

ABSTRAK

Muhammad Rafi Ulwan Faris: “*Tinjauan Hukum Ekonomi Syari’ah Terhadap Penerapan Akad Murabahah Pada Ketentuan Margin KPR di Bank BTN Syariah Cabang Bekasi*”

Rumah merupakan kebutuhan dasar dan mempunyai fungsi yang sangat penting bagi kehidupan manusia. Akan tetapi, masih banyak dari masyarakat yang belum memiliki rumah, khususnya bagi masyarakat yang berpenghasilan rendah. Oleh sebab itu, pemerintah menyediakan suatu program untuk memudahkan masyarakat dalam memenuhi kebutuhan akan rumah yaitu dengan adanya program Kredit Pemilikan Rumah (KPR).

Penelitian ini mengangkat permasalahan mengenai penerapan akad *murabahah* pada ketentuan *margin* KPR Bank BTN Syariah Cabang Bekasi diantaranya: Pertama untuk mengetahui konsep pola pembiayaan dan mekanisme akad *murabahah* pada pembiayaan KPR Bank BTN Syariah. Kedua, mengetahui kesesuaian antara akad *murabahah* dengan ketentuan *margin* pada pembiayaan KPR Syariah di Bank BTN kantor cabang Bekasi. Tujuan penelitian ini sendiri adalah untuk mengetahui penerapan akad *murabahah* pada ketentuan *margin* KPR Bank BTN Syariah apakah sudah menurut ajaran syari’at yang ditinjau dengan Hukum Ekonomi Syariah.

Penerapan akad *murabahah* dalam BTN Syariah Cabang Bekasi ditemukan pada produk pembiayaan KPR dan Multimanfaat. Adapun mekanisme yang ada di BTN Syariah cabang Bekasi berbeda dengan kredit yang ada pada bank konvensional, karena bank syariah menggunakan *margin* yang ditetapkan dan disetujui oleh kedua belah pihak untuk komposisi outstanding pokok, outstanding *margin* (bagi hasil) dalam proses setelah akad, sedangkan bank konvensional menggunakan bunga sebagai keuntungan bank yang dapat berubah sesuai dengan suku bunga yang telah ditetapkan Bank Indonesia.

Metode penelitian yang penulis gunakan adalah metode deskriptif analitis dengan pendekatan studi kasus. Data penelitian ini penulis peroleh dari hasil wawancara dan dokumentasi yang penulis lakukan di Bank BTN Syariah Cabang Bekasi secara langsung, serta referensi kepustakaan mengenai Hukum Ekonomi Syari’ah. Untuk mendapat kesimpulan, penulis melakukan analisis isi terhadap data yang ada kemudian disesuaikan dengan teori yang berhubungan atas keadaan yang terjadi dilapangan.

Berdasarkan hasil penelitian ini memiliki kesimpulan bahwa pelaksanaan penerapan akad *murabahah* pada ketentuan *margin* KPR Bank BTN Syariah sesuai dengan ketentuan Hukum Syara dan fatwa DSN MUI. Akan tetapi masih terdapat ketidaksesuaian pada ketentuan *margin* (keuntungan) karena di dalam pelaksanaan akad *murabahah* ini dilakukan tanpa adanya metode *flat* dimana jumlah harga angsuran pokok dan *margin* keuntungan setiap tahunnya tidak sama besar, kemudian adanya penambahan nilai di dalam akad nya sebesar 8% yang seharusnya nilai *margin* ini dapat meringankan nasabah Bank BTN Syariah dalam memperoleh KPR di Bank BTN Syariah Cabang Bekasi.

Kata Kunci : Kredit Pemilikan Rumah, *Murabahah*, *Margin*