

Analysis of the Implementation of Home Ownership Financing under a Murabahah Agreement: A Study of BPRS Hikmah Wakilah in Banda Aceh

Muhammad Khalil

Universitas Islam Negeri Ar-Raniry Banda Aceh, Indonesia
Email: khalilmhd2801@gmail.com

Saifullah

Universitas Islam Negeri Ar-Raniry Banda Aceh, Indonesia
Email: saifullah@ar-raniry.ac.id

Muslem Abdullah

Universitas Islam Negeri Ar-Raniry Banda Aceh, Indonesia
Email: muslim@ar-raniry.ac.id

Abstrak

Home ownership financing (PKR) through *murabahah* contracts plays a significant role in Islamic banking, serving as the primary instrument that links public needs to the principles of buy-sell transactions. Ideally, this model reflects actual ownership by the bank and the assumption of risk as the basis for generating profit. Practical realities reveal a gap between this concept and actual practice, particularly in the use of the *wakalah* contract and the dominance of administrative issues, which have the potential to shift the *murabahah* contract towards debt-based financing. This study aims to analyze the alignment of PKR implementation at BPRS Hikmah Wakilah Peunayong with the principles of the *murabahah* contract from the perspectives of fiqh muamalah, DSN-MUI fatwas, and Islamic banking regulations. The method employed is a juridical-normative approach, using a literature review and a descriptive-analytical analysis of primary and secondary legal materials through deductive reasoning. The results indicate that the contract structure is formally compliant, particularly with respect to price transparency and payment certainty. Substantively, however, inconsistencies remain concerning real ownership and risk distribution, which the bank tends to minimize. These findings indicate that the practice of *murabahah* in PKR remains a compromise between Sharia compliance and operational efficiency. The implications of this research emphasize the importance of strengthening the substantive aspects of the contract so that it not only meets legal formalities but also aligns with the fundamental principles of buying and selling in fiqh *muamalah*.

Kata Kunci: Akad Murabahah; Pembiayaan Kepemilikan Rumah; Fiqh Muamalah

Introduction

Pertumbuhan lembaga keuangan syariah di Indonesia tidak lagi sekadar menjadi alternatif, tetapi telah berkembang sebagai kebutuhan riil masyarakat yang menghendaki sistem keuangan yang selaras dengan prinsip-prinsip syariah.¹ Di tengah dinamika tersebut, keberadaan Bank Pembiayaan Rakyat Syariah (BPRS) memainkan peran penting dalam menjangkau sektor mikro dan kecil yang sering kali tidak terlayani secara optimal oleh perbankan umum.² BPRS hadir bukan hanya sebagai institusi finansial, melainkan juga sebagai instrumen pemberdayaan ekonomi umat, terutama dalam konteks inklusi keuangan berbasis nilai-nilai keadilan dan kemaslahatan.

Salah satu instrumen pembiayaan yang paling dominan digunakan dalam praktik perbankan syariah adalah akad murabahah. Akad ini relatif mudah dipahami oleh masyarakat karena mekanismenya yang transparan, yakni jual beli dengan penambahan margin keuntungan yang telah disepakati di awal. Kemudahan tersebut tidak serta-merta menjamin kesesuaian praktik di lapangan dengan prinsip-prinsip syariah yang seharusnya menjadi landasan utama. Dalam banyak kasus terdapat kecenderungan bahwa implementasi murabahah lebih menyerupai pembiayaan berbasis utang konvensional, sehingga menimbulkan pertanyaan mengenai substansi syariahnya³.

Pelaksanaan Pembiayaan Kepemilikan Rumah (PKR) pada BPRS menjadi menarik untuk dikaji lebih dalam. PKR yang menggunakan akad murabahah idealnya mencerminkan transaksi jual beli yang sah, di mana bank terlebih dahulu memiliki objek pembiayaan sebelum menjualnya kepada nasabah. Realitas di lapangan sering menunjukkan adanya penyederhanaan prosedur yang berpotensi mengaburkan batas antara akad jual beli dan akad pembiayaan. Hal ini menimbulkan kesenjangan antara konsep normatif (das

¹ Mohammad Sholehuddin. "Analisis Tingkat Kesadaran Hukum Nasabah Terhadap Penerapan Prinsip-Prinsip Syariah Dalam Transaksi Di Lembaga Keuangan Syariah." *Ekosiana Jurnal Ekonomi Syaria* 13.1 (2026): 1-22. <https://doi.org/10.47077/ekosiana.v13i1.638>

² Rifdah Atika Pasaribu, and Ahmad Perdana Indra. "Peran Bank Pembiayaan Rakyat Syariah (BPRS) dalam Pengembangan UMKM di Indonesia (Studi Kasus pada Bank Pembiayaan Rakyat Syariah Serambi Mekah, Langsa)." *INNOVATIVE: Journal Of Social Science Research* 4.3 (2024): 13524-13539. <https://doi.org/10.31004/innovative.v4i3.12100>

³ Afrah Thalib, and Fauziah Nur Aini. "Implementasi Akad Mudharabah dan Murabahah dalam Pembiayaan Syariah di Indonesia: Tinjauan Fikih Muamalah Kontemporer." *Jurnal Ilmiah Penelitian Mahasiswa* 4.1 (2026): 500-508. <https://doi.org/10.61722/jipm.v4i1.1919>

sollen) dan praktik empiris (das sein), yang pada akhirnya berimplikasi pada validitas akad dan kepatuhan syariah (sharia compliance)⁴.

Fenomena tersebut juga terlihat dalam praktik di BPRS Hikmah Wakilah Peunayong, yang secara operasional melaksanakan produk PKR dengan akad murabahah. Di satu sisi lembaga ini berupaya memenuhi kebutuhan masyarakat akan pembiayaan perumahan yang sesuai syariah. Di sisi lain terdapat indikasi bahwa mekanisme yang digunakan belum sepenuhnya mencerminkan prinsip kepemilikan riil oleh bank, serta adanya potensi penggunaan akad wakalah yang tidak diiringi dengan penguasaan barang secara substantif. Kondisi ini membuka ruang kajian kritis mengenai bagaimana akad murabahah diimplementasikan dalam produk PKR dan sejauh mana praktik tersebut sesuai dengan ketentuan fikih muamalah dan regulasi yang berlaku.

Sejumlah penelitian terdahulu telah membahas implementasi murabahah dalam berbagai produk pembiayaan, baik di bank umum syariah maupun BPRS.⁵ Hasil penelitian umumnya menunjukkan adanya kecenderungan formalisasi akad tanpa diikuti oleh pemenuhan substansi, khususnya terkait aspek kepemilikan barang dan risiko. Penelitian lain juga menyoroti bahwa penggunaan akad wakalah dalam murabahah sering kali menjadi celah yang mengaburkan prinsip jual beli, karena bank tidak benar-benar mengambil alih kepemilikan barang. Kajian yang secara spesifik mengulas pelaksanaan PKR dengan akad murabahah pada BPRS di tingkat lokal, terutama dengan pendekatan yuridis normatif masih relatif terbatas.

Berangkat dari kondisi tersebut, penelitian ini diarahkan untuk menganalisis secara komprehensif pelaksanaan PKR pada BPRS Hikmah

⁴ Elda Unike Atmajaya, et al. "Kepatuhan Syariah (Syariah Compliance) Pada Lembaga Keuangan Mikro Syariah." *Journal of Economics and Business* 2.1 (2024): 133-143. <https://doi.org/10.61994/econis.v2i1.473>

⁵ Zainol Hasan. "Implementasi Akad Murabahah pada Pembiayaan Kepemilikan Rumah Subsidi di BSI KCP Basuki Rahmat Situbondo." *Iltizam: Jurnal Ekonomi dan Keuangan Islam* 1.2 (2024): 112-126. <https://doi.org/10.35316/iltizam.v1i2.4491>. Didik Himmawan, et al. "Implementasi Akad Murabahah Pada Pembiayaan Mikro Di Bank Syariah Indonesia Indramayu Kcp Soeprapto." *JSEF: Journal of Sharia Economics and Finance* 2.1 (2023): 12-19. <https://doi.org/10.31943/jsef.v2i1.12>. Abdul Rachman. "Model Implementasi Akad Murabahah Pada Produk Pembiayaan Perbankan Syariah Di Indonesia." *Madani Syari'ah: Jurnal Pemikiran Perbankan Syariah* 6.1 (2023): 81-91. <https://doi.org/10.51476/madansyariah.v6i1.478>. Fitria Andriani. "Implementasi Akad Murabahah dan Musyarakah Mutanaqishah dalam Pembiayaan Pemilikan Rumah pada Perbankan Syariah (Studi Kasus Pada Bank Muamalat Indonesia)." *Az-Zarqa': Jurnal Hukum Bisnis Islam* 11.1 (2019). <https://doi.org/10.14421/azzarqa.v11i1.2078>

Wakilah Peunayong dengan menggunakan akad murabahah. Fokus utama penelitian ini terletak pada upaya mengidentifikasi kesesuaian antara praktik yang berjalan dengan ketentuan hukum Islam dan regulasi perbankan syariah, sekaligus mengungkap faktor-faktor yang memengaruhi terjadinya kesenjangan tersebut. Penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi tidak hanya pada penguatan aspek teoritis dalam kajian fikih muamalah, tetapi juga pada perbaikan praktik kelembagaan perbankan syariah agar lebih konsisten dengan prinsip-prinsip syariah yang menjadi fondasinya.

Data and Method

Penelitian ini menggunakan pendekatan yuridis-normatif dengan fokus pada analisis norma hukum dalam fikih muamalah dan regulasi perbankan syariah terkait akad murabahah pada pembiayaan kepemilikan rumah (PKR). Jenis penelitian yang digunakan adalah penelitian kepustakaan (library research) dengan mengandalkan bahan hukum primer seperti Al-Qur'an, Hadis, fatwa DSN-MUI, dan peraturan perundang-undangan, serta bahan hukum sekunder berupa buku dan jurnal ilmiah. Pengumpulan data dilakukan melalui studi dokumentasi, sedangkan analisis data menggunakan metode deskriptif-analitis dengan penalaran deduktif guna menilai kesesuaian konsep murabahah dalam hukum Islam dengan praktik PKR secara normatif.

Results and Discussion

A. Konsep dan Ketentuan Akad Murabahah dalam Pembiayaan Kepemilikan Rumah

Murabahah dalam fikih muamalah dipahami sebagai salah satu bentuk jual beli yang berangkat dari prinsip keterbukaan dan kejujuran dalam transaksi.⁶ Penjual tidak hanya menawarkan barang, tetapi juga menyampaikan secara transparan harga perolehan barang tersebut, lalu menambahkan margin keuntungan yang telah disepakati bersama dengan pembeli. Karakter ini membuat murabahah berbeda dari jual beli biasa, karena terdapat unsur kepercayaan yang kuat antara para pihak terkait informasi harga dasar.

Konsep murabahah berakar pada kategori *bai' al-amanah*, yaitu transaksi yang menuntut integritas penjual dalam menyampaikan informasi.

⁶ Aan Pratama, and Rahman Ambo Masse. "Akad Murabahah dan Penerapannya di LKS Serta Ketentuan Hukumnya." *Jurnal Penelitian Ilmiah Multidisipliner* 1.03 (2025): 650-664.

Keabsahan akad ini ditentukan oleh terpenuhinya rukun dan syarat, meliputi para pihak yang berakad, objek yang diperjualbelikan, serta ijab dan kabul sebagai bentuk kesepakatan.⁷ Objek akad harus jelas, halal, dan dapat diserahkan, sementara harga jual harus diketahui secara pasti oleh kedua belah pihak sejak awal akad. Ketidakjelasan dalam salah satu unsur ini dapat menyebabkan akad menjadi cacat atau bahkan batal.

Persoalan kepemilikan menjadi titik penting dalam murabahah, barang yang diperjualbelikan harus terlebih dahulu dimiliki oleh penjual secara sah sebelum dialihkan kepada pembeli. Kepemilikan ini tidak cukup bersifat simbolik, melainkan harus diikuti dengan penguasaan yang memungkinkan adanya risiko atas barang tersebut. Risiko tersebut menjadi penanda bahwa transaksi benar-benar berbentuk jual beli, bukan sekadar skema pembiayaan yang menyerupai utang piutang.

Penentuan keuntungan dalam murabahah dilakukan melalui kesepakatan di awal, baik dalam bentuk nominal maupun persentase dari harga pokok.⁸ Margin tersebut bersifat tetap dan tidak berubah selama masa akad, sehingga memberikan kepastian bagi pembeli dalam memenuhi kewajibannya. Mekanisme pembayaran dapat dilakukan secara tunai atau tangguh (*mu'ajjal*), yang dalam praktik modern sering diadopsi dalam bentuk cicilan.⁹ Kepastian ini menjadi salah satu alasan mengapa murabahah banyak digunakan dalam lembaga keuangan syariah.

Larangan unsur riba, gharar, dan penipuan menjadi prinsip yang tidak terpisahkan dari akad murabahah. Setiap bentuk manipulasi harga, penyembunyian informasi, atau pengalihan risiko secara tidak sah bertentangan dengan tujuan utama akad ini.¹⁰ Murabahah tidak hanya

⁷ Lely Shofa Imama. "Konsep Dan Implementasi Murabahah Pada Produk Pembiayaan Bank Syariah." *IQTISHADIA Jurnal Ekonomi & Perbankan Syariah* 1.2 (2014): 221-247. <https://doi.org/10.19105/iqtishadia.v1i2.482>

⁸ Ficha Melina,. "Pembiayaan Murabahah Di Baitul Maal Wat Tamwil (Bmt)." *Jurnal Tabarru': Islamic Banking and Finance* 3.2 (2020): 269-280. [https://doi.org/10.25299/jtb.2020.vol3\(2\).5878](https://doi.org/10.25299/jtb.2020.vol3(2).5878)

⁹ Akbar Putra Ramadhan. "Akad Murabahah dalam Perbankan Syariah: Konsep, Jenis, Penerapan, Perkembangan, dan Tantangan." *Mu'amalat: Jurnal Kajian Hukum Ekonomi Syariah* 17.1 (2025): 1-12.

¹⁰ Depi Hasanah. "Prinsip akad dalam hukum ekonomi syariah dan implikasinya dalam transaksi bisnis." *Justisia: Jurnal Ilmu Hukum* 2.2 (2024): 51-58. <https://doi.org/10.56457/jjih.v2i2.144>

dipandang sebagai instrumen transaksi, tetapi juga sebagai bagian dari upaya menjaga keadilan dan keseimbangan dalam aktivitas ekonomi sesuai dengan nilai-nilai syariah.

Akad murabahah menempati posisi yang cukup dominan dalam praktik perbankan syariah, terutama pada produk pembiayaan yang bersifat konsumtif seperti pembiayaan kepemilikan rumah (PKR).¹¹ Skema ini dipilih karena dianggap paling sederhana dan mudah dipahami, baik oleh lembaga keuangan maupun nasabah. Murabahah pada dasarnya merupakan akad jual beli dengan penambahan margin keuntungan yang disepakati di awal, sehingga memberikan kepastian harga dan cicilan bagi nasabah. Kepastian tersebut menjadikan murabahah sebagai instrumen yang relatif stabil dibandingkan akad berbasis bagi hasil yang lebih fluktuatif.

Penggunaan akad murabahah dalam pembiayaan kepemilikan rumah (KPR/PKR) pada dasarnya mengikuti logika jual beli, bukan pinjam-meminjam. Nasabah tidak sedang meminjam uang untuk membeli rumah, melainkan membeli rumah dari bank yang terlebih dahulu memperolehnya secara sah. Skema ini sering terasa mirip dengan kredit konvensional di permukaan, tetapi secara konsep dibedakan oleh adanya transaksi riil atas objek yang diperjualbelikan.

Ketentuan pertama yang harus diperhatikan terletak pada proses kepemilikan objek. Bank wajib membeli atau memiliki rumah yang akan dibiayai sebelum menjualnya kepada nasabah.¹² Kepemilikan ini dapat dilakukan secara langsung atau melalui mekanisme wakalah, di mana nasabah ditunjuk sebagai agen untuk membeli rumah atas nama bank. Posisi nasabah dalam tahap ini bukan sebagai pembeli akhir, melainkan sebagai perwakilan bank yang menjalankan transaksi awal.

Harga jual dalam murabahah harus ditentukan secara transparan sejak awal akad. Bank berkewajiban memberitahukan harga perolehan rumah beserta margin keuntungan yang diambil. Nilai total yang telah disepakati

¹¹ Fitria Andriani. "Implementasi Akad Murabahah dan Musyarakah Mutanaqishah dalam Pembiayaan Pemilikan Rumah pada Perbankan Syariah (Studi Kasus Pada Bank Muamalat Indonesia)."

¹² Ibid.

tersebut menjadi harga tetap yang tidak berubah selama masa pembiayaan.¹³ Kepastian ini memberikan kejelasan bagi nasabah terkait jumlah kewajiban yang harus dibayar, termasuk skema cicilan jika pembayaran dilakukan secara bertahap.

Akad murabahah juga mensyaratkan adanya kejelasan objek dan kemampuan serah terima. Rumah yang menjadi objek pembiayaan harus jelas spesifikasinya, status hukumnya, serta dapat dialihkan kepemilikannya.¹⁴ Tidak dibenarkan adanya ketidakpastian (gharar) terkait kondisi atau keberadaan objek, karena hal tersebut dapat mempengaruhi keabsahan akad. Proses administrasi seperti sertifikat dan legalitas menjadi bagian penting dalam memastikan terpenuhinya syarat ini.

Kewajiban pembayaran oleh nasabah dilakukan sesuai kesepakatan yang telah ditentukan dalam akad. Pembayaran dapat dilakukan secara angsuran dalam jangka waktu tertentu tanpa adanya tambahan bunga. Keterlambatan pembayaran tidak boleh menjadi sarana keuntungan bagi bank, meskipun dalam praktik tertentu diperbolehkan adanya sanksi administratif yang bersifat non-profit. Mekanisme ini dirancang agar tetap menjaga prinsip keadilan dan menghindari unsur riba dalam transaksi.

Dalam fikih klasik murabahah dipahami sebagai bagian dari akad jual beli yang menekankan keterbukaan harga dan kejujuran penjual. Mazhab Hanafi menegaskan bahwa penjual wajib menyampaikan harga pokok secara jelas sebelum menambahkan margin keuntungan yang disepakati. Keabsahan akad sangat bergantung pada kejelasan objek, harga, serta adanya kesepakatan para pihak.¹⁵ Unsur kepercayaan menjadi fondasi utama, sehingga setiap ketidaksesuaian informasi dapat memberi hak kepada pembeli untuk membatalkan transaksi.

