bandung: Alfabeta.

Tjoekam, Moh. 1999. *Perkreditan Bisnis Inti Perbankan: Konsep, Teknik, dan Kasus*. Jakarta: PT. Gramedia Pustaka Utama

Zulfhaidz Husain dan Muhammad Kamal Zubair. 2019. "Komparasi Pelaksanaan Takeover Pada Bank Negara Indonesia Syari'ah dan Bank Rakyat Indonesia di Pare-Pare." *Jurnal Banco*. Vol 1

Kitab Suci/ Undang-Undang/ Peraturan

RI, Departemen Agama. 2010. *Mushaf Al-Qur'an Terjemah*, (Jakarta: PT. PENA PUNDI AKSARA

Republik Indonesia. *Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah*

Internet:

https://ir.bankbsi.co.id/corporate_hostory.html Website Bank Syariah Indonesia, “*BSI Griya Takeover*”,

<https://www.bankbsi.co.id/produk&layanan/produk/bsi-griya-take-over/> diakses pada tanggal 06 Januari 2023 pukul 12.07