

## BAB 1 PENDAHULUAN

### 1.1 Latar Belakang

Salah satu bentuk perwujudan sistem ekonomi syariah adalah berdirinya lembaga-lembaga keuangan syariah. Peranan dan kedudukan lembaga keuangan syariah dianggap sangat penting dan khususnya dalam pengembangan sistem ekonomi kerakyatan. Pada awalnya pembentukan bank islam semula memang banyak diragukan. Pertama, banyak orang beranggapan bahwa sistem perbankan bebas bunga (*interest free*) adalah sesuatu yang tidak mungkin dan tidak lazim. Kedua, adanya pertanyaan tentang bagaimana bank akan membiayai operasinya, tetapi dipihak lain bank islam adalah satu alternatif sistem ekonomi islam.

Masalah ekonomi, islam memberikan konsep ekonomi yang bersumber dari *Al-Qur'an* dan *Al-hadist*, dimana konsep tersebut membawa umat manusia dalam kehidupan yang harmonis. Prinsip dasar yang telah ