

Sosialisasi Pembiayaan Bangun Rumah BTN iB dengan Akad Murabahah di Bank Tabungan Negara Syariah Kantor Cabang Surapati Core

¹Shofa Musyarofah, ²Yanyan Suryana, ³Ade Ponirah

^{1,2}Program Studi Perbankan Syariah
MA'SOEM UNIVERSITY

³Universitas Terbuka, Indonesia

info@masoemuniversity.ac.id

Abstrak

Pembiayaan Bangun Rumah BTN iB dengan Akad Murabahah di Bank Tabungan Negara Syariah Kantor Cabang Surapati Core Berdasarkan hasil observasi, jumlah nasabah pembiayaan bangun rumah BTN iB dalam 5 tahun terakhir mengalami fluktuatif. Sehingga menarik minat penulis untuk meneliti lebih lanjut. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui bagaimana syarat, ketentuan, prosedur, analisa perhitungan margin dan akad yang diterapkan pada pembiayaan bangun rumah BTN iB di Bank BTN Syariah KCPS Surapati Core. Bank BTN Syariah KCPS Surapati Core merupakan unit usaha syariah dari PT Bank BTN Konvensional yang merupakan Badan Usaha Milik Negara (BUMN). Beralamat di Jl. PHH. Mustapa, Pasirlayung, Cibeunying Kidul, Kota Bandung. Salah satu produk pembiayaan yang ditawarkan oleh Bank BTN Syariah KCPS Surapati Core yaitu pembiayaan bangun rumah BTN iB. Hasil penelitian mengenai pembiayaan bangun rumah BTN iB dengan akad murabahah di BTN Syariah KCPS Surapati Core yaitu terdapat 7 syarat dan 9 ketentuan yang harus dipenuhi oleh calon nasabah pembiayaan bangun rumah BTN iB, terdapat 8 tahapan prosedur permohonan pengajuan yang melibatkan 5 pihak yaitu nasabah, financing service, branch head, komite pembiayaan konsumen dan notaris. Terdapat margin flat yang ditetapkan oleh pihak bank kepada nasabah sebesar 7% - 10 % per tahun sedangkan penerapan akad yang digunakan adalah akad murabahah.

Kata kunci: Pembiayaan; Bangun Rumah BTN iB; Akad Murabahah.

Abstract

Financing for Building a BTN iB House with a Murabahah Agreement at the Sharia State Savings Bank Surapati Core Branch Office for building BTN iB houses in the last 5 years has fluctuated. So that it attracts the interest of the author to research further. This study aims to find out how the terms, conditions, procedures, analysis of margin calculations and contracts are applied to the financing of building a BTN iB house at Bank BTN Syariah KCPS Surapati Core. Bank BTN Syariah KCPS Surapati Core is a sharia business unit of PT Bank BTN Conventional which is a State-Owned Enterprise (BUMN). Address at Jl. PHH. Mustapa, Pasirlayung, Cibeunying Kidul, Bandung City. One of the financing products offered by Bank BTN Syariah KCPS Surapati Core is financing for building a BTN iB house. The results of the research regarding the financing of building a BTN iB house with a murabahah contract at BTN Syariah KCPS Surapati Core, namely there are 7 terms and 9 conditions that must be met by prospective customers of BTN iB house building financing, there are 8 stages of the application procedure involving 5 parties, namely the customer, financing service, branch head, consumer financing committee and notary. There is a flat margin set by the bank to customers of 7% - 10% per year while the application of the contract used is the murabahah contract.

Keyword: Financing; Build a BTN iB House; Murabahah Contract

1 Pendahuluan

Berawal dari adanya perubahan peraturan perundang-undangan perbankan oleh pemerintah dari UU Perbankan No. 7 Tahun 1992 menjadi Perbankan No. 10 Tahun 1998, dunia perbankan nasional menjadi marak dengan boomingnya bank syariah. Persaingan dalam pasar perbankan pun kian ketat. Belum lagi dengan dikeluarkannya PBI No. 4/1/PBI/2002 tentang perubahan kegiatan usaha bank umum konvensional menjadi bank umum berdasarkan prinsip syariah oleh bank umum konvensional, jumlah bank syariah pun bertambah dengan banyaknya UUS (Unit

Usaha Syariah). Maka manajemen PT. Bank Tabungan Negara (Persero), melalui rapat komite pengarah tim implementasi restrukturisasi Bank BTN tanggal 12 Desember 2013, manajemen bank BTN menyusun rencana kerja dan perubahan anggaran dasar untuk membuka UUS agar dapat bersaing di pasar perbankan syariah.

sinergi melalui persetujuan dari BI dan Direksi PT. BTN maka dibukalah KCS Jakarta pada tanggal 14 Februari 2005. Diikuti pada tanggal 25 Februari 2005 dengan dibukanya KCS Bandung kemudian pada tanggal 17 Maret 2005 dibuka KCS Surabaya yang secara berturut-turut tanggal 4 dan tanggal 11 April 2005 KCS Yogyakarta dan KCS Makassar dan pada bulan Desember 2005 dibukanya KCS Malang dan Solo. Pada tahun 2007, Bank BTN telah mengoperasikan 12 (dua belas) Kantor Cabang Syariah dan 40 Kantor Layanan Syariah (Office Channelling) pada kantor-kantor cabang dan cabang pembantu Konvensional kantor cabang Syariah tersebar dilokasi Jakarta, Bandung, Surabaya, Yogyakarta, Makasar, Malang, Solo, Medan, Batam, Tangerang, Bogor, dan Bekasi. Seluruh kantor cabang syariah ini dapat beroperasi secara ontime-realtime berkat dukungan teknologi informasi yang cukup memadai.

Selanjutnya Bank BTN Unit Usaha Syariah disebut “BTN Syariah” dengan motto “Maju dan Sejahtera Bersama”. Berdasarkan Undang Undang No. 21 tahun 2008 tentang Perbankan Syariah, bank syariah merupakan bank yang menjalankan kegiatan usaha berdasarkan prinsip syariah atau prinsip hukum islam. Prinsip syariah Islam yang dimaksud mencakup dengan prinsip keadilan dan keseimbangan ('adl wa tawazun), kemaslahatan (maslahah), universalisme (alamiyah), serta tidak mengandung gharar, maysir, riba, zalim dan obyek yang haram, sebagaimana yang diatur dalam fatwa Majelis Ulama Indonesia.

Dalam pelaksanaan fungsi pengaturan dan pengawasan Otoritas Jasa Keuangan (OJK) tetap menerapkan tata kelola yang sama dengan bank konvensional, yaitu dengan menjalankan prinsip kehati-hatian dan juga memastikan tata kelola berjalan dengan baik. Meskipun begitu, tata kelola

dan pengawasan tetap mendapatkan penyesuaian dengan prinsip-prinsip yang jadi pedoman oleh sistem perbankan syariah. Secara hakikatnya, bank syariah merupakan lembaga yang menawarkan produk perbankan sesuai dengan prinsip syariah Islam. Lembaga perbankan syariah harus mematuhi pada prinsip syariah Islam yang sudah ditetapkan. Pasalnya, prinsip syariah dalam lembaga perbankan ini jadi hal yang cukup fundamental, mengingat eksistensi dari bank syariah sendiri didasari oleh prinsip syariah Islam tersebut.

Tetap teguh dalam menjalankan aktivitas perbankan pada prinsip syariah juga dipandang sebagai sisi kekuatan dari bank syariah. Untuk menjaga konsistensi dalam menjalankan aktivitas perbankan berdasarkan prinsip syariah islam, bank syariah juga diawasi oleh Dewan Syariah Nasional dari Majelis Ulama Indonesia (DSN-MUI). Perihal pengawasan tersebut dijelaskan melalui Undang Undang No. 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah.

Dalam Undang Undang tersebut terdapat pernyataan pemberian kewenangan kepada MUI melalui DSN-MUI untuk menerbitkan fatwa kesesuaian syariah terhadap suatu produk perbankan. Ketetapan tersebut juga didukung oleh Peraturan Otoritas Jasa Keuangan (POJK) yang menegaskan bahwa seluruh produk perbankan syariah hanya boleh ditawarkan kepada masyarakat setelah bank mendapat fatwa dari DSN-MUI dan memperoleh izin dari OJK.

Selain itu, Undang Undang Perbankan Syariah juga memberi amanah kepada bank syariah untuk selalu menjalankan fungsi sosial sekaligus menjalankan fungsi seperti lembaga baitul mal. Lembaga baitul mal yaitu sebuah lembaga yang menerima dana berasal dari zakat, infak, sedekah, hibah, atau dana sosial lainnya dan menyalurkannya kepada pengelola wakaf (nazhir) sesuai kehendak pemberi wakaf (wakif).

Disini Bank BTN Syariah hadir untuk mewujudkan keinginan tersebut. Bank BTN Syariah merupakan unit usaha syariah dari PT Bank BTN Konvensional yang merupakan Badan Usaha Milik Negara (BUMN). Salah satu produk pembiayaan yang ditawarkan oleh Bank BTN Syariah

Kantor Cabang Pembantu Syariah (KCPS) Surapati Core yaitu Pembiayaan Bangun Rumah BTN iB. Pembiayaan Bangun Rumah BTN iB merupakan produk pembiayaan yang dapat mewujudkan pembangunan rumah impian atau merenovasi hunian diatas lahan milik sendiri sesuai rencana dan keinginan nasabah melalui akad Murabahah. Berikut adalah data nasabah pembiayaan bangun rumah BTN iB dengan akad murabahah di Bank BTN Syariah KCPS Surapati Core.

Bentuk dan nama perusahaan mengalami pergantian selama beberapa kali. Hingga akhirnya namanya diubah menjadi seperti saat ini pada tahun 1963. BTN terkenal akan produk tabungannya yang bermacam-macam. Bagi Kamu yang ingin menabung di BTN, beberapa pilihan tabungan ini bisa Kamu jadikan bahan pertimbangan: Sebagai bank yang besar, BTN memiliki visi untuk menjadi The Best Mortgage Bank di Asia Tenggara pada tahun 2025 nanti. Sebagaimana namanya, tabungan jenis ini memberikan solusi untuk Kamu yang ingin memiliki tabungan di hari tua. Dengan produk ini, calon pensiunan ataupun seorang pensiunan akan diberi kemudahan dalam menyalurkan dana dan kebutuhan untuk transaksi.

BTN Syariah merupakan Strategic Bussiness 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, adanya Fatwa MUI tentang bunga bank, serta melaksanakan hasil RUPS tahun 2004. Visi dan Misi Bank BTN Syariah sejalan dengan Visi Bank BTN yang merupakan Strategic Business Unit dengan peran untuk meningkatkan pelayanan dan pangsa pasar sehingga Bank BTN tumbuh dan berkembang di masa Mendukung pencapaian sasaran laba usaha BTN. Memberikan pelayanan jasa keuangan Syariah yang unggul dalam pembiayaan perumahan dan produk serta jasa keuangan Syariah terkait sehingga dapat memberikan kepuasan bagi nasabah dan memperoleh pangsa pasar yang diharapkan. Melaksanakan manajemen perbankan yang sesuai dengan prinsip Syariah sehingga dapat meningkatkan ketahanan BTN dalam menghadapi

perubahan lingkungan usaha serta meningkatkan shareholders value. yang akan datang. BTN Syariah juga sebagai pelengkap dari bisnis perbankan di mana secara konvensional tidak dapat terlayani. Memberi keseimbangan dalam pemenuhan kepentingan segenap stakeholders serta memberikan ketentraman pada karyawan dan nasabah. Taat melaksanakan dan mengamalkan ajaran Islam secara khusuk. Selalu untuk menimba ilmu guna meningkatkan pengetahuan dan keterampilannya demi kemajuan Bank BTN Syariah. Mengutamakan kerjasama dalam melaksanakan tugas untuk mencapai tujuan Bank BTN Syariah dengan kinerja yang terbaik. Selalu memberikan yang terbaik secara ikhlas bagi Bank BTN Syariah dan semua stakeholders, sebagai perwujudan dari pengabdian kepada Allah SWT.

Tidak menyalahgunakan wewenangnya untuk kegiatan pribadi. Menghindarkan diri dari keterlibatan dalam pengambilan keputusan dalam hal terdapat pertentangan kepentingan. Menjaga kerahasiaan nasabah dan Bank BTN. Memperhitungkan dampak yang merugikan dari setiap kebijakan yang ditetapkan Bank BTN terhadap keadaan ekonomi, sosial, dan lingkungannya. Tidak menerima hadiah atau imbalan yang memperkaya diri pribadi maupun keluarganya. Tidak melakukan perbuatan tercela yang dapat merugikan citra profesinya.

Giro Batara iB adalah produk penyimpanan dana dengan akad titipan (Wadi>'ah), yang diperuntukkan bagi nasabah perorangan maupun perusahaan atau lembaga, untuk menunjang kelancaran lalu lintas pembayaran dengan perantara cek dan bilyet giro maupun media perintah pembayaran lainnya. Giro Investa Batara iB adalah Giro yang bersifat investasi atau berjangka dengan akad "Mudha>rabah" yang penarikannya hanya dapat dilakukan menurut syarat-syarat tertentu melalui perantara cek dan bilyet giro untuk mendukung kemudahan transaksi. Produk Tabungan sebagai media penyimpanan dana dalam rupiah dengan menggunakan akad sesuai syariah yaitu Wadi>'ah, bank tidak menjanjikan bagi hasil tetapi dapat memberikan bonus yang

menguntungkan dan bersaing bagi nasabah. Produk Tabungan sebagai media penyimpanan dana dalam rupiah dengan menggunakan akad sesuai syariah yaitu Mudharabah (Investasi), bank menjanjikan bagi hasil yang menguntungkan dan bersaing bagi nasabah atas simpanannya. Produk tabungan sebagai media penyimpanan dana dalam rupiah untuk Biaya Perjalanan Ibadah Haji (BPIH), dengan menggunakan akad sesuai syariah yaitu Mudharabah (Investasi), bank menjanjikan bagi hasil yang menguntungkan dan bersaing bagi nasabah atas simpanannya. Deposito Batara iB adalah produk penyimpanan dana dalam bentuk deposito dengan akad Mudharabah, untuk tujuan investasi dalam jangka waktu tertentu sesuai pilihan dan kebutuhan nasabah. KPR BTN iB adalah produk pembiayaan BTN Syariah yang ditujukan bagi perorangan, untuk pembelian rumah, ruko, apartemen baik baru maupun lama. Akad yang dipergunakan adalah akad Murabahah (Jual Beli), dimana nasabah bebas memilih obyek KPR, sesuai dengan kebutuhan dan pertimbangan nasabah sendiri dari aspek lokasi maupun harga. KPR BTN Indensya iB adalah fasilitas pembiayaan KPR berdasarkan akad Istisna' (pesanan), diperuntukkan bagi pemohon perorangan yang akan membeli rumah dari Bank, yang dibangun oleh pengembang sesuai dengan pesanan dari nasabah. Pembiayaan kendaraan bermotor BTN iB adalah Produk pembiayaan dalam rangka pembelian kendaraan bermotor (mobil dan sepeda motor) bagi nasabah perorangan dengan menggunakan prinsip akad Murabahah (Jual Beli). Modal Kerja BTN iB adalah fasilitas pembiayaan dengan akad Mudharabah, berupa penyediaan dana oleh Bank BTN untuk memenuhi kebutuhan modal kerja usaha nasabah, baik perorangan, perusahaan atau lembaga, maupun koperasi, dengan rencana pengembalian berdasarkan proyeksi kemampuan cashflow nasabah. Swagriya BTN iB adalah fasilitas pembiayaan KPR berdasarkan akad Murabahah (jual beli), yang diperuntukkan bagi pemohon yang memenuhi persyaratan yang ditentukan oleh Bank, untuk membiayai pembangunan atau renovasi rumah, ruko, atau bangunan lainnya diatas tanah yang sudah dimiliki oleh pemohon, baik untuk dipakai sendiri maupun untuk disewakan. Produk pembiayaan yang disediakan untuk memenuhi kebutuhan

belanja barang modal (capital expenditure) perusahaan/lembaga dengan menggunakan prinsip akad Murabahah (Jual Beli) dan/atau Musharakah (Bagi Hasil), dengan rencana pengembalian berdasarkan proyeksi kemampuan cashflow nasabah. Gadai BTN iB adalah pinjaman kepada nasabah berdasarkan prinsip Qardh yang diberikan oleh Bank kepada nasabah berdasarkan kesepakatan, yang disertakan dengan Surat Gadai sebagai penyerahan Marhun (barang jaminan) untuk jaminan pengembalian seluruh atau sebagian hutang nasabah kepada Bank. Produk pembiayaan yang disediakan untuk memenuhi kebutuhan belanja modal kerja pengembang perumahan untuk membangun proyek perumahan dengan menggunakan prinsip akad Musharakah (Bagi Hasil), dengan rencana pengembalian berdasarkan proyeksi kemampuan cashflow nasabah. Pinjaman dana kepada Nasabah Tabungan BTN Haji iB dan Tabungan BTN Haji yang membutuhkan dana talangan untuk menunaikan Ibadah Haji sesuai prinsip Syariah.

Tabel 1.1 Data Jumlah Nasabah Pembiayaan Bangun Rumah BTN iB dengan Akad Murabahah di Bank BTN Syariah KCPS Surapati Core Periode 2018 s/d 2020

Tahun	Jumlah Nasabah	Persentase
2016	1	-
2017	3	200%
2018	2	-33,3%
2019	1	-50%
2020	2	100%

Sumber: BTN Syariah KCPS Surapati Core 2021

Berdasarkan tabel di atas tentang jumlah nasabah pembiayaan bangun rumah BTN iB dengan akad murabahah di BTN Syariah KCPS Surapati Core maka dapat disimpulkan bahwa jumlah nasabah dalam 5 tahun mengalami fluktuatif pada tahun 2016 berjumlah 1 nasabah, pada tahun 2017 mengalami kenaikan sebesar 200%, pada tahun 2018 mengalami penurunan sebesar -33,3%,

pada tahun 2019 mengalami penurunan sebesar -50% dan pada tahun 2020 mengalami kenaikan sebesar 100%.

2 Metodologi

Metodologi penelitian merupakan prinsip dasar tentang metode riset yang diterapkan dalam proses penelitian. Dalam penulisan Laporan PAL, penulis menggunakan metode deskriptif. Penelitian deskriptif adalah penelitian yang dimaksudkan untuk menyelidiki keadaan, kondisi atau hal lain-lain yang sudah disebutkan, yang hasilnya dipaparkan dalam bentuk laporan penelitian (Arikunto, 2019).

3 Hasil dan Pembahasan

Adapun hasil dari Observasi dan Wawancara dengan pihak Bank BTN iB Syarat dan Ketentuan Pembiayaan Bangun Rumah BTN iB dengan Akad Murabahah di Bank BTN Syariah KCPS Surapati Core

Berikut persyaratan yang ditetapkan oleh Bank BTN Syariah KCPS Surapati Core pada produk pembiayaan bangun rumah BTN iB dengan akad murabahah yaitu diantaranya:

1. Warga Negara Indonesia (WNI)
2. Pas photo terbaru ukuran 3x4 suami istri 1 lembar
3. Foto copy KTP suami dan istri yang masih berlaku
4. Foto copy kartu keluarga
5. Foto copy surat nikah
6. Rekening koran/simpanan di bank lain 3 bulan terakhir (jika ada)
7. Data Pekerjaan
 - a. Pekerjaan (PNS, BUMN, Swasta)

1. Foto copy kartu pegawai/jamsostek;
 2. Foto copy SK awal dan akhir;
 3. Surat Izin Usaha Perusahaan (SIUP) dan Nomor Pokok Wajib Pajak
 4. NPWP perusahaan (Swasta);
 5. Slip gaji/tanda terima gaji 3 bulan terakhir.
- b. Wiraswasta
1. Surat Izin Usaha Perdagangan (SIUP), Tanda Daftar Perusahaan (TDP) dan ijin lainnya;
 2. Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP);
 3. Laporan keuangan 1 tahun terakhir.

Sedangkan ketentuan yang ditetapkan oleh Bank BTN Syariah KCPS Surapati Core pada produk pembiayaan bangun rumah BTN iB dengan akad murabahah yaitu diantaranya:

1. Angsuran tidak berubah sampai pembiayaan lunas/fix.
2. Plafond Pembiayaan: maksimal 80% dari taksiran tanah dan bangunan setelah ditambah 20% dari Rencana Anggaran Biaya (RAB).
3. Pembangunan untuk plafond pembiayaan dibawah Rp. 250 juta dilakukan oleh pemohon, sedangkan diatas Rp. 250 juta dilakukan oleh kontraktor yang sudah berbadan hukum.
4. Pencairan pembiayaan bangun rumah BTN iB dilakukan bertahap sesuai progress pembangunan dilapangan.
5. Usia pemohon:
 - a. Untuk pekerja maksimal 55 tahun pembiayaan harus sudah harus lunas.
 - b. Untuk wirausaha dan profesi pada saat usia 65 tahun harus lunas.

