



PENERAPAN AKAD MUROBAHAH PADA JUAL BELI PERUMAHAN

ARIF NURAINI*

* STAI Diponegoro Tulungagung

Email : Jeniuz.nirwasita19@gmail.com

ABSTRACT

Indonesia's economic development related to the demand for housing is increasing. Many indicators can be seen in the community, such as the number of community housing developments. These developments create property business opportunities such as buying and selling housing, especially those that avoid the element of usury so that they look for a sharia buying and selling process, one of which is a murabahah contract. This study aims to determine the implementation of the murabahah contract in buying and selling housing. This research is descriptive research based on a literature study. Data collection is done by taking from literature sources that are relevant to the research problem. Based on the analysis of various literature, this study concludes that in the implementation of buying and selling murabahah contracts, it is required that both parties must know the benefits that have been agreed upon, and the element of usury is prohibited. In its implementation, it must meet the pillars and conditions according to sharia principles. Traded goods are not included in the categories prohibited by Islamic law. But there are some in the implementation of the murabahah contract, there are some that have been modified related to the murabahah contract.

Keywords: Buying and Selling, Housing, Murabahah Contract

ABSTRAK

Perkembangan ekonomi Indonesia terkait dengan kebutuhan akan perumahan semakin meningkat. Banyak indikator yang bisa di lihat di masyarakat, seperti banyaknya pembangunan perumahan masyarakat. Perkembangan tersebut menciptakan peluang bisnis properti seperti jual beli perumahan terutama yang menghindari unsur riba sehingga mencari proses jual beli yang syariah salah satunya akad murabahah. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui penerapan akad murabahah dalam jual beli perumahan. Penelitian ini merupakan penelitian deskriptif berdasarkan studi kepustakaan. Pengumpulan data dilakukan dengan mengambil dari sumber kepustakaan yang relevan dengan masalah penelitian. Berdasarkan analisis berbagai literatur, penelitian ini menyimpulkan bahwa dalam pelaksanaan akad jual beli murabahah disyaratkan kedua belah pihak harus mengetahui kemaslahatan yang telah diperjanjikan, dan unsur riba dilarang. Dalam pelaksanaannya harus memenuhi rukun dan syarat sesuai prinsip syariah. Barang yang diperdagangkan tidak termasuk dalam kategori yang dilarang oleh hukum Islam. Namun ada beberapa dalam pelaksanaan akad murabahah, ada juga yang mengalami modifikasi terkait akad murabahah.

Kata Kunci: Jual Beli, Perumahan, Kontrak Murabahah

Pendahuluan

Perkembangan bisnis properti di Indonesia mengalami peningkatan yang signifikan dalam satu dekade terakhir. Kebutuhan akan rumah sebagai tempat tinggal semakin meningkat seiring dengan perkembangan ekonomi yang terjadi di Indonesia. Banyak indikator yang bisa dilihat di masyarakat, misalnya dengan banyaknya pembangunan perumahan masyarakat. Bahkan kebutuhan akan tempat tinggal sebagai tempat tinggal sudah menjadi kebutuhan primer.¹

Rumah merupakan kebutuhan pokok setiap orang selain pangan dan sandang. Rumah memiliki fungsi yang sangat penting bagi kehidupan manusia. Fakta tentang properti syariah karena banyak peminat dan penjualan properti syariah yang menggiurkan, akhir-akhir ini banyak oknum yang tidak bertanggung jawab menipu

¹ F. Nur (2020). *Jual Beli Rumah Di Properti Syariah Dan Konvensional Perspektif Hukum Ekonomi Syariah (Studi Komparatif Di Oase Residence Dan Sapphire)*

konsumen dengan kedok menjual properti syariah.² Indonesia sebagaimana diatur dalam Pasal 28 Ayat 1 Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, adalah hak setiap orang untuk hidup, hidup sejahtera lahir dan batin, serta memiliki lingkungan hidup yang baik dan sehat. Seiring berkembangnya zaman, jumlah penduduk semakin bertambah. Hal ini mempengaruhi ruang lingkup masyarakat untuk menentukan tempat tinggal. Pembangunan permukiman, baik pedesaan maupun perkotaan, adalah untuk mewujudkan rumah yang layak huni, nyaman, dan sejahtera. Namun, beberapa orang memiliki kondisi keuangan yang tidak mencukupi untuk memiliki tempat tinggal karena beberapa faktor, salah satunya adalah tingginya harga tanah. Oleh karena itu, rumah sebagai tempat tinggal individu atau sistem sosial merupakan hak setiap orang, baik yang berbentuk keluarga maupun tidak.³ Ada banyak cara untuk mendapatkan tempat tinggal, salah satunya dengan kesepakatan dana yang cukup. Membayar rumah secara tunai dan tunai adalah cara terbaik dan bijaksana.⁴ Salah satu kebutuhan manusia yang paling mendasar adalah tempat tinggal. Selain pangan dan sandang, rumah sebagai tempat tinggal merupakan salah satu kebutuhan pokok manusia. Setiap orang membutuhkan rumah sebagai tempat persinggahan, tempat berkumpulnya aktivitas keluarga, dan sebagai investasi. Masalah perumahan dan permukiman merupakan masalah penting yang mendapat perhatian lebih dari pemerintah. Masalah perumahan dan permukiman merupakan masalah yang terus berlanjut dan meningkat seiring dengan penambahan jumlah penduduk, statistik vital, dan tuntutan sosial ekonomi. Islam adalah agama yang sempurna, dalam Islam memperhatikan aspek-aspek permasalahan manusia untuk dipelajari dan dipertimbangkan. Allah SWT telah mengembangkan dan menyempurnakan segala