¹³ Pina Januarti, Muhamad Masruron, and Hikmatul Hidayati. "Analisis Penentuan Harga Jual dan Profit Margin Pembiayaan Murabahah Studi Kasus di Baituttamkin Lumbang Bersaing Unit Aikmel." *RIGGS: Journal of Artificial Intelligence and Digital Business* 4.3 (2025): 8255-8265. <https://doi.org/10.31004/riggs.v4i3.3253>

¹⁴ Zakaria Batubara. "Penetapan Harga Jual Beli Dalam Akad Murabahah Pada Bank Syariah." *IQTISHADUNA: Jurnal Ilmiah Ekonomi Kita* 4.2 (2015): 163-176.

¹⁵ Toni Permana, and Fran Evan Cahyo Muradi. "Murabahah dalam Literatur Fikih Klasik dan Kontemporer." *Jurnal Hukum Ekonomi Syariah: AICONOMIA* 1.2 (2022): 88-94. <https://doi.org/10.32939/acm.v1i2.2114>

Persoalan kepemilikan menjadi titik yang tidak dapat ditawar dalam seluruh mazhab. Mazhab Maliki dan mazhab Hanbali menekankan bahwa barang harus dimiliki terlebih dahulu oleh penjual sebelum diperjualbelikan, karena keuntungan hanya sah jika disertai risiko.¹⁶ Murabahah dalam konstruksi klasik dilakukan setelah barang tersedia bukan berdasarkan pemesanan, sehingga setiap pengembangan model pembiayaan modern perlu tetap berpijak pada prinsip dasar ini agar tidak bergeser dari substansi jual beli dalam fikih muamalah.

Ketentuan murabahah dalam pembiayaan kepemilikan rumah tidak hanya bersandar pada konstruksi fikih klasik, tetapi juga telah dirumuskan secara lebih operasional dalam berbagai fatwa dan regulasi. Rujukan utama berasal dari Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia melalui Fatwa No. 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang murabahah, yang menjadi pedoman dasar bagi lembaga keuangan syariah. Fatwa ini menegaskan bahwa bank harus terlebih dahulu membeli barang yang dipesan nasabah, kemudian menjualnya kembali dengan harga pokok ditambah margin yang disepakati.¹⁷ Transparansi harga menjadi syarat mutlak, sehingga tidak diperkenankan adanya manipulasi atau penyembunyian informasi terkait biaya perolehan.

Pengaturan tersebut juga memberikan ruang penggunaan akad wakalah dalam proses pengadaan barang. Nasabah dapat diberi kuasa untuk membeli rumah atas nama bank, tetapi status kepemilikan tetap harus berada pada bank sebelum dilakukan akad jual beli murabahah. Praktik ini sering digunakan dalam pembiayaan perumahan karena alasan efisiensi, namun tetap dibatasi agar tidak menghilangkan unsur kepemilikan riil. Ketentuan ini menunjukkan bahwa aspek formal dan substansial harus berjalan seiring agar akad tidak bergeser menjadi pembiayaan semu.

Regulasi yang lebih teknis diatur oleh Otoritas Jasa Keuangan sebagai otoritas pengawas sektor jasa keuangan. OJK menetapkan standar operasional

¹⁶ Aulia Muthiah, and Yogabakti Adipradana Setiawan. "Perlindungan Konsumen Jual Beli Properti Dalam Perspektif Fiqih Jual Beli." *Journal of Islamic and Law Studies* 5.1 (2021): 76-86. <https://doi.org/10.18592/jils.v5i1.4829>

¹⁷ Dini Pratiwi, M. Kholil Nawawi, and Kamalludin Kamalludin. "Implementasi Fatwa Dsn Mui No: 04/Dsn-Mui/Iv/2000 Tentang Murabahah Pada Pembiayaan Konsumtif (Studi Kasus Bni Syariah Cabang Bogor)." *Al-Infraq: Jurnal Ekonomi Islam* 6.1 (2018): 69-113.

perbankan syariah, termasuk kewajiban penerapan prinsip kehati-hatian, manajemen risiko, serta kepatuhan syariah dalam setiap produk pembiayaan.¹⁸ Ketentuan ini mengharuskan bank memiliki dokumentasi akad yang jelas, mekanisme penilaian kelayakan nasabah, serta pengawasan internal melalui dewan pengawas syariah.

Pedoman normatif juga diperkuat dalam Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah yang mengatur prinsip-prinsip akad dalam konteks hukum positif. KHES menegaskan bahwa murabahah merupakan jual beli dengan harga yang diketahui dan disepakati, serta melarang adanya unsur riba, gharar, dan maisir. Ketentuan ini memberikan legitimasi yuridis terhadap praktik murabahah, sekaligus menjadi rujukan bagi penyelesaian sengketa apabila terjadi perselisihan.

Dapat disimpulkan, murabahah dalam pembiayaan kepemilikan rumah (PKR) dipahami sebagai akad jual beli berbasis keterbukaan harga dan kejujuran, di mana bank terlebih dahulu memiliki objek sebelum menjualnya kepada nasabah dengan margin keuntungan yang disepakati sejak awal. Keabsahan akad ditentukan oleh terpenuhinya rukun dan syarat, terutama kejelasan objek, harga, serta adanya kepemilikan riil yang disertai risiko, sehingga membedakannya dari skema utang piutang. Praktik PKR dengan murabahah menuntut konsistensi antara konsep dan pelaksanaan, termasuk dalam penggunaan wakalah yang tidak boleh menghilangkan substansi kepemilikan bank. Prinsip-prinsip ini sejalan dengan pandangan fikih klasik lintas mazhab yang menekankan transparansi dan larangan menjual barang yang belum dimiliki. Kerangka tersebut kemudian diperkuat dalam regulasi modern melalui fatwa DSN-MUI, ketentuan OJK, dan Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah yang mengatur secara operasional aspek kepatuhan syariah, transparansi, serta larangan riba, gharar, dan praktik yang menyimpang dari hakikat akad jual beli.