6. Rumah/tanah yang akan dibangun harus marketable, memiliki kemudahan untuk dijangkau dan jalan lingkungan depan rumah yang dijadikan agunan minimal dapat dilalui kendaraan roda empat.
7. Untuk nasabah yang telah akad KPR pada Bank BTN Syariah dapat mengajukan pembiayaan bantuan rumah BTN iB setelah berjalan 2 tahun.
8. Dana sebelum akad (6% - 7% dari plafond KPR)
 - a. Biaya Bank:
 - b. Biaya administrasi (sesuai tarif);
 - c. Biaya proses (sesuai tarif);
 - d. Biaya legalisasi notaris (sesuai tarif);
 - e. Biaya Akta Pemasangan Hak Tanggungan (APHT)/(SKMHT) (sesuai tarif).
 - f. Biaya asuransi jiwa dan kebakaran (sesuai tarif asuransi).
 - g. Tabungan wajib mengendap s/d pembiayaan lunas (diblokir) 1x angsuran.
 - h. Biaya-biaya jasa notaris dibayar sebelum penandatanganan akad pembiayaan.
9. Pembangunan dilaksanakan maksimal 12 bulan setelah akad.

Prosedur pengajuan pembiayaan yang ditetapkan di Bank BTN Syariah KCPS Surapati Core yaitu:

1. Nasabah yang hendak mengajukan pembiayaan datang ke BTN Syariah Surapati Core, dan pastikan nasabah mengambil nomor antrian ke Financing service.
2. Financing service BTN Syariah akan menjelaskan tentang syarat-syarat, jenis-jenis dan prosedur pembiayaan.
3. Nasabah meminta pengajuan permohonan pembiayaan bangun rumah BTN iB dengan akad murabahah.
4. Nasabah akan diminta untuk mengisi formulir pengajuan pembiayaan dan melengkapi persyaratan.

5. Nasabah selanjutnya akan dihubungi kembali oleh pihak bank untuk selanjutnya dilakukan wawancara terkait kelengkapan berkas dan keseriusan pengajuan pembiayaan.
6. Jika berkas nasabah lolos seleksi, pihak bank mengharuskan nasabah memiliki rekening tabungan di Bank BTN Syariah dengan mengisi formulir pembuatan rekening.
7. Setelah nasabah memiliki rekening tabungan di Bank BTN Syariah, nasabah selanjutnya diberikan jadwal oleh pihak bank untuk penandatanganan berkas akad murabahah bersama dengan financing service, branch head, komite pembiayaan konsumen dan notaris.
8. Proses terakhir yaitu pencairan dana dilakukan secara bertahap sesuai progres pembangunan di lapangan. Untuk tahapan pencairan dana dengan pengajuan sendiri terdapat 3 tahap pencairan dana yaitu 40%, 40% dan 20%. Sedangkan tahapan pencairan dana yang diajukan oleh kontraktor terdapat 4 tahapan pencairan dana yaitu 30%, 35%, 20% dan 5%.

Adapun contoh analisa perhitungan margin pembiayaan bangun rumah BTN iB di Bank BTN Syariah KCPS Surapati Core yaitu:

Telah diterima Rencana Anggaran Biaya (RAB) Pembiayaan Bangun Rumah dari Tuan A dengan jangka waktu 5 tahun atau 60 bulan sejumlah Rp. 100.000.000,- . Margin yang ditanggihkan Bank kepada Tuan A sebesar 7,30% per tahun. Dari ilustrasi diatas, dapat diketahui:

Plafon: Rp. 100.000.000,-

Jangka Waktu: 5 Tahun (60 bulan)

Margin flat per tahun: 7,30%

Ditanyakan : 1. Berapakah margin yang diperoleh oleh Bank?

2. Berapakah angsuran Tuan A setiap bulannya?

Perhitungannya :

Pokok = Plafon : Jangka Waktu

= Rp. 100.000.000 : 5 tahun

= Rp. 20.000.000 / tahun

= Rp. 1.666.667 / bulan

Margin = Plafon x Prosentase Margin

= Rp. 100.000.000 x 7,30%

= Rp. 7.300.000 / tahun

= Rp. 36.500.000 / 5 tahun

= Rp. 608.333 / bulan

Jumlah Angsuran = Pokok per bulan + Margin Keuntungan per bulan

= Rp. 1.666.667 + Rp. 608.333

= Rp 2.275.000 / bulan

Dari perhitungan diatas dapat dinyatakan bahwa Bank BTN Syariah KCPS Surapati Core mendapatkan margin sebesar Rp. 36.500.000,-. Sedangkan untuk Tuan A harus membayar angsuran setiap bulannya sebesar Rp. 2.275.000,-.

