

## Implementasi Akad Murabahah Pada Produk Pembiayaan KPR Di BTN Syariah Jombang Dalam Mensejahterakan Masyarakat

Firda Nur Haqiqi <sup>1</sup>, Kusnul Ciptanila Yuni K <sup>2</sup> dan Imam Sopingi <sup>3\*</sup>

Received: 23 September 2023 | Accepted: 20 Oktober 2023 | Published: 22 Desember 2023

<sup>1</sup> Universitas Hasyim Asy'ari, Indonesia; firdanurhaqiqi5@gmail.com.

<sup>2</sup> Universitas Hasyim Asy'ari, Indonesia; kusnulciptanila@unhasy.ac.id

<sup>3</sup> Universitas Hasyim Asy'ari, Indonesia, m.imam290983@gmail.com

**Abstrak** : BTN Syariah adalah salah satu bank syariah yang menerapkan akad murabahah dalam produknya yaitu KPR. Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui implementasi akad murabahah pada produk pembiayaan KPR di BTN Syariah dalam mensejahterakan masyarakat. Metode dalam penelitian menggunakan pendekatan kualitatif dengan teknik pengumpulan data menggunakan data sekunder dan primer. Hasil penelitian ini menunjukkan implementasi akad murabahah dalam produk KPR dapat memberikan manfaat bagi masyarakat yang sebelumnya kesulitan dalam membeli rumah secara tunai, namun dengan adanya pembiayaan perumahan dengan akad murabahah masyarakat dapat membeli rumah dengan cara mudah yaitu dengan cara mengkredit dengan angsuran tetap dan jangka waktu yang lama.

**Kata Kunci:** akad murabahah, KPR, Kesejahteraan Masyarakat

<https://doi.org/10.59943/economic>

**Publisher's Note:** Program Studi Ekonomi Syariah Sekolah Tinggi Agama Islam Darul Ulum Banyuwangi, Indonesia stays neutral with regard to jurisdictional claims in published maps and institutional affiliations.



Copyright: © 2023 by the authors. Submitted for possible open access publication under the terms and conditions of the Creative Commons Attribution (CC BY) license (<https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/>).

## 1. Pendahuluan

Perbankan dengan menerapkan sistem prinsip islam atau biasa disebut dengan istilah bank syariah, bukan hal yang asing lagi bagi masyarakat Indonesia. Alasan utama berdirinya bank syariah atau lembaga keuangan syariah adalah larangan transaksi yang mengandung riba, hal ini dijelaskan didalam al quran, riba adalah pengambilan tambahan dalam transaksi jual beli serta pinjam meminjam secara batil atau bertentangan dengan prinsip-prinsip islam muamalah (Sakum & Fitri, 2021). Transaksi yang bebas akan riba akan mendapatkan keberkahan di dunia dan akhirat bagi setiap individu yang dapat dicapai, hal ini dikarenakan terjaganya harta mereka dari perkara riba (Sopingi & Haryanti, 2023). Dalam mewujudkan permintaan dan minat masyarakat akan alternatif sistem perbankan yang sesuai dengan keyakinan umat islam yaitu berprinsip Syariah maka muncullah bank syariah (Haryanti et al., 2023). Bank syariah dalam operasionalnya menggunakan sistem bagi hasil, sistem bagi hasil dianggap lebih adil bagi semua kalangan masyarakat baik pemilik dana maupun masyarakat yang membutuhkan dana, sehingga perbankan syariah selalu mendasarkan prinsip ini dalam mengembangkan produknya (Wulaningrum & Nisa, 2018).

Perkembangan bank syariah kini semakin pesat, hal ini dibuktikan dari semakin banyak dan beragamnya bank yang menerapkan sistem syariah. Menurut berita Nasional.kompas.com, Presiden Joko Widodo mengatakan, sektor perbankan syariah di Indonesia mengalami pertumbuhan yang stabil meskipun terjadi krisis akibat pandemi covid-19 kemarin. Faktanya bank syariah berekspansi lebih cepat dari pada bank konvensional, perbankan syariah mengalami pertumbuhan tahunan sebesar 10,97 persen dalam hal asset, dalam hal ekspansi dana pihak ketiga sebesar 11,56 persen tingkat pertumbuhan tahunan bank syariah. Jumlah ini sedikit lebih tinggi dibandingkan dengan bank konvensional yang mengalami peningkatan sebesar 11,49 persen. Dari segi pembiayaan bank syariah mengalami pertumbuhan 9,42 persen per tahun (Julistia & Hayati, 2022).

Pembiayaan dengan menerapkan sistem prinsip syariah adalah penyediaan uang atau tagihan yang dipersamakan dengannya berdasarkan perjanjian atau perjanjian antara bank dengan nasabah yang mengharuskan nasabah yang dibiayai mendapat imbalan atau bagi hasil (Ciptanila et al., 2023). BTN Syariah adalah salah satu bank syariah yang berfokus dalam pembiayaan perumahan dengan sistem prinsip islam. BTN syariah merupakan salah satu bank yang menerapkan dual system yang menerapkan perbankan berbasis syariah dari perbankan konvensional (Hidayati et al., 2023). BTN syariah memiliki beberapa kantor cabang di seluruh Indonesia salah satu

cabang di kota jombang yang disebut BTN Syariah Jombang. Di kota jombang mayoritas masyarakatnya beragama islam, sehingga memungkinkan untuk membuka cabang di kota jombang. Produk BTN Syariah yang unggul dan yang banyak diminati yaitu KPR Syariah. KPR Syariah muncul karena banyak masyarakat yang berkeinginan memiliki rumah, namun tidak didukung dengan pendapatan mereka. Saat ini harga rumah dan tanah semakin mahal harganya, sehingga masyarakat kesulitan jika ingin membeli rumah secara tunai. Dengan adanya KPR Syariah masyarakat dapat memenuhi kebutuhannya dalam memiliki rumah dengan sistem cicilan, masyarakat dapat memenuhi kebutuhan primernya (rumah) dengan lebih efisien dibandingkan harus mengumpulkan dana dalam jangka waktu lama. Pembiayaan ini juga dinilai lebih menguntungkan dibandingkan alternatif lain seperti menyewa, mengontrak, atau tinggal di kos-kosan (Sopingi et al., 2023).

KPR syariah mempunyai dua jenis yaitu KPR non subsidi dan KPR subsidi. Pembiayaan KPR Syariah menggunakan akad *murabahah* atau jual beli yang dimana nasabah sebagai pembeli dan bank sebagai penjual. Menurut “DSN No. 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang *murabahah*, *murabahah* adalah menjual suatu barang dengan menegaskan harga belinya kepada pembeli dan pembeli membayarnya dengan harga yang lebih sebagai laba” (<https://putusan3.mahkamahagung.go.id/>, 2023). Walaupun akad *murabahah* sering digunakan dalam perbankan syariah, Namun Sebagian masyarakat masih belum memahami implementasi akad ini, sehingga masyarakat masih beranggapan bahwa bank syariah beroperasi sama dengan bank konvensional yang lebih dikenal dulu oleh masyarakat pada umumnya (Melina & Zulfa, 2020). Maka tujuan dari penelitian ini untuk mengetahui implementasi akad *murabahah* pada produk KPR pada Bank Syariah Jombang dalam Mensejahterakan Rakyat.

## 2. Results

Bank Tabungan Negara (BTN) adalah suatu lembaga yang bergerak sebagai sarana penghimpun dana dari masyarakat serta menyalurkan lagi kembali kepada masyarakat dalam bentuk pembiayaan atau kredit perumahan dalam rangka meningkatkan taraf hidup masyarakat. BTN Syariah merupakan *Strategic Business Unit* (SBU) dari Bank BTN yang menjalankan bisnis dengan prinsip syariah, mulai beroperasi pada tanggal 14 Februari 2005 melalui pembukaan Kantor Cabang Syariah pertama di Jakarta. Pembukaan SBU ini guna melayani tingginya minat masyarakat dalam memanfaatkan jasa keuangan syariah dan memperhatikan keunggulan prinsip perbankan syariah.

Pembiayaan Kepemilikan Rumah (KPR) di BTN Syariah Jombang termasuk pembiayaan konsumtif. Pembiayaan KPR adalah layanan pembiayaan jangka pendek (5 tahun), jangka menengah (10-15 tahun), jangka panjang (25-30 tahun). BTN Syariah Jombang merupakan salah satu bank syariah yang menerapkan konsep murabahah dalam produk KPR. KPR dipergunakan kepada masyarakat untuk memenuhi sebagian atau keseluruhan kebutuhan akan hunian dengan menggunakan prinsip jual beli.

KPR dibedakan menjadi 2 yaitu KPR non subsidi dan KPR subsidi. KPR non Subsidi merupakan kredit perumahan yang digunakan seluruh masyarakat yang ingin memiliki rumah dengan cara mengangsur. Sedangkan KPR Subsidi adalah Kredit perumahan yang diperuntukkan bagi masyarakat berpenghasilan rendah yang dimana pembiayaannya di bantu oleh pemerintah. Produk pembiayaan KPR Subsidi memiliki 3 jenis yaitu Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP), jenis ini dipergunakan bagi masyarakat berpenghasilan tetap atau karyawan tetap yang dimana dalam jenis ini mendapatkan bantuan dari pemerintah sebesar 4.000.000 untuk uang muka pembiayaan perumahan, Bantuan Pembiayaan Perumahan Berbasis Tabungan (BP2BT) yaitu diperuntukkan bagi masyarakat yang mempunyai pekerjaan wirausaha atau berpenghasilan tidak tetap, dan jenis Tabungan Perumahan Rakyat (Tapera) yaitu diperuntukkan bagi masyarakat PNS, dalam jenis ini masyarakat PNS bisa DP 1% dalam pembiayaan perumahan.

Dalam pengamatan peneliti BTN Syariah Jombang melaksanakan pembiayaan dengan prinsip jual beli yang diaplikasikan dalam skim *murabahah bil wakallah*. yang dimana BTN Syariah memberikan kuasa kepada nasabah untuk membeli barang pesannya. Secara teoritik dalam akad murabahah, penjual harus memiliki persediaan barang untuk diperjualbelikan. Namun dari pengamatan peneliti dalam pembiayaan KPR, bank belum memiliki persediaan barang atau rumah yang akan dijual kepada nasabah. Namun salah satu ketentuan dari pembiayaan *murabahah* dalam Fatwa DSN-MUI No.04/DSN-MUI/IV/2000 tentang *murabahah* bagian ayat 9 terdapat bunyi diperbolehkannya bagi perbankan untuk memberikan kuasa kepada nasabah sebagai agen dari bank untuk membeli barang atau komoditas dengan atas nama bank.

Dalam menggunakan akad *wakalla*, yang dimana pihak bank telah memberikan kuasa kepada nasabah sebagai agen BTN Syariah membeli rumah dari penjual rumah secara tunai, maka rumah tersebut milik nasabah, setelah itu nasabah menyerahkan dokumen rumah tersebut ke BTN Syariah Jombang maka secara prinsip rumah tersebut menjadi milik bank. setelah bank memiliki

rumah tersebut barulah terjadinya akad *murabahah* antara pihak bank dan nasabah (Afgari, 2018).

Dalam melakukan akad *murabahah*, BTN Syariah Jombang menjelaskan harga pokok rumah dan ditambah keuntungan yang disepakati kedua belah pihak. Keuntungan atau margin yang terdapat dalam pembiayaan tersebut sebesar 2,99%-13%. Akad *murabahah* merupakan akad yang mudah dan aman karena akad tersebut terbebas dari riba atau bunga yang dikhawatirkan oleh masyarakat (Adnina, 2020). Berbeda dengan KPR konvensional yang menerapkan bunga yang bersifat fluktuasi yang mengakibatkan masyarakat khawatir jika bunga naik dan masyarakat tidak bisa membayar angsuran.

### 3. Discussion

Bank BTN telah membuktikan dalam memberikan kontribusi dalam pembangunan negara, turut mensejahterakan warga negaranya dengan menyediakan pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dalam memenuhi salah satu kebutuhan pokok dalam kehidupan masyarakat dalam memiliki rumah yang layak sehingga hidupnya lebih tentram dan sejahtera (Irwandi et al., 2021). Keberadaan KPR Syariah tentu membawa kemanfaatan bagi masyarakat menengah yang selama ini berkeinginan dalam memiliki rumah impian.

akad *murabahah* dalam pembiayaan KPR yaitu dimana bank menjelaskan harga pokok rumah ditambah keuntungan dengan kesepakatan antara bank dan nasabah. Dalam pembiayaan KPR di bank syariah bersifat transparansi dalam biaya-biaya yang terkait pembiayaan KPR. sehingga nasabah atau masyarakat memahami dengan jelas harga beli dan margin yang diterapkan di bank syariah. Dengan menerapkan transaksi sesuai prinsip syariah, masyarakat dapat memperoleh rumah tanpa terbebani oleh bunga atau riba yang dilarang oleh prinsip syariah.

Pembiayaan KPR dapat mensejahterakan masyarakat, dalam upaya mendorong kepemilikan rumah dengan meningkatkan kesejahteraan masyarakat, BTN Syariah Jombang mengimplementasikan akad *murabahah* pada produk Kredit Pemilikan Rumah (KPR). Pilihan ini bukan hanya menawarkan alternatif pembiayaan, tetapi juga berpotensi memberikan dampak positif terhadap tingkat kesejahteraan masyarakat setempat. Dalam akad *murabahah* yang diimplementasikan pada produk pembiayaan rumah, yang diterapkan di BTN Syariah Jombang dalam produknya yang menerapkan prinsip jual beli antara nasabah dengan bank.

BTN Syariah memberikan aksesibilitas yang lebih besar kepada masyarakat untuk memiliki rumah. Angsuran bersifat tetap sehingga tidak membuat khawatir masyarakat dalam melakukan angsuran setiap bulannya, jangka waktu yang panjang, prosedur pembiayaan yang mudah, persyaratan yang terjangkau dapat membuka pintu bagi kelompok yang sebelumnya sulit mengakses pembiayaan perumahan. Dengan demikian program KPR dapat memberikan peluang kepada masyarakat untuk memiliki tempat tinggal yang layak.

#### 4. Metode

Jenis penelitian ini menggunakan metode kualitatif dengan pendekatan kualitatif deskriptif. Teknik pengumpulan data menggunakan data primer dan sekunder. Data primer berupa hasil dokumentasi, observasi dan wawancara dengan pegawai bagian financing servis di Bank BTN Syariah Jombang. Data sekunder yang bersumber dari jurnal, buku dan artikel yang berhubungan dengan masalah peneliti yang mendukung pembahasan yang terkait implentasi akad *murabahah* pada produk pembiayaan KPR di BTN Syariah untuk mensejahterakan masyarakat.

#### 5. Kesimpulan

BTN syariah Jombang adalah salah satu bank yang memiliki produk pembiayaan perumahan yaitu KPR. Dalam pembiayaan perumahan dengan menggunakan akad murabahah yang dimana pihak bank harus menjelaskan harga pokok perolehan ditambah keuntungan dengan kesepakatan kedua belah pihak. Kemudian nasabah membayar secara mengangsur, dan angsuran nasabah bersifat tetap tidak berubah karena tidak mengandung bunga dalam hal ini dapat memberi manfaat bagi masyarakat yang sebelumnya kesulitan dalam membeli rumah secara tunai, namun dengan adanya KPR dengan menggunakan akad *murabahah* masyarakat dapat membeli rumah dengan cara mudah yaitu dengan cara mengkredit dengan angsuran tetap dan berjangka panjang.