¹⁸ Sija Putra Rulanda, Zulfi Diane Zaini, and Melisa Safitri. "Kedudukan Hukum Pengawas Bank Syariah yang Dilakukan oleh Otoritas Jasa Keuangan (OJK) dan Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia (DSN-MUI)." *Jurnal Supremasi* (2020): 36-51. <https://doi.org/10.35457/supremasi.v10i2.1148>

B. Analisis Kesesuaian Pelaksanaan PKR pada BPRS Hikmah Wakilah Peunayong dengan Prinsip Akad Murabahah

PT. Bank Perekonomian Rakyat Syariah Hikmah Wakilah menunjukkan perkembangan yang cukup pesat dalam upaya meningkatkan kepercayaan nasabah melalui kinerja keuangan yang positif serta inovasi dalam produk dan layanan perbankan. Salah satu capaian yang menonjol adalah keberhasilannya menjadi satu-satunya BPR Syariah di Aceh dan Sumatera Utara yang menawarkan produk pembiayaan kepemilikan rumah, yang sebelumnya lebih banyak didominasi oleh bank umum skala besar. Kehadiran produk ini memberikan alternatif baru dalam industri perbankan syariah daerah, terutama dengan tenor pembiayaan yang mampu mencapai hingga 15 tahun, sehingga relatif kompetitif. Program pembiayaan perumahan tersebut telah berjalan selama dua tahun dengan total penyaluran mencapai Rp 23,4 miliar atau sekitar 15 persen dari keseluruhan pembiayaan, serta telah dimanfaatkan oleh 92 nasabah, yang menunjukkan adanya respons positif dari masyarakat terhadap inovasi layanan yang ditawarkan.

BPRS Hikmah Wakilah Peunayong pada dasarnya tidak hanya mengandalkan satu skema pembiayaan, melainkan menawarkan beragam produk yang mencerminkan variasi akad dalam fikih muamalah. Produk tersebut meliputi mudharabah sebagai kerja sama usaha antara pemilik modal dan pengelola dengan sistem bagi hasil, musyarakah yang menekankan penyertaan modal bersama dengan pembagian keuntungan dan risiko secara proporsional, serta qard yang lebih bersifat sosial tanpa margin keuntungan.

Pembiayaan juga mencakup murabahah sebagai jual beli dengan margin, *istishna'* untuk pemesanan barang, salam untuk pembelian dengan penyerahan di kemudian hari, ijarah dalam bentuk sewa manfaat, hingga ijarah muntahiyah bittamlik yang membuka opsi kepemilikan di akhir masa sewa. Piutang multi jasa turut melengkapi layanan dengan fokus pada pembiayaan kebutuhan jasa seperti pendidikan dan pernikahan. Ragam produk ini menunjukkan bahwa secara konseptual, bank telah mengadopsi kerangka akad syariah yang cukup komprehensif.

Murabahah menjadi salah satu produk yang paling sering digunakan, terutama dalam pembiayaan kepemilikan rumah.¹⁹ Pilihan ini tidak terlepas dari karakter murabahah yang memberikan kepastian harga dan skema pembayaran bagi nasabah. Skema PKR dalam praktiknya dirancang sebagai

¹⁹ Muhammad Ikbal, and Chaliddin Chaliddin. "Akad Murabahah Dalam Islam." *Al-Hiwalah: Journal of Sharia Economic Law* 1.2 (2022): 143-156. <https://doi.org/10.47766/alhiwalah.v1i2.896>

transaksi jual beli, di mana bank membeli rumah terlebih dahulu, kemudian menjualnya kepada nasabah dengan margin keuntungan yang telah disepakati. Struktur seperti ini secara normatif sudah sesuai dengan prinsip dasar murabahah yang menekankan adanya objek riil dalam transaksi.

Jika dilihat dari kerangka kacamata hukum, model pembiayaan KPR (PKR) pada BPRS Hikmah Wakilah Peunayong pada dasarnya telah disusun mengikuti struktur akad murabahah. Skema yang digunakan menempatkan bank sebagai pihak yang membeli rumah, kemudian menjualnya kembali kepada nasabah dengan margin keuntungan yang disepakati di awal. Penetapan harga yang bersifat tetap dan mekanisme angsuran juga menunjukkan kesesuaian dengan karakter murabahah yang memberikan kepastian bagi para pihak.

Besaran margin dalam pembiayaan KPR dengan akad murabahah di BPRS Hikmah Wakilah Peunayong pada dasarnya tidak bersifat tunggal atau baku, karena ditentukan melalui kesepakatan antara bank dan nasabah pada saat akad. Margin tersebut dipengaruhi oleh beberapa faktor seperti jangka waktu pembiayaan (tenor), kemampuan bayar nasabah, nilai pembiayaan, serta kebijakan internal bank yang mempertimbangkan aspek risiko dan biaya operasional.

Dalam praktik perbankan syariah secara umum, margin murabahah untuk pembiayaan perumahan biasanya berada pada kisaran yang ekuivalen dengan tingkat keuntungan 8% hingga 15% per tahun jika dibandingkan secara efektif dengan sistem konvensional.²⁰ Nilai ini bukan bunga melainkan keuntungan jual beli yang sudah ditetapkan di awal dan tidak berubah selama masa akad.

Adapun skema pembiayaan KPR dengan akad murabahah dapat diilustrasikan dengan contoh berikut. Skema pembiayaan KPR dengan akad murabahah pada dasarnya diawali dari harga rumah sebesar Rp220.000.000, dengan uang muka yang dibayarkan nasabah sebesar Rp70.000.000. Sisa kebutuhan pembiayaan sebesar Rp150.000.000 kemudian ditanggung oleh BPRS sebagai bagian dari transaksi murabahah. Jangka waktu pembiayaan ditetapkan selama 7 tahun atau setara dengan 84 bulan, dengan angsuran tetap sebesar Rp3.036.000 setiap bulan. Pola angsuran tetap ini memberikan kepastian bagi nasabah dalam merencanakan kewajiban pembayaran selama

²⁰ Salihah Khairawati, and Sugeng Widodo. "Analisis Komparasi Penghitungan Keuntungan Pembiayaan Perumahan Antara Bank Konvensional Dan Bank Syariah." *At-Tauzi: Jurnal Ekonomi Islam* 22.1 (2022): 10-25.

masa akad. Struktur tersebut menunjukkan adanya penetapan harga dan kewajiban yang telah disepakati sejak awal antara kedua belah pihak.

Perhitungan total pembayaran selama masa akad menunjukkan bahwa nasabah membayar sebesar Rp254.984.000 hingga akhir periode pembiayaan. Selisih antara jumlah tersebut dengan pokok pembiayaan Rp150.000.000 menghasilkan margin keuntungan sebesar Rp104.984.000. Nilai ini merepresentasikan keuntungan yang diperoleh bank dalam skema jual beli tangguh yang telah disepakati sejak awal akad. Besaran margin tersebut secara sederhana mencerminkan tambahan sekitar 70% dari pokok pembiayaan selama jangka waktu berlangsung. Penilaian dalam perspektif fikih muamalah tidak hanya bertumpu pada besar kecilnya margin, melainkan pada kejelasan harga, kesepakatan para pihak, serta tidak adanya perubahan nilai selama akad berjalan.

Berdasarkan skema tersebut, margin keuntungan dapat diinterpretasikan sebesar sekitar 69,99% dari pokok pembiayaan, yang diperoleh dari selisih Rp104.984.000 terhadap pembiayaan Rp150.000.000. Persentase ini menggambarkan total keuntungan bank selama periode pembiayaan 7 tahun (tenor), artinya bank memperoleh keuntungan sebesar 10% pertahun dan ini sebagai akumulasi dari akad jual beli tangguh yang telah disepakati sejak awal. Nilai tersebut menunjukkan bahwa harga jual dalam murabahah meningkat secara signifikan dibandingkan harga pokok, meskipun tetap sah secara syariah selama transparan dan disepakati kedua belah pihak. Ini menegaskan bahwa murabahah lebih menekankan kepastian harga dibanding fluktuasi seperti dalam sistem bunga. Dalam praktik di BPRS Hikmah Wakilah Peunayong, program pembiayaan PKR juga memiliki batas maksimal tenor hingga 7 tahun, sehingga besaran margin tersebut sekaligus mencerminkan kebijakan pembiayaan yang relatif terbatas pada jangka waktu menengah.

Yang menjadi poin penting bukan hanya besar kecilnya margin, tetapi bagaimana margin tersebut ditetapkan secara transparan sejak awal dan disepakati kedua belah pihak. Selama margin sudah diketahui, tidak berubah, dan tidak mengandung unsur riba, maka secara prinsip tetap sesuai dengan ketentuan akad murabahah dalam fikih muamalah.

Proses akad murabahah dalam pembiayaan KPR/PKR pada dasarnya dimulai dari pengajuan nasabah yang menyampaikan kebutuhan rumah lengkap dengan spesifikasi dan nilai harganya. Bank kemudian menelaah permohonan tersebut melalui analisis kelayakan yang mencakup kemampuan

bayar, legalitas objek, serta potensi risiko pembiayaan. Hasil analisis ini menjadi dasar bagi bank untuk menentukan apakah permohonan dapat diterima atau tidak. Persetujuan pembiayaan diikuti dengan penetapan skema yang memuat harga pokok, margin keuntungan, serta jangka waktu angsuran yang disepakati sejak awal. Tahap ini menjadi fondasi awal yang menentukan struktur hubungan hukum antara bank dan nasabah dalam akad murabahah.

Proses berlanjut pada pengadaan objek pembiayaan, di mana bank membeli rumah secara langsung atau memberikan kuasa kepada nasabah melalui mekanisme wakalah untuk bertindak atas nama bank. Kepemilikan atas rumah secara prinsip harus terlebih dahulu berada pada bank sebelum dilakukan akad jual beli dengan nasabah, meskipun dalam praktik sering berlangsung secara cepat dalam satu rangkaian administratif. Setelah itu, akad murabahah dilakukan dengan menetapkan harga jual final yang mencakup harga pokok dan margin keuntungan yang bersifat tetap. Nilai tersebut menjadi dasar kewajiban pembayaran nasabah selama masa pembiayaan. Pelaksanaan akad ditutup dengan mekanisme angsuran yang dibayar secara berkala hingga lunas sesuai kesepakatan tanpa adanya perubahan nilai dari pihak bank.

Mekanisme dan skema pembiayaan pada dasarnya sudah sesuai dengan formalnya akad seperti adanya kesepakatan harga, kejelasan objek pembiayaan, serta penggunaan dokumen kontraktual yang mengikuti ketentuan perbankan syariah. Praktik ini menunjukkan bahwa secara administratif dan prosedural, pembiayaan telah dirancang agar selaras dengan fatwa dan regulasi yang berlaku. Posisi murabahah sebagai akad jual beli juga telah diadopsi dalam struktur produk pembiayaan perumahan yang ditawarkan.

Bagian yang perlu dicermati terletak pada persoalan substansial, khususnya terkait kepemilikan riil atas objek sebelum akad jual beli dilakukan. Penggunaan mekanisme wakalah yang lazim dalam praktik perbankan sering kali membuat proses pembelian dilakukan oleh nasabah atas nama bank. Situasi ini dapat menimbulkan pertanyaan mengenai sejauh mana bank benar-benar menguasai objek pembiayaan, atau hanya berperan sebagai penyedia dana yang diformalkan melalui akad jual beli²¹.

²¹ Fitria Andriani. "Implementasi Akad Murabahah dan Musyarakah Mutanaqishah dalam Pembiayaan Pemilikan Rumah pada Perbankan Syariah (Studi Kasus Pada Bank Muamalat Indonesia)."

Persoalan risiko juga menjadi indikator penting dalam menilai kesesuaian dengan prinsip murabahah. Risiko dalam akad murabahah muncul sejak bank mengambil posisi sebagai penjual yang terlebih dahulu memiliki objek sebelum diserahkan kepada nasabah.²² Dalam pembiayaan PKR risiko mulai timbul pada tahap pengadaan rumah, di mana bank secara hukum menanggung konsekuensi atas barang tersebut. Kepemilikan ini tidak hanya bersifat formal, tetapi juga mengandung tanggung jawab atas kondisi fisik dan keberadaan objek hingga proses serah terima selesai.²³

Bentuk risiko yang paling umum meliputi risiko kerusakan atau penurunan nilai rumah sebelum diserahkan kepada nasabah, serta risiko hukum seperti sengketa tanah, cacat dokumen, atau perizinan yang tidak lengkap. Risiko pasar juga dapat terjadi apabila nilai properti mengalami penurunan setelah dibeli oleh bank. Selain itu terdapat risiko pembatalan transaksi oleh nasabah yang dapat membuat bank menanggung beban atas objek yang sudah terlanjur dimiliki.²⁴

Praktik perbankan syariah cenderung meminimalkan risiko tersebut melalui mekanisme administratif seperti penggunaan wakalah dan percepatan akad. Langkah ini membuat posisi bank relatif lebih aman sejak awal, namun pada saat yang sama mengurangi esensi risiko yang seharusnya melekat dalam akad jual beli. Kondisi ini menjadi titik kritis dalam menilai sejauh mana praktik murabahah tetap sejalan dengan prinsip fikih muamalah.

