

## **“IMPLEMENTASI AKAD MURABAHAH DALAM PEMBIAYAAN KPR DI BTN SYARIAH CABANG BATAM”**

**SAVRIADI, SE, MM  
DOSEN STEI AR-RACHMAN**

### **ABSTRAK**

Perbankan merupakan lembaga keuangan yang berpengaruh dalam perkembangan ekonomi suatu Negara. Perbankan menjadi suatu lembaga yang dibutuhkan oleh masyarakat sebagai penyokong kegiatan ekonomi yang dilakukannya. Perbankan di Indonesia memiliki dua sistem perbankan yaitu perbankan dengan sistem konvensional atau dengan menggunakan bunga dan bank syariah yang menggunakan sistem bagi hasil yang sesuai dengan syariat islam. BTN Syariah adalah sebagai salah satu lembaga keuangan yang memiliki fungsi dalam menghimpun dana masyarakat dan menyalurkan dana masyarakat. Tujuan dari penulisan skripsi ini untuk mengetahui secara mendalam tentang implementasi akad murabahah dalam pembiayaan KPR di BTN Syariah Cabang Batam berikut masalah-masalah yang dihadapi dan solusi dalam menyelesaikan masalah tersebut. Penelitian yang dilakukan termasuk penelitian deskriptif dengan metode kualitatif, menggunakan data primer dan sekunder

Kata kunci :*akad murabahah, KPR, analisis 5C dan 7P*

### **PENDAHULUAN**

#### **A. Latar Belakang**

Perbankan di Indonesia memiliki dua sistem perbankan yaitu perbankan dengan sistem konvensional atau dengan menggunakan bunga dan bank syariah yang menggunakan sistem bagi hasil yang sesuai dengan syariat islam. Pada prinsipnya bank konvensional dan bank syariah mempunyai kesamaan yaitu lembaga keuangan yang bertujuan untuk menghimpun dana dari masyarakat dan menyalurkan dana kepada masyarakat. Dalam kegiatan penyaluran dana kepada nasabah atau sering disebut dengan pembiayaan, ada beberapa produk pembiayaan yang di terapkan di BTN Syariah seperti KPR BTN Sejahtera, KPR *BTN Platinum*, KPR BTN Indent, Pembiayaan bangun rumah BTN, Pembiayaan multimanfaat BTN dll. salah satu akad yang

digunakan dalam pembiayaan adalah *murabahah*. *Murabahah* adalah akad jual beli atas barang tertentu, di mana penjual menyebut harga pembelian barang kepada pembeli kemudian menjual kepada pihak pembeli dengan mensyaratkan keuntungan yang diharapkan sesuai jumlah tertentu.

## **B. Permasalahan**

Implementasi akad *murabahah* dalam pembiayaan KPR di BTN Syariah Cabang Batam. Pembiayaan KPR di BTN Syariah Cabang Batam adalah pembiayaan pemilikan rumah yang di peruntukan bagi calon pemohon pembiayaan untuk pembelian rumah, ruko, apartemen baik baru maupun lama. Akad yang dipergunakan adalah akad *murabahah*, dimana nasabah bebas memilih obyek KPR, sesuai dengan kebutuhan dan pertimbangan nasabah sendiri dari aspek lokasi maupun harga.

## **C. Sejarah Bank BTN Syariah**

BTN Syariah merupakan strategic Bussiness Unit (BSU) dari BTN Konvensional. Bank ini menjalankan bisnisnya dengan prinsip syariah. Bank BTN Syariah mulai beroperasi pada tanggal 14 Februari 2005 yang ditandai dengan pembukaan Kantor Cabang Syariah Pertama di Jakarta.

PT Bank Tabungan Negara (Persero) pada Rapat Umum Pemegang Saham tanggal 16 Januari 2004 dan perubahan Anggaran Dasar dengan akta No. 29 tanggal 27 Oktober 2004 oleh Emi Sulistyowati, SH Notaris di Jakarta yang ditandai dengan terbentuknya divisi syariah berdasarkan Ketetapan Direksi No.37 14/DIR/DSYA/2004. Pembentukan Unit Usaha Syariah ini juga untuk memperkokoh tekad ajaran Bank BTN untuk menjadikan kerja sebagai bagian dari ibadah yang tidak terpisah dengan ibadah-ibadah lainnya. Pada tahun 2005 dibuka 5 Kantor Cabang Syariah (KCS) dikota-kota besar di Indonesia, yaitu Jakarta, Bandung, Surabaya, Yogyakarta dan Makasar. Pada Tahun 2007 dibuka kantor syariah dibatam dan dimedan saat ini BTN Syariah kurang lebih memiliki 20 kantor cabang terbesar di berbagai kota di Indonesia. Selanjutnya Bank BTN Unit Usaha Syariah disebut “BTN Syariah” dengan motto “Maju dan Sejahtera Bersama”.

