

## ABSTRAK

**Putri Tri Cahyani:** *Analisis Pelaksanaan Akad Murabahah Pada Pembiayaan KPR Bersubsidi di Bank BTN Syariah (Studi Kasus di Perumahan Astama Villa Sodong Pandeglang Banten).*

Rumah adalah kebutuhan dasar manusia, tetapi dengan harga rumah yang melambung tinggi, hanya sedikit orang yang mampu membelinya secara tunai. Disinilah bank menjembatani kepentingan pembelian rumah dengan menawarkan produk KPR, tetapi bank konvensional menerapkan sistem bunga dan merupakan transaksi ribawi yang jelas dilarang dalam Islam. Maka munculah perbankan syariah salah satunya bank BTN Syariah sebagai alternatif lain yang positif untuk umat Islam yang membutuhkan pembiayaan yang terhindar dari transaksi riba.

Penelitian ini bertujuan: 1) mengetahui penerapan akad *murabahah* pada pembiayaan KPR bersubsidi di Bank BTN Syariah Kantor Cabang Serang. 2) mengetahui kesesuaian pelaksanaan akad *murabahah* pada pembiayaan KPR bersubsidi di Bank BTN Syariah Kantor Cabang Serang dengan ketentuan hukum ekonom syariah mengenai akad *murabahah*.

Kerangka berpikir penelitian ini berisikan teori akad *murabahah*, dimana *murabahah* adalah jual beli barang seharga barang tersebut dengan ditambah keuntungan yang disepakati antara penjual dan pembeli.

Penelitian ini menggunakan metode penelitian deskriptif analisis di mana peneliti menganalisis berdasarkan fakta-fakta dan data yang diperoleh dalam pelaksanaan akad *murabahah* pada pembiayaan KPR bersubsidi di bank BTN syariah KC Serang dengan studi kasus di perumahan Astama Villa Sodong Pandeglang-Banten. Pendekatan yang digunakan adalah yuridis empiris atau kajian hukum empiris, jenis data yang digunakan adalah kualitatif, dengan teknik pengumpulan data melalui wawancara, studi pustaka dan studi dokumentasi.

Hasil penelitian ini menyimpulkan penerapan akad *murabahah* pada pembiayaan KPR bersubsidi di Bank BTN Syariah KC Serang secara proses, prosedur serta alur yang diterapkan telah sesuai, tetapi ditinjau dari ketentuan hukum ekonomi syariah mengenai akad *murabahah*, pelaksanaannya belum sesuai dengan aspek-aspek hukum ekonomi syariah. Terdapat salah satu rukun jual beli *murabahah* yang tidak terpenuhi, di mana harus ada barang yang diperjual belikan, barang tersebut haruslah milik penjual. Sedangkan saat pelaksanaan akad *murabahah* pada pembiayaan KPR Bersubsidi ini barang belum menjadi milik bank. Transaksi seperti ini juga belum sesuai dengan fatwa DSN MUI Nomor 111/DSN-MUI/IX/2017 tentang akad jual beli *murabahah* point kelima nomor tiga dalam ketentuan *mutsman/mabi*' dimana *mutsman/mabi* 'harus wujud, jelas/pasti/tertentu, dan dapat diserahkan terimakan (*qudrat al-taslim*) pada saat akad jual beli *murabahah* berlangsung. Pelaksanaan akad *murabahah* pada pembiayaan KPR bersubsidi di BTN Syariah KC Serang juga belum sesuai dengan fatwa DSN MUI Nomor 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang *murabahah* point pertama Nomor 4: Bank membeli barang yang diperlukan nasabah atas nama bank sendiri, dan pembelian ini harus sah dan bebas riba. Sedangkan disini bank membeli barang (rumah) atas nama nasabah.

**Kata Kunci:** *Pembiayaan, Murabahah, KPR*