Dalam konsep fikih, bank sebagai penjual seharusnya menanggung risiko atas barang sebelum diserahkan. Dalam praktiknya, risiko tersebut cenderung diminimalkan melalui pengaturan administratif, sehingga posisi bank relatif aman sejak awal. Pola ini memperlihatkan adanya pergeseran dari prinsip dasar jual beli menuju pendekatan yang lebih menyerupai pembiayaan.

Penilaian terhadap kesesuaian akad murabahah dalam PKR di BPRS Hikmah Wakilah Peunayong pada akhirnya menunjukkan dua sisi yang

²² Bambang Rianto Rustam. *Manajemen risiko perbankan syariah di Indonesia*. (Jakarta: Penerbit Salemba, 2024).

²³ Ismail Rasyid Ridla Tarigan, Mohd Zahidi, and Israk Ahmadsyah. "Analisis Manajemen Risiko Pembiayaan Kepemilikan Rumah Bersubsidi Syariah Pada Bank Aceh Syariah Cabang Jeuram." *Jihbiz: Global Journal of Islamic Banking and Finance* 6.2 (2024): 10-25. <http://dx.doi.org/10.22373/jihbiz.v6i2.25551>

²⁴ Faqih Ahmad Al Ayyubi, and Fakhrizal Bin Mustafa. "Implementasi Strategi Pengalihan Di bawah Tangan Dalam Penyelesaian Pembiayaan Kepemilikan Rumah Bermasalah pada PT. Bank Aceh Syariah." *El-Wasathy: Journal of Islamic Studies* 2.1 (2024): 74-93. <https://doi.org/10.61693/elwasathy.vol21.2024.74-93>

berjalan bersamaan. Struktur formal telah mencerminkan prinsip syariah, namun pada level implementasi masih terdapat ruang yang perlu dikritisi, terutama dalam menjaga agar kepemilikan, risiko, dan substansi akad tetap sejalan dengan konsep murabahah dalam fikih muamalah.

Conclusion

Murabahah dalam pembiayaan kepemilikan rumah (PKR) pada dasarnya merupakan akad jual beli yang menekankan keterbukaan harga, kejelasan objek, serta kepemilikan riil oleh bank sebelum dialihkan kepada nasabah dengan margin keuntungan yang disepakati sejak awal. Dalam fikih klasik lintas mazhab akad ini hanya dianggap sah apabila penjual benar-benar memiliki barang, menanggung risiko, serta menyampaikan harga pokok secara transparan sehingga keuntungan tidak terlepas dari tanggung jawab atas objek. Dalam praktik perbankan syariah modern termasuk skema PKR, struktur ini telah diatur lebih operasional melalui fatwa DSN-MUI, ketentuan OJK, dan KHES yang menegaskan prinsip transparansi, larangan riba dan gharar, serta keharusan kepemilikan sebelum akad jual beli dilakukan meskipun penggunaan wakalah dan mekanisme administratif tertentu sering menjadi titik penyesuaian antara konsep normatif dan kebutuhan praktis lembaga keuangan.

Pelaksanaan pembiayaan kepemilikan rumah (PKR) pada BPRS Hikmah Wakilah Peunayong telah menunjukkan kesesuaian secara formal akad murabahah, terutama dalam struktur transaksi, penetapan harga yang disepakati di awal, kejelasan objek, serta penerapan dokumen dan mekanisme pembiayaan yang mengikuti ketentuan perbankan syariah. Ragam produk yang dimiliki bank juga mencerminkan penerapan prinsip-prinsip fikih muamalah dalam sistem operasionalnya, termasuk penggunaan murabahah sebagai instrumen utama pembiayaan perumahan yang memberikan kepastian bagi nasabah. Persoalan prihal substantif masih ditemukan ruang kritis, khususnya terkait kepemilikan riil objek dan distribusi risiko yang dalam praktiknya cenderung diminimalkan melalui mekanisme wakalah dan pengaturan administratif. Kondisi tersebut menunjukkan bahwa meskipun secara normatif telah sejalan dengan prinsip murabahah, secara implementatif masih terdapat ketegangan antara idealitas fikih muamalah dan kebutuhan efisiensi operasional lembaga keuangan, sehingga menuntut penguatan pada aspek substansi akad agar tetap selaras dengan prinsip jual beli dalam syariah.