Pembiayaan bangun rumah BTN iB yang diterapkan oleh Bank BTN Syariah KCPS Surapati Core yaitu menggunakan akad murabahah sesuai dengan Fatwa Dewan Syariah Nasional (DSN) No. 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang murabahah. Penerapan akad dalam operasionalnya telah dijalankan oleh Bank BTN KCPS Surapati Core.

Adapun penerapan akad murabahah pada pembiayaan bangun rumah BTN iB di Bank BTN Syariah KCPS Surapati Core yaitu:

1. Financing service menjelaskan syarat dan ketentuan pembiayaan bangun rumah BTN iB kepada calon nasabah.

2. Setelah calon nasabah memahami dan menyetujui semua yang telah dijelaskan oleh financing service maka terjadi kesepakatan antara nasabah dan pihak bank.
3. Nasabah menandatangani semua berkas akad murabahah pembiayaan bangun rumah BTN iB.
4. Pencairan uang bertahap sesuai dengan progres pembangunan di lapangan dan uang dapat diambil pada hari akad pembiayaan.
5. Cicilan pembiayaan dibayar oleh nasabah melalui tabungan rekening Bank BTN Syariah yang akan autodebet oleh pihak bank pada bulan selanjutnya sesuai dengan tanggal akad.

4 Kesimpulan

Berdasarkan pembahasan pada bab-bab sebelumnya, penulis menyimpulkan bahwa produk pembiayaan bangun rumah BTN iB dengan akad murabahah di Bank BTN Syariah KCPS Surapati Core sebagai berikut:

1. Terdapat 7 persyaratan dan 9 ketentuan yang harus dipenuhi oleh calon nasabah untuk pengajuan pembiayaan bangun rumah BTN iB di Bank BTN Syariah KCPS Surapati Core.
2. Terdapat 8 tahapan prosedur pengajuan pembiayaan bangun rumah BTN iB dan melibatkan 5 pihak yaitu: nasabah, financing service, branch head, komite pembiayaan konsumen dan notaris.
3. Terdapat margin flat yang ditetapkan pada pembiayaan bangun rumah BTN iB sebesar 7% - 10% per tahun untuk nasabah disesuaikan dengan kesepakatan jumlah plafon pembiayaan dan jangka waktu angsuran di awal akad murabahah pembiayaan bangun rumah BTN iB.

4. Akad yang digunakan pada pembiayaan bangun rumah BTN iB adalah Murabahah sudah diterapkan dan sesuai dengan fatwa DSN NO.04/DSN-MUI/IV/2000 tentang Murabahah

Daftar Pustaka

- Al Jailani, Abdul Qadir. 2009. Tafsir Al – Jailani. Tangerang: Penerbit Salima Publika & Markaz Al-Jailani.
- Antonio, Muhammad Syafi'i. 2018. Bank Syariah Dari Teori Ke Praktik. Depok: Gema Insani dan Tazkia Cendekia.
- Arafat, Muammar. 2018. Aspek Hukum Perbankan Syariah Dari Teori Ke Praktik. Yogyakarta: CV Budi Utama.
- BTN Syariah. Pembiayaan Bangun Rumah BTN iB. <https://www.btn.co.id/id/Syariah>. (10 Agustus 2021)
- Firmansyah, M. Anang dan Andrianto. 2019. Manajemen Bank Syariah. Surabaya: CV Penerbit Qiara Media
- Kasmir. 2012. Bank Dan Lembaga Keuangan Lainnya. Jakarta: PT RajaGrafindo Persada.
- Rusby, Zulkifli. Manajemen Bank Syariah. Riau: Pusat Kajian Islam FAI UIR.
- Sembiring, Sentosa. 2012. Hukum Perbankan Edisi Revisi. Bandung: CV Mandar Maju.
- Sugiyono. 2012. Metode Penelitian Hukum. Bandung: Alfabeta, CV.
- Wiroso. 2009. Iprodik Perbankan Syariah. Jakarta: Penerbit LPFE Usak