## Referensi

- Adnina, R. K. (2020). Analisis Penderapan Akad Pembiayaan Murabahah Pada Lembaga Keuangan Syariah. *Jurnal Hukum Dan Kenotariatan*, 4(1), 109.
- Afgari, M. (2018). Penerapan Akad Murabahah pada Pembiayaan KPR Syariah Berdasarkan Fatwa DSN-MUI di BTN Syariah Cabang Harmoni.
- Ciptanila, K. Y. K., Sopingi, I., & Efendi, N. M. (2023). Strategi Penyelesaian Non Performing Financing (NPF) Pada Produk Kepemilikan Multi Guna (KMG): Sebuah Pendekatan Fenomenologi Husserl. *JIES: Journal of Islamic Economics Studies*, 4(1), 60–70. <https://doi.org/https://doi.org/10.33752/jies.v4i1.745>
- Haryanti, P., Hidayati, A., Sopingi, I., K, K. C. Y., Roman, R. Y., & Nurhayati, D. (2023). Peningkatan Literasi Perbankan Syariah Berbasis Digital Platfom di SMK Perguruan Muallimat Cukir Jombang. *Jurnal Pengabdian Kepada Masyarakat*, 6(7).
- Hidayati, A., Haryanti, P., & Yuni K, K. C. (2023). Implementasi Pemikiran Hadratus Syekh K. H. Hasyim Asy`ari Dalam Nahdlatu Tujjar Untuk Penguatan Ekonomi Islam di Pondok Pesantren Tebuireng. *Prosiding Seminar Nasional Sains, Teknologi, Ekonomi, Pendidikan, Dan Keagamaan*, 7, 94–99.
- <https://putusan3.mahkamahagung.go.id/>. (2023). *Peraturan & Undang-undang tentang Murabahah*.
- Irwandi, R., Islam, U., & Banda, N. A. (2021). *Penyelesaian wanprestasi nasabah yang melakukan penyewaan rumah subsidi kpr btn syariah pada kompleks perumahan hadrah aceh besar*.
- Julistia, C. E., & Hayati, I. (2022). Analisis Manajemen Risiko Pembiayaan Kpr Griya Dengan Akad Murabahah Pada Bank Syariah Indonesia Kc Medan Gajah Mada Cut Ernita Julistia Isra Hayati. *AKMAMI: Jurnal Akuntansi, Manajemen, Ekonomi*, 3(3), 515–526. <https://jurnal.ceredindonesia.or.id/index.php/akmami----->
- Melina, F., & Zulfa, M. (2020). Implementasi Pembiayaan Murabahah pada Baitul Mal Wat Tamwil (BMT) Kota Pekanbaru. *Journal of Economic, Bussines and Accounting (COSTING)*, 3(2), 356–364. <https://doi.org/10.31539/costing.v3i2.1032>
- Rochman, A., Triasih, D., & Abib, A. S. (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>
- Sakum, & Fitri, R. E. (2021). Implementasi Akad Murabahah Pada Produk Pembiayaan Murabahah Di Koperasi Simpan Pinjam Dan Pembiayaan Syariah

Baitul Maal Wat Tamwil Fajar Cabang Bekasi. *Jurnal Ekonomi Syariah Pelita Bangsa*, 6(01), 20–29. <https://doi.org/10.37366/jespb.v6i01.173>

Sopingi, I., & Haryanti, P. (2023). Peningkatan Inklusi Keuangan Syariah melalui Penyaluran Dana Kepada UMKM : Studi Kasus Pada BWM Tebuireng Jombang Increasing Islamic Financial Inclusion through Fund Disbursement to MSMEs : Studi Kasus Pada BWM Tebuireng Jombang Pendahuluan Industri jasa. *Iqtisade: Journal Of Islamic Banking and Shariah Economy*, 3(2), 165–180. <https://doi.org/https://doi.org/10.36781/iqtisadie.v3i2.474>

Sopingi, I., Ratnasari, R. T., & Mawardi, I. (2023). Analysis of the Implementation of Subsidized Homeownership Credit Financing Based on the Concept of Maslahah. *Malia: Jurnal Ekonomi Islam*, 15(1), 17–33. <https://doi.org/10.35891/ml.v13i2.3267>

Wulaningrum, P. D., & Nisa. (2018). Praktik Akad Murabahah dalam Pembiayaan Pensiun di Bank Syariah Mandiri. *Jati: Jurnal Akuntansi Terapan Indonesia.*, 1(1), 38–45. <https://doi.org/10.18196/jati.010104>