References

- Andriani, Fitria. "Implementasi Akad Murabahah dan Musyarakah Mutanaqishah dalam Pembiayaan Pemilikan Rumah pada Perbankan Syariah (Studi Kasus pada Bank Muamalat Indonesia)." *Az-Zarqa': Jurnal Hukum Bisnis Islam* 11, no. 1 (2019).
- Atmajaya, Elda Unike, dkk. "Kepatuhan Syariah (Sharia Compliance) pada Lembaga Keuangan Mikro Syariah." *Journal of Economics and Business* 2, no. 1 (2024): 133–143. <https://doi.org/10.61994/econis.v2i1.473>.
- Ayyubi, Faqih Ahmad Al, dan Fakhri Bin Mustafa. "Implementasi Strategi Pengalihan di bawah Tangan dalam Penyelesaian Pembiayaan Kepemilikan Rumah Bermasalah pada PT. Bank Aceh Syariah." *El-Wasathy: Journal of Islamic Studies* 2, no. 1 (2024): 74–93. <https://doi.org/10.61693/elwasathy.vol21.2024.74-93>.
- Hasan, Depi. "Prinsip Akad dalam Hukum Ekonomi Syariah dan Implikasinya dalam Transaksi Bisnis." *Justisia: Jurnal Ilmu Hukum* 2, no. 2 (2024): 51–58. <https://doi.org/10.56457/jjih.v2i2.144>.
- Hasan, Zainol. "Implementasi Akad Murabahah pada Pembiayaan Kepemilikan Rumah Subsidi di BSI KCP Basuki Rahmat Situbondo." *Iltizam: Jurnal Ekonomi dan Keuangan Islam* 1, no. 2 (2024): 112–126. <https://doi.org/10.35316/iltizam.v1i2.4491>.
- Ikkal, Muhammad, dan Chaliddin Chaliddin. "Akad Murabahah dalam Islam." *Al-Hiwalah: Journal of Sharia Economic Law* 1, no. 2 (2022): 143–156. <https://doi.org/10.47766/alhiwalah.v1i2.896>.
- Imama, Lely Shofa. "Konsep dan Implementasi Murabahah pada Produk Pembiayaan Bank Syariah." *IQTISHADIA: Jurnal Ekonomi & Perbankan Syariah* 1, no. 2 (2014): 221–247. <https://doi.org/10.19105/iqtishadia.v1i2.482>.
- Januarti, Pina, Muhamad Masruron, dan Hikmatul Hidayati. "Analisis Penentuan Harga Jual dan Profit Margin Pembiayaan Murabahah Studi Kasus di Baituttamkin Lumbung Bersaing Unit Aikmel." *RIGGS: Journal of Artificial Intelligence and Digital Business* 4, no. 3 (2025): 8255–8265. <https://doi.org/10.31004/riggs.v4i3.3253>.
- Khairawati, Salihah, dan Sugeng Widodo. "Analisis Komparasi Penghitungan Keuntungan Pembiayaan Perumahan antara Bank Konvensional dan Bank Syariah." *At-Tauzi: Jurnal Ekonomi Islam* 22, no. 1 (2022): 10–25.
- Melina, Fichia. "Pembiayaan Murabahah di Baitul Maal Wat Tamwil (BMT)." *Jurnal Tabarru': Islamic Banking and Finance* 3, no. 2 (2020): 269–280. [https://doi.org/10.25299/jtb.2020.vol3\(2\).5878](https://doi.org/10.25299/jtb.2020.vol3(2).5878).
- Muthiah, Aulia, dan Yogabakti Adipradana Setiawan. "Perlindungan Konsumen Jual Beli Properti dalam Perspektif Fiqih Jual Beli." *Journal of Islamic and Law Studies* 5, no. 1 (2021): 76–86. <https://doi.org/10.18592/jils.v5i1.4829>.

- Pasaribu, Rifdah Atika, dan Ahmad Perdana Indra. "Peran Bank Pembiayaan Rakyat Syariah (BPRS) dalam Pengembangan UMKM di Indonesia (Studi Kasus pada BPRS Serambi Mekah, Langsa)." *INNOVATIVE: Journal of Social Science Research* 4, no. 3 (2024): 13524-13539. <https://doi.org/10.31004/innovative.v4i3.12100>.
- Permana, Toni, dan Fran Evan Cahyo Muradi. "Murabahah dalam Literatur Fikih Klasik dan Kontemporer." *AICONOMIA: Jurnal Hukum Ekonomi Syariah* 1, no. 2 (2022): 88-94. <https://doi.org/10.32939/acm.v1i2.2114>.
- Pratama, Aan, dan Rahman Ambo Masse. "Akad Murabahah dan Penerapannya di LKS Serta Ketentuan Hukumnya." *Jurnal Penelitian Ilmiah Multidisipliner* 1, no. 03 (2025): 650-664.
- Pratiwi, Dini, M. Kholil Nawawi, dan Kamalludin Kamalludin. "Implementasi Fatwa DSN MUI No: 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang Murabahah pada Pembiayaan Konsumtif (Studi Kasus BNI Syariah Cabang Bogor)." *Al-Infaq: Jurnal Ekonomi Islam* 6, no. 1 (2018): 69-113.
- Rachman, Abdul. "Model Implementasi Akad Murabahah pada Produk Pembiayaan Perbankan Syariah di Indonesia." *Madani Syari'ah: Jurnal Pemikiran Perbankan Syariah* 6, no. 1 (2023): 81-91. <https://doi.org/10.51476/madanisyarlah.v6i1.478>.
- Ramadhan, Akbar Putra. "Akad Murabahah dalam Perbankan Syariah: Konsep, Jenis, Penerapan, Perkembangan, dan Tantangan." *Mu'amalat: Jurnal Kajian Hukum Ekonomi Syariah* 17, no. 1 (2025): 1-12.
- Rulanda, Sija Putra, Zulfi Diane Zaini, dan Melisa Safitri. "Kedudukan Hukum Pengawas Bank Syariah yang Dilakukan oleh Otoritas Jasa Keuangan (OJK) dan Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia (DSN-MUI)." *Jurnal Supremasi* 10, no. 2 (2020): 36-51. <https://doi.org/10.35457/supremasi.v10i2.1148>.
- Rustam, Bambang Rianto. *Manajemen Risiko Perbankan Syariah di Indonesia*. Jakarta: Salemba, 2024.
- Sholehuddin, Mohammad. "Analisis Tingkat Kesadaran Hukum Nasabah terhadap Penerapan Prinsip-Prinsip Syariah dalam Transaksi di Lembaga Keuangan Syariah." *Ekosiana Jurnal Ekonomi Syariah* 13, no. 1 (2026): 1-22. <https://doi.org/10.47077/ekosiana.v13i1.638>.
- Tarigan, Ismail Rasyid Ridla, Mohd Zahidi, dan Israk Ahmadsyah. "Analisis Manajemen Risiko Pembiayaan Kepemilikan Rumah Bersubsidi Syariah pada Bank Aceh Syariah Cabang Jeuram." *Jihbiz: Global Journal of Islamic Banking and Finance* 6, no. 2 (2024): 10-25. <http://dx.doi.org/10.22373/jihbiz.v6i2.25551>.
- Thalib, Afrah, dan Fauziah Nur Aini. "Implementasi Akad Mudharabah dan Murabahah dalam Pembiayaan Syariah di Indonesia: Tinjauan Fikih Muamalah Kontemporer." *Jurnal Ilmiah Penelitian Mahasiswa* 4, no. 1 (2026): 500-508. <https://doi.org/10.61722/jipm.v4i1.1919>.