² Aundria mina nivia, Adi nugroho hermawan hendria, Implementation of murabahah contracts in buying and selling housing, *Journal of Islamic Banking and Finance* Vol. 1, No.2 (2021):74-84

³ Nurani, MF, & Ali, AM (2019). Pelaksanaan Akad Murabahah pada Pembiayaan Hunian Syariah. *Jurnal Riset Akuntansi Politika P-ISSN*, 2(November), 38–44

⁴ Al-Hakiki, FU (2019). *Tinjauan Hukum Islam Terhadap Jual Beli Rumah Di Griya A Sakinah Kecamatan Geger Kabupaten Madiun*. IAIN Ponorogo.

bentuk aturan yang dijadikan pedoman bagi seluruh umat Islam. Begitu pula dengan Muamara dalam kegiatan perdagangan khusus berdasarkan akad murabahah. Semula hukum jual beli itu sendiri adalah mubah atau mubah dan telah ditegaskan oleh Allmam Asy-Syafi'i bahwa hukum jual beli itu halal seluruhnya, yaitu jika dengan kerelaan kedua belah pihak pembeli. dan penjual. Muamalah yang sering dilakukan manusia dengan manusia lainnya adalah jual beli. Jual beli tidak dapat dipisahkan dari akad. Dalam Islam, beberapa jenis perdagangan diperbolehkan, salah satunya adalah murabahah.

Murabahah adalah suatu bentuk akad penjualan yang menambahkan sejumlah keuntungan (margin) pada harga pokok suatu produk. Pembiayaan berdasarkan akad murabahah ini dapat dilakukan secara tunai atau dengan pembayaran atau cicilan yang ditangguhkan.⁵ Murabahah adalah akad jual beli barang tertentu, dimana penjual menjelaskan barang yang akan dijual dengan sangat jelas mengenai harga pembelian barang tersebut kepada pembeli, yang dalam prosesnya menjelaskan syarat-syarat keuntungan atau keuntungan dalam jumlah tertentu.⁶ Dalam Murabahah, penjual memberi tahu pembeli harga pembelian barang dan menetapkan sejumlah keuntungan tertentu.

Penelitian yang penulis pilih adalah tentang penerapan akad murobahah pada jual beli perumahan dilator belakanginya banyaknya masyarakat yang menginginkan tempat tinggal namun kekurangan dana sehingga membutuhkan bantuan KPR sesuai prinsip jual beli syariah. Jika perumahan yang akan dikaji menggunakan prinsip jual beli syariah dapat membantu masyarakat dalam melaksanakan dan meningkatkan kesejahteraan dan berbagai kegiatan terutama kebutuhan pokok yaitu perumahan khususnya. Di masyarakat, anggapan bahwa perbankan syariah dan perbankan konvensional sama-sama menerapkan prinsip

⁵ Nivia mina Aundria , hendria hermawan Adi nugroho, Implematation of murabahah contracts in buying and selling housing, *Journal of Islamic Banking and Finance* Vol. 1, No.2 (2021):74-84

⁶ Prihantono. (2018). Akad Murabahah Dan Permasalahannya Dalam Penerapan Di Lembaga Keuangan Syariah. *Al-Maslalah*, 12

bunga. Kesalah pahaman masyarakat mengenai kegiatan muamalah, akad murabahah, dan angsuran kredit pada bank konvensional, padahal keduanya memiliki prinsip yang berbeda.⁷ Akad yang banyak mendapat penilaian mengenai kehalalan pelaksanaannya adalah murabahah, yaitu jual beli dengan harga jual yang terdiri dari harga beli dan keuntungan yang disepakati.⁸

Kesalahpahaman terkait murabahah yang menyebabkan masyarakat berpikiran sama dengan kredit pada bank konvensional. Murabahah sering disamakan dengan akad kredit tetapi hanya berubah nama menjadi murabahah atau akad jual beli. Hal ini disebabkan adanya perubahan praktik kredit murabahah yang didasarkan pada kesamaan praktik perkreditan yang ditiru oleh bank konvensional. Padahal, selain harga jual yang tinggi dibandingkan konvensional dan pembayaran cicilan serta proses pelaksanaannya, tidak ada perbedaan antarmurabahah dan kredit biasa.⁹

Pada kenyataannya, mengumpulkan margin di bank syariah mirip dengan mengumpulkan bunga di bank konvensional. Hal ini juga disebabkan oleh sistem pembayaran kredit. Cara ini menimbulkan opini masyarakat bahwa bank syariah pada umumnya sama dengan bank konvensional. Sehingga anggapan bahwa bank syariah sama dengan bank konvensional tidak hanya untuk masyarakat umum tetapi juga untuk kalangan intelektual.¹⁰

Persyaratan murabahah mencakup keharusan bagi bank dan nasabah untuk mengadakan akad murabahah bebas riba. Barang yang diperdagangkan tidak termasuk dalam kategori yang dilarang oleh hukum Islam. Bank harus menengahi semua hal yang berkaitan dengan pembelian. Misalnya, jika pembelian dilakukan berdasarkan utang, bank menjual barang tersebut kepada nasabah (nasabah) dengan

⁷ R. Amin (2016). Dinamika penerapan murabahah dalam sistem perbankan syariah. *Jurnal Perbankan Syariah*.

⁸ MS Antonio (2001). *Bank Syariah dari Teori ke Praktik*. Gema Insani Pers.

⁹ Wahyu & Abdullah (2017). Penerapan Prinsip Syariah Dalam Akad Pembiayaan Murabahah Pada Bank Muallat. *Jurnal Iqtisaduna*.

¹⁰ Jumria. (2020). *Sistem Profit Margin Dalam Pembiayaan Perumahan Rakyat Dengan Akad Murabahah di Bank BTN Syariah Parepare*. IAIN Parepare

harga jual yang sama dengan harga beli ditambah keuntungan. Pelanggan membayar harga yang disepakati sesuai dengan jangka waktu yang disepakati. Bank dapat mencegah penyalahgunaan dan kerusakan kontrak melalui kontrak tambahandengan pelanggan mereka. Saat mewakili pelanggan saat membeli barang dari pihak ketiga, bank dan pelanggan harus menandatangani kontrak Murabahah bebas riba.

Barang yang diperdagangkan tidak termasuk dalam kategori yang dilarang oleh syariat Islam.¹¹ Berdasarkan permasalahan di atas, peneliti memandang penting untukmelakukan penelitian lebih lanjut mengenai Penerapan akad Murabahah dalam Jual beli perumahan.

Metode Penelitian

Penelitian ini bersifat deskriptif berupa penelitian kepustakaan dengan melakukan diskusi berdasarkan buku dan literatur lain sebagai sumber referensi penelitian.¹²

Analisis yang digunakan adalah metode deskriptif dengan memberikan gambaran terkait pelaksanaan akad murabahah dalam jual beli perumahan. Langkah-langkahpenelitian yang dilakukan adalah mengumpulkan data dari sumber pustaka referensi, kemudian mengklasifikasikan dan mendeskripsikan data tersebutuntukperbandinganpenarikankesimpulan. Metode pengumpulan data di dasarkan pada referensi dari artikel jurnal, buku, dan sumber pencarian di internet.

Teknik kepustakaan adalah “penelitian kepustakaan yang dilakukan dengan caramembaca, mempelajari dan mencatat berbagai literatur atau bahan bacaan yangmengikutipokokbahasan, kemudian disaring dan dituangkan ke dalam kerangkateori”.Teknik ini dilakukan untuk memperkuat fakta dengan membandingkan perbedaan dan atau persamaan antara teori danpraktek yang

¹¹ RA, Meirani, Damiri & Jalaludin, (2020). Penerapan Akad Murabahah pada Produk MULIA di Pegadaian Jalancagak Menurut Perspektif Ekonomi Syariah. *EKSISBANK:Ekonomi Syariah Dan Bisnis Perbankan*, 60–68

¹² S Arikunto (2013). *Prosedur Penelitian: Suatu Pendekatan Praktik*. Rinka Cipta.

penulis teliti saat ini mengenai pelaksanaan akad murabahah dalam jual beliperumahan.¹³ Teknik ini digunakan oleh peneliti untuk mendapatkan hasil yang sesuai dengan permasalahan penelitian melalui teknik kepustakaan.

Pembahasan

Menurut para ulama fiqh, akad adalah hubungan antara ijab dan qabul sesuai dengankehendak syariat yang mengatur adanya pengaruh hukum (akibat) dalam objek perikatan. Menurut para ulama kompilasi hukum ekonomi syariah, akad adalah kesepakatan dalam suatukesepakatan antara dua pihak atau lebih untuk melakukan dan atau tidak melakukan perbuatanhukum tertentu.

Dalam akad terdapat keserasian. Pilar-pilar adalah unsur-unsur yang membentuk kontrak, terdiri dari (1) Para pihak; (2) Pernyataan kehendak; (3) Tujuan.Dengan adanya rukun-rukun tersebut maka akad sudah terbentuk, namun untukmemfungsikan akad yang sudah terbentuk harus dipenuhi kembali, jika tidak maka belum memilikibentuk yuridis syar'i. Syarat-syarat akad terdiri dari empat macam, yaitu: (1) Syarat-syaratterbentuknya akad. Antara lain: Tamyiz, Banyak pihak, Persetujuan Ijab Kabul (Kesepakatan), Kesesuaian.

Pembuatan kontrak, Objek dapat diserahkan; syarat-syarat hukum (sempurna) tidakmenimbulkan kerugian, (tidak sempurna), Objeknya pasti atau dapat ditentukan; Syaratsyarat tertentu disyaratkan tidak mengandung gharar, jikaada akad gharar Fasid, Objeknyadapat ditransaksikan (nilai); di dalamnya, ada syarat bebas dari gharar dan bebas dari riba. Dan terakhir, tujuan akad tidak bertentangan dengan syariah. (2) Syarat sahnya akad, akad yang terbentuk dan berbentuk yuridis syar'i belumententu sah, maka untuk melengkapinya diperlukan syarat sah: Syarat pertama, tidakmemerlukan syarat sempurna, Syarat kedua

¹³ Leo, S. (2017). *Pengaruh Harga dan Promo Terhadap Volume Penjualan Dalam Perspektif Ekonomi Islam(Studi pada CV. Anugerah Semata Bandar Lampung)*. UIN Raden Intan Lampung.

menurut Jumhur adalah kesepakatan/perjanjian harus dicapai dengan bebas, meskipun akibat hukumnya tergantung padanya, penyerahan (benda) disyaratkan tidak menimbulkan kerugian, jika menimbulkan kerugian maka akad itu fasid.

Dan benda-benda tertentu disyaratkan tidak mengandung gharar, jika ada gharar, maka akadnya adalah fasid. (3) Persyaratan Keabsahan Kontrak. Akad yang terbentuk, berbentuk yuridis syar'i, dan sah, belum tentu dapat dilaksanakan akibat hukumnya (akad mawquf/tergantung). Untuk itu diperlukan syarat-syarat sebagai berikut, yaitu: Adanya kewenangan atas bendatersebut dan Dia memiliki kewenangan untuk bertindak secara hukum; Kewenangan atas benda tersebut diperlukan karena adanya kepemilikan yang sempurna atas benda tersebut atau adanya wakil yang berwenang. Sedangkan kewenangan untuk bertindak secara hukum diperoleh karena keahlian hukum/tamyiz. (4) Syarat-syarat akad, Akad yang sudah terbentuk dan berbentuk yuridis syar'i dan sah, belum dapat dipastikan akibat hukumnya dapat dilaksanakan, pada dasarnya telah mempunyai kekuatan hukum mengikat. kepada para pihak, artinya tidak ada pihak yang dapat membatalkannya.

Akan tetapi karena sifat akadnya tidak mengikat walaupun syarat-syaratnya cukup, maka ada pihak yang dapat membatalkannya, seperti perjanjian gadai, khusus untuk menerima gadai, dapat membatalkan akad tersebut. Dan dalam akad yang terikat (kafalah), kreditur (penyedia kredit/bank) dapat membatalkan kontrak tanggungan. Atau karena akad tertentu menerapkan hak khiyar (seperti jual beli), maka syarat ini disebut syarat alluzum.¹⁴

Menurut ulama fiqih, setiap akad memiliki akibat hukum. Dengan kata lain, pencapaian tujuan yang harus dicapai sejak awal. Setiap kontrak yang dibuat oleh

¹⁴ Sandang, NPV (2019). *Implementasi Akad Murabahah Pada Bank Syariah Mandiri Cabang Gowa*. universitas muhammadiyah.

pihak perdagangan memiliki tujuan dasar yang ingin dicapai. Perpindahan kepemilikan dalam akad jual beli, Beneficial Ownership dari penyewa dalam Ijarah.

Kontrak, hak untuk menahan barang dalam kontrak rahn, dll. Penutupan kontrak menciptakan hak dan kewajiban antara para pihak dalam kontrak. Misalnya, ketika membeli atau menjual, pembeli berkewajiban untuk memperkirakan uang sebagai harga barang bisnis dan berhak menerima barang tersebut. Sedangkan penjual berkewajiban untuk menyerahkan barang dan berhak menerima uang sebagai ganti rugi atas barang tersebut. Demikian pula akad-akad lainnya harus mempunyai akibat hukum mengikuti bentuk akad yang dibuat oleh kedua belah pihak.¹⁵

Murabahah pada prinsipnya adalah jual beli dengan keuntungan, hal ini bersifat dan berlaku umum pada jual beli barang yang memenuhi syarat jual beli murabahah.¹⁶ Murabahah adalah bentuk jual beli yang dibolehkan. Murabahah menggambarkan suatu transaksi penjualan dimana harga jual adalah total biaya yang dikeluarkan untuk mendatangkan objek transaksi (biaya pembelian). dan keuntungan yang diinginkan dari harga jual dan jumlah diketahui pembeli dalam arti harga beli dan keuntungan tambahan yang diinginkan diberitahukan kepada pembeli.¹⁷

Sebagai bentuk jual beli, dasar yang menjadi dasar murabahah sama dengan dasar jual beli pada umumnya, baik berupa ayat, hadits, maupun ijma'. Dasar murabahah menurut para ulama menyatakan diperbolehkannya jual beli dengan murabahah. Dasar murabahah dari ijma adalah hukum asal dalam segala bentuk muamalah, yaitu sesuatu yang boleh dilakukan kecuali ada dalil yang

¹⁵M.Sa'diyah,. (2019). *FIQIH MUAMALAH II (Teori dan Praktik)*, (purwo adi Wibowo (red.); edisi pertama). PERS UNISNU

¹⁶ Muhammad Alfian Rumasukun, Mohammad Ghozali Implementasi Akad Murabahah, *Islamic Economics Journal Dalam Perbankan Syariah di Indonesia* Vol. 2, No. 1, Juli 2016.

¹⁷ Nur, M. (2020). Analisis Penyelesaian Sengketa Akad Murabahah (Jual-Beli)

melarangnya.¹⁸.Murabahah adalah transaksi jual beli barang dengan menyatakan harga pokok dankeuntungan (margin) yang disepakati antara penjual dan pembeli. akad jual beli dapat dilakukansecara tunai atau alot. Hal yang membedakan murabahah dengan jual beli lainnya adalah penjualharus memulai kepada pembeli harga barang pokok yang dijual dan memberikan keuntungan.Penjualan dapat dilakukan secara tunai atau ditangguhkan, jika perlu untuk memisahkan keuntungan dan biaya keuntungan, keuntungan tidak dapat diubah selama kontrak sulit untukmembayar, restrukturisasi dapat dilakukan dan jika kesulitan membayar. karena kelalaiannyadapat dikenakan denda. Denda akan dianggap sebagai dana kebajikan. Uang muka juga dapatditerima tetapi harus dianggap sebagai pengurangan piutang.

Syarat-syarat murabahah antara lain sebagai berikut: (1) Penjual menginformasikan kepada nasabah tentang biaya modal; (2) Kontrak pertama harus berlaku setelah, pilar yang ditetapkan; (3) Akad harus bebas dari riba; (4) Kontrak harus menjelaskan kepadapembeli jika ada cacat pada barang setelah pembelian. (5) Penjual harus menyampaikan segala sesuatu yang berkaitan dengan pembelian, misalnya pembelian dilakukan atas hutang.

Dalam transaksi murabahah, syarat dan rukun yang harus dipenuhi adalah sebagai berikut: Hukum Islam. Sebagaimana Rasulullah SAW mengajarkan kepada orang lain bahwa ketikaberdagang, ia selalu jujur dan transparan (Wantoro, 2018). Secara sederhana, murabahah berartipenjualan barang dengan harga tersebut ditambah keuntungan yang disepakati, misalnya, seseorang membeli barang dan kemudian menjualnya kembali dengan keuntungan tertentu. Berapa keuntungan yang dapat dinyatakan dalam nominal rupiah tertentu atau dalam bentuk persentase dari harga beli, misalnya 10%, atau 20%? Murabahah dapat dikategorikan: Pertama, Murabahah tanpa pesanan adalah prinsip

¹⁸ Afiah, N., Nadhah, N., & Haerunnisa. (2021). Praktik Jual Beli Murabahah Pada Masyarakat. *Ats-Tsarwa: Jurnal Ekonomi Islam*, jil 1

dimana murabahah adalah ada pesanan atau tidak, bank menyediakan barang dagangannya. Namun, pasokan barang tersebut tidak terpengaruh atau berhubungan langsung dengan adatidaknya pesanan atau pembeli. Kedua, murabahah dengan pesanan, dimana penjual membelibarang setelah ada pesanan dari pembeli.

Murabahah dengan perintah dapat mengikat atau tidak mengikat pembeli untuk membeli barang yang dipesan. Karena bersifat mengikat, artinya pembeli harus membeli barang yang dipesan dan tidak dapat membatalkan pesanan .¹⁹

Perjanjian pembeli dalam Murabahah berdasarkan pesanan bersifat mengikat atau tidak mengikat. Artinya, jika pelanggan atau pelanggan melakukan pemesanan barang, tetapi pelanggan tidak terikat, tetapi pesanan harus dibeli tanpa kewajiban, pelanggan dapat menerima atau membatalkan barang tersebut. Di sisi lain, dalam hal metode pembayaran, Murabahah dapat berupa pembayaran tunai atau pembayaran yang ditangguhkan.

Saat ini banyak bank syariah yang menyelenggarakan murabahah yang didasarkan pada pesanan dengan sifat dan cara pembayaran yang ditangguhkan.

Jual beli merupakan salah satu syarat fiqh yang ketentuannya termuat dalam Al-Qur'an dan As-Sunnah, yang dari segi sejarah merupakan kelanjutan dari syariat sebelum ajaran Islam diturunkan kepada Nabi Muhammad SAW. . Ulama Hanafiah menjelaskan bahwa tujuan jual beli secara terminologi adalah pertukaran harta secara khusus, atau pertukaran sesuatu yang dikehendaki agar bermanfaat (mufid) dengan cara khusus, yaitu ijab dan qabul.

Dasar hukum jual beli (jual beli) semula boleh (boleh), namun hukumnya bisa berubah menjadi wajib, haram, sunnah, atau makruh, tergantung keadaan dan kondisi, tergantung kemaslahatannya. Salah satu dalil yang menjelaskan sumber hukum jual beli adalah QS AL Baqarah:257: “Allah adalah pelindung orang-orang yang beriman; Dia membawa mereka keluar dari kegelapan (ketidakpercayaan)

¹⁹ A Yuranda, & RM Daud, (2019). Analisis Akad Pembiayaan Murabahah Perumahan (KPR) Pada PT Bank BRI Syariah KC Banda Aceh. *Jurnal Ilmiah Mahasiswa Ekonomi Akuntansi* 53.

menuju cahaya (iman). dan orang-orang kafir, pelindung mereka adalah setan, yang mengeluarkan mereka dari cahaya ke dalam kegelapan (kekafiran). mereka adalah penghuni neraka; mereka kekal di dalamnya.” (QS. Al-Baqarah: 257).

Berdasarkan ayat tersebut, Allah SWT telah menghalalkan atau membolehkan jual beli (jualbeli) dan mengharamkan riba, karena dijadikan pedoman bagi umat Islam dalam perdagangan muamalah. Para ulama telah sepakat bahwa jual beli diperbolehkan karena orang tidak dapat memenuhi kebutuhannya sendiri tanpa bantuan orang lain. Ulama Islam dari zaman Nabi sampaisaat ini sepakat bahwa jual beli adalah diizinkan. Logikanya, orang membutuhkan milik orang lain, sedangkan cara untuk mendapatkan barang tersebut adalah dengan proses jual beli (transaksi). Dalam Islam, tidak ada larangan bagi setiap orang yang ingin melakukan sesuatu yang bermanfaat bagi dirinya sendiri.

Dalam jual beli dalam Islam terdapat prinsip-prinsip jual beli antara lain pertama, prinsip tauhid yaitu prinsip ini seorang pengusaha muslim tidak memanfaatkan dan menjauhi jual belidengan unsur riba dan untuk mendapatkan keridhaan-Nya. Kedua, prinsip kerelaan adalah keduanya harus sama-sama rela yang diukur dengan adanya ijab dan qabul. Ketiga, asas moral atau asasetika adalah asas bahwa dalam menjalankan atau jual beli, seseorang harus memiliki sifat-sifat Nabidan Rasul dengan baik agar kebaikan di dalamnya dan menghindari keburukan dalam transaksi jualbeli. Keempat, asas kemanfaatan sehingga barang yang dijual dan diperdagangkan harus bermanfaat secara fungsional bagi pembeli. Kelima, asas kebebasan individu, dalam asas ini seseorang menentukan suatu tindakan sepanjang tidak melanggar syariat Islam dan dalam asas ini terdapat ikhthiyar yaitu kebebasan memilih.

Keenam prinsip keadilan adalah penjual harus adil kepada pembeli mengenai barang yang dijual dan baik pembeli maupun penjual tidak berlaku tidak adil.

Ketujuh asas jual beli adalah asas kejujuran, yaitu asas dimana penjual harus menjelaskan barang yang diperjualbelikan secara jujur tanpa ada unsur penipuan.

Asas terakhir, asas yang sah dalam asas ini adalah jual beli dilakukan dengan memenuhi syarat dan ketentuan jual beli.²⁰

Jual beli dalam terminologi fiqih berarti mempertukarkan aset berdasarkan kesenangan bersama, mentransfer kepemilikan dengan imbalan nilai yang diberikan. Ada 3 bentuk jual beli yaitu murabahah, salam, dan istishna (Nurlita, 2019). Jual beli murabahah dalam perspektif ekonomi Islam memiliki beberapa rukun dan syarat yang harus dipenuhi, terdiri dari (1) pihak yang akad (Al-'aqidain). Terdiri dari penjual (Bank), pembeli (Pelanggan), pemasok (supplier); (2) Obyek akad (Mahallul 'Aqad) adalah adanya bentuk barang yang diperjualbelikan dan harga barangnya; (3) Tujuan akad (Maudhu'ul Aqad); (4) Akad (sighat al-'Aqad), yaitu adanya penyerahan (ijab) dan penerimaan (qabul).

Selain itu, objek dan tujuan akad harus bebas dari unsur-unsur yang dilarang syariah dan hukum positif, yaitu unsur maghrib (maysir, gharar, dan riba).²¹

Perumahan merupakan kebutuhan pokok selain sandang dan pangan. Oleh karena itu, untuk memenuhi kebutuhan perumahan yang semakin meningkat dan juga pertumbuhan penduduk yang semakin meningkat, maka perlu penanganannya dengan perencanaan yang disertai dengan permodalan, dana, dan sumber daya yang ada di masyarakat. Setiap manusia dihadapkan pada tiga kebutuhan pokok, yaitu sandang, pangan, dan papan. Kebutuhan rumah sebagai tempat tinggal, baik di perkotaan maupun pedesaan terus meningkat seiring dengan penambahan jumlah penduduk. Perumahan adalah kumpulan dari beberapa rumah untuk tempat tinggal. Rumah dibutuhkan sebagai tempat berteduh dan berkumpul bersama keluarga.

Perumahan adalah kumpulan rumah yang menjadi pemukiman, baik perkotaan maupun pedesaan, perumahan dirancang dengan sarana, prasarana, dan

²⁰ Ulum, M. (2020). Prinsip-Prinsip Jual Beli Online Dalam Islam Dan Penerapannya Pada ECommerce Islam Di Indonesia. *Jurnal Dinamika Ekonomi Dan Bisnis*, 19

²¹ Nivia mina Aundria, Hendria Hermawan, Adi Nugroho, Implementation of murabahah contracts in buying and selling housing, *Journal of Islamic Banking and Finance* Vol. 1, No.2 (2021):74-84

utilitas umum sebagai hasil dari upaya pemenuhan perumahan yang digunakan sesuai dengan kebutuhan.²²

UU no. 1 Tahun 2011 mengatur bahwa rumah dapat berfungsi sebagai (1) Pemenuhan kebutuhan dasar; (2) Tempat tinggal atau tempat tinggal; (3) Aset (kekayaan) bagi pemiliknya; (4) Status sosial dan ekonomi pemiliknya; (5) Tempat untuk memperoleh penghasilan atau keuntungan; (6) Sarana membina keluarga, cerminan harkat dan martabat pemiliknya; (7) Mendukung pelaksanaan tugas pejabat dan/atau pegawai negeri.

Kesimpulan

Akad adalah hubungan persetujuan dan qabul antara penjual dan pembeli. Perumahan adalah rumah yang merupakan tempat tinggal yang dirancang dengan sarana dan prasarana yang nyaman untuk ditinggali. Sedangkan jual beli perumahan ini menggunakan akad jual beli murabahah. Dalam akad murabahah terdapat syarat-syarat dan rukun-rukun yang mengikuti prinsip-prinsip Islam. Salah satunya adalah bebas dari unsur riba. Akad murabahah adalah akad yang didapat dari Islam. Dalam akad jual beli murabahah, barang adalah barang yang halal atau tidak dilarang oleh agama. Pelaksanaan akad murabahah dalam jual beli rumah harus memenuhi syarat dan rukun. Dalam pelaksanaan akad murabahah kedua, harus diketahui bahwa keuntungan dari transaksi ini (jual beli perumahan) adalah keuntungan jual beli yang disepakati secara bersama. Dalam hal ini bank sebagai penjual harus memberitahukan terlebih dahulu kepada pembeli (nasabah), tentang harga pokok barang yang dibeli dan termasuk jumlah keuntungan yang diterima kemudian untuk ditambahkan kebiaya. Hal ini didasarkan pada literatur yang terkait dengan masalah yang telah penulis ulas dan baca.

²²F. Andriansyah, Haryanto, EV, & Saleh, A. (2020). Rancang Bangun Aplikasi Smart Security Untuk Perumahan Dengan Menggunakan QR Code Berbasis Android. *Jurnal FTIK, 1*

Daftar Pustaka

- Abdillah, I. (2021). Implementasi Akad Ba'i Istishna dan Ba'i Taqsith Pada Pembiayaan Kepemilikan Rumah (Non Bank) di Perumahan Islami Indonesia
Al-Kharaj: Jurnal Ekonomi, Keuangan & Bisnis Syariah, 3
- Afiah, N., Nadhah, N., & Haerunnisa. (2021). Praktik Jual Beli Murabahah Pada Masyarakat. *Ats-Tsarwa: Jurnal Ekonomi Islam*, jil 1
- Al-Hakiki, FU (2019). *Tinjauan Hukum Islam Terhadap Jual Beli Rumah Di Griya ASakinah Kecamatan Geger Kabupaten Madiun*. IAIN Ponorogo.
- Amin, R. (2016). Dinamika penerapan murabahah dalam sistem perbankan syariah. *Jurnal Perbankan Syariah*, 3.
- Andriansyah, F., Haryanto, EV, & Saleh, A. (2020). Rancang Bangun Aplikasi SmartSecurity Untuk Perumahan Dengan Menggunakan QR Code Berbasis Android. *Jurnal FTIK*, 1
- Antonio, MS (2001). *Bank Syariah dari Teori ke Praktik*. Gema Insani Pers
- Arikunto, S. (2013). *Prosedur Penelitian: Suatu Pendekatan Praktik*. Rinka Cipta.
- Damayanti, BD (2018). *Analisis Pelaksanaan Akad Murabahah Pada KSPPS Karisma Magelang*. Universitas Muhammadiyah Magelang
- Jumria. (2020). *Sistem Profit Margin Dalam Pembiayaan Perumahan Rakyat Dengan Akad Murabahah di Bank BTN Syariah Parepare*. IAIN Parepare.
- Kusumo, THP, & Santi, M. (2021). *Implementasi Strategi Penyelesaian Pembiayaan Produk Murabahah Bermasalah (Studi Pada Bmt Muamalah Tulungagung)*.14(2)
- Lembaga, DI, Keuangan, M., & Bmt, S. (1980). *Al-Quran dan Terjemah, Bandung: Diponegoro, Surat al-Maidah: 03 Muhammad Ali Al-Shabuni, Sofwah al-Tafaasir, Beirut: Dar al-Quran al-Karim, 1980, jilid I, hlm. 326.*
- Leo, S. (2017). *Pengaruh Harga dan Promo Terhadap Volume Penjualan Dalam Perspektif Ekonomi Islam (Studi pada CV. Anugerah Semata Bandar Lampung)*. UIN Raden Intan Lampung.
- Lorenza, T. (2021). *Tinjauan Hukum Islam Tentang Akad Brokeragr Paralel Dalam Jual Beli Rumah. Studi Di Perumahan Mutiara HKS Kecamatan Muaradua Kabupaten Oku Selatan*). Universitas Islam Negeri Raden Intan Lampung.
- Lubis, TIA (2018). *Implementasi Akad Murabahah Pada Pembiyan KPR*

- Bersubsidi FLPP(Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan) Pada Bank Sumut Syariah Kantor Cabang Syariah Medan 2 Ringroad.* Universitas Islam Negeri Sumatera Utara Medan.
- Meirani, RA, Damiri, A., & Jalaludin, J. (2020). Penerapan Akad Murabahah pada Produk MULIA di Pegadaian Jalancagak Menurut Perspektif Ekonomi Syariah. *EKSISBANK:Ekonomi Syariah Dan Bisnis Perbankan*, 4(1), 60–68.
- Nur, F. (2020). *Jual Beli Rumah Di Properti Syariah Dan Konvensional Perspektif Hukum Ekonomi Syariah (Studi Komparatif Di Oase Residence Dan Sapphire)*
- Nur, M. (2020). Analisis Penyelesaian Sengketa Akad Murabahah (Jual-Beli) Antara Bank Syariah - X dengan PT AS di Badan Arbitrase Syariah Nasional –Majelis Ulama Indonesia (BASYARNAS-MUI)*Jurnal Ilmu Pendidikan Nonformal*, 6
- Nurani, MF, & Ali, AM (2019). Pelaksanaan Akad Murabahah pada Pembiayaan Hunian Syariah. *Jurnal Riset Akuntansi Politala P-ISSN*, 2(November), 38–44
- Nurlita, E. (2019). *penerapan akad murabahah dalam pembiayaan pensiun(studi pada bank syariah mandiri kantor cabang Bandar Jaya)* [univesitas islam negeri Lampung].<http://repository.radenintan.ac.id/7667/1/SKRIPSI LENGKAPfiks>.
- Prihantono. (2018). Akad Murabahah Dan Permasalahannya Dalam Penerapan Di Lembaga Keuangan Syariah. *Al-Maslalah*, 12
- Rachmat, Junarti, ., Rohmawati, Karyati, T., Mulyani, S., & Sunarto. (2007). *aku cinta Jakarta Pendidikan Lingkungan dan Budaya Jakarta untuk SD klas 5*(A. Apriliawati (ed.)). Ganeca Tepat.
- Rochman, A., Triasih, D., & Abib, AS (2019). Tinjauan Hukum Islam Terhadap Sistem\ Transaksi Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Di Bank Tabungan Negara Syariah(BTN Syariah) Semarang. *Hukum Dan Masyarakat Madani*, 7(3), 167. <https://doi.org/10.26623/humani.v7i3.1425>
- Sa'diyah, M. (2019). *FIQIH MUAMALAH II (Teori dan Praktik)*, (purwo adi Wibowo (red.); edisi pertama). PERS UNISNU.
- Sandang, NPV (2019). *Implementasi AkAd Murabahah Pada Bank Syariah Mandiri Cabang Gowa.* universitas muhamadiyah.
- Santoso, U. (2014). *Hukum Perumahan* (Pertama). Kencana adiyah makasar.
- Sarwat, A. (2018). *Fiqh Jual beli.* 1–56.
- Tridya, DS (2021). *Wajib Tahu! 5 fakta Mengenai Properti Syariah agar tidak Tertipu.* Rumah123.Com. <https://www.rumah123.com/panduan->

properti/tips-properti-66425-5-fakta-mengenai-proper-syariah-agar-tidak-tertipu-id.html.

Ulum, M. (2020). Prinsip-Prinsip Jual Beli Online Dalam Islam Dan Penerapannya Pada ECommerce Islam Di Indonesia. *Jurnal Dinamika Ekonomi Dan Bisnis*, 17.

Wahyu, ARM, & Abdullah, MW (2017). Penerapan Prinsip Syariah Dalam Akad Pembiayaan Murabahah Pada Bank Muallat. *Jurnal Iqtisaduna*, 3

Wantoro, HA (2018). *Implementasi Akad Murabahah Dalam Peningkatan KPR FLPP Di BRI Syariah KCP Metro*. IAIN METRO.

Yuranda, A., & Daud, RM (2019). Analisis Akad Pembiayaan Murabahah Perumahan (KPR) Pada PT Bank BRI Syariah KC Banda Aceh. *Jurnal Ilmiah Mahasiswa Ekonomi Akuntansi*, 4