## **D. PEMBAHASAN**

Sebelum suatu fasilitas kredit diberikan maka bank harus merasa yakin bahwa kredit yang diberikan benar-benar akan kembali. Keyakinan tersebut diperoleh dari hasil penilaian kredit tersebut di salurkan. Penilaian kredit oleh bank dapat dilakukan dengan berbagai cara untuk mendapatkan keyakinan tentang nasabahnya, seperti melalui prosedur penilaian yang benar. Biasanya karakteria penilaian yang harus dilakukan oleh bank untuk mendapatkan nasabah yang benar-benar menguntungkan dilakukan dengan analisis 5C dan 7P

Solusi yang diambil BTN Syariah Cabang Batam dalam menghadapi masalah-masalah tersebut. Adapun solusi yang diambil dalam menghadapi masalah-masalah yang sering dihadapi oleh pihak Bank Tabungan Negara Syariah Cabang batam yaitu:

a) Penerima pembiayaan KPR terlambat membayarkan angsuran melewati waktu jatuh tempo pembayaran.

jika nasabah mengalami musibah seperti keluarga sakit atau pendapatan usahanya menurun maka nasabah sebaiknya membicarakan baik-baik dengan bank untuk menemukan solusinya. Pihak bank tentunya akan menghargai itikad baik debitur, dengan itikad baik debitur dan masih ada kemampuan membayar ke depan pihak bank dapat melakukan penyelamatan kredit melalui perubahan/kelonggaran syarat misal penjadwalan kembali angsuran/keringanan angsuran dengan harapan menjadi sehat kembali.

b) Penerima pembiayaan KPR tidak mampu membayar besaran angsuran sesuai dengan perjanjian awal akad.

Jika nasabah masuk dalam kategori nasabah tidak mampu membayar maka Bank Tabungan Negara Syariah melakukan pembinaan terhadap nasabah. Setelah dibina ternyata nasabah masih mampu bayar tetapi hanya mampu membayar dengan jumlah yang lebih kecil dari angsuran maka bank BTN Syariah menerapkan program restrak. Restrak adalah memperkecil jumlah angsuran dengan memperpanjang jangka waktu cicilan atau dengan menghilangkan denda keterlambatan.

c) Calon pemohon pembiayaan KPR memanipulasi data KTP dengan mengubah nama atau pun membuat nama singkatan

BI-*Chek*ing adalah suatu proses pengecekan yang dilakukan oleh lembaga keuangan baik bank maupun non bank, melalui suatu sistem informasi debitur (IDI) yang di kelola oleh bank Indonesia. Tujuan BI-*Chek*ing agar karyawan bank menjadi lebih teliti/perhatian terhadap fasilitas kredit yang diterima, dan diharapkan dapat membantu proses pesetujuan kredit, serta menjadi alat untuk pelaksanaan menejemen resiko khususnya resiko kredit.

## E. KESIMPULAN DAN SARAN

### KESIMPULAN

Implementasi akad murabahah dalam pembiayaan KPR di BTN Syariah Cabang Batam adalah menggunakan akad murabahah, dimana nasabah bebas memilih obyek KPR, sesuai dengan kebutuhan dan pertimbangan nasabah sendiri dari aspek lokasi maupun harga. pembiayaan KPR di BTN Syariah Cabang Batam sebelumnya menggunakan akad wakalah guna mewakili nasabah untuk membeli rumah kepada pengembang atau developer. wakalah atau wakilah arinya penyerahan atau pendeklasian atau pemberian mandat dari satu pihak kepada pihak lain.

Masalah-masalah apa yang di hadapi oleh BTN Syariah Cabang Batam dalam implementasi akad murabahah dalam pembiayaan KPR di BTN Syariah Cabang Batam adalah nasabah telat membayar angsuran, nasabah yang sudah tidak mampu membayar angsuran dan nasabah yang mencoba mengelabuhi karyawan bank dengan membuat identitas palsu.

Solusi yang diambil dalam menghadapi masalah-masalah yang sering dihadapi oleh pihak Bank Tabungan Negara Syariah Cabang batam adalah mengutamakan nilai sosial dalam menghadapi nasabah yang telat membayar dan mengutamakan musyawarah atau membina nasabah yang telat membayar ansuran KPR. Jika masih belum mampu membayar maka bank Memberikan peringatan baik secara lisan maupun dalam bentuk pernyataan lalai/wanpertasi berupa surat atau akta lain yang sejenis yang di kirim ke alamat nasabah.

## **SARAN**

Dalam menghadapi nasabah yang bermasalah di harapkan BTN Syariah melakukan pembimbingan secara mendalam sehingga nilai sosialnya dapat dirasakan oleh semua nasabah dan bank harus bermusyawarah dengan nasabah dengan mengadakan pertemuan sehingga dapat di ketahui pokok permasalahannya. Apabila dengan musyawarah sudah dilakukan dan tidak membawa hasil maka bank menjelaskan proses eksekusi yang akan dilakukan bank sesuai dengan awal akad. Diharapkan kelebihan yang dimiliki dalam prosedur pembiayaan KPR perlu dipertahankan dan ditingkatkan agar bisa memberikan kelancaran bagi bank itu sendiri. BTN Syariah diharapkan memberikan pelatihan rutin bagi karyawan tentang akad-akad yang diterapkan di bank mengingat banyak karyawan yang bukan dari lulusan perbankan syariah sehingga dapat menerapkan akad tersebut sesuai dengan syariah. Dalam menghadapi hambatan-hambatan yang muncul akibat persaingan yang sangat ketat, dan banyak bank yang memunculkan produk KPR maka Bank BTN Syariah di harapkan lebih kreatif lagi. Seperti memberikan jangka waktu angsuran yang relatif panjang bahkan sampai 30 tahun dengan demikian banyak masyarakat yang menikmati dan merasakan kemudahan dengan angsuran yang relatif kecil.

## **F. DAFTAR PUSTAKA**

- Arifin zainul,*Dasar-dasar Manajemen Bank Syariah*, Jakarta : Azkia Publisher, 2009
- Ali zainudin,*hukum ekonomi syariah*,jakarta: Sinar Grafika, 2009
- Amrin Abdullah,*asuransi syariah*, jakarta: PT. Elex media komputindo, 2006
- Assauri sofjan,*Manajemen Pemasaran Dasar Konsep dan Strategi*, Jakarta : PT. Raja Grafindo Persada, 2015
- Hermansyah,*Hukum Perbankan Nasional Indonesia*, Jakarta : Prenada Media Group, 2014
- Iqbal, Muhammin,*Mengembalikan Kemakmuran Islam Dengan Dinar & Dirham*, Jakarta : Spiritual learning centre, 2007
- Ismail,*Perbankan Syariah*, Jakarta : Kencana Prenada Media Group, 2011

- Kasmir,*Manajemen Perbankan*, Jakarta : PT. Raja Grafindo Persada, 2014
- Karim, adiwarman A,*Bank Islam Analisis Fiqih dan Keuangan*, Jakarta : PT. Raja Grafindo Persada, 2014
- Muljono djoko,*Buku pintar akuntansi perbankan dan lembaga keuangan syariah*, Yogyakarta : Andi Offset, 2015
- Mardani,*ayat-ayat dan hadis ekonomi syariah*, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2014
- Moleong, Lexy J,*Metodologi Penelitian Kualitatif*, Bandung : PT. Remaja Rosdakarya, 2015
- LSPP-IBI,*Mengelola Bisnis Pembiayaan Bank Syariah*, Jakarta : PT. Gramedia Pustaka Utama, 2015
- Syafi'I Antonio,*Bank syariah dari teori ke praktik*, Jakarta : Gema Insani, 2014
- Sujarweni Wiratna, V,*Metodologi Penelitian Bisnis & Ekonomi*, Pustaka Baru Press, 2015
- Susyanti jeni,*pengelolaan lembaga keuangan syariah*, malang: Empat Dua, 2016
- Utomo budi setiawan,*Bunga bank haram*, Jakarta : akbar media eka sarana. 2001
- Suyatno Thomas,*kelembagaan perbankan*,jakarta : pt. gramedia pustaka utama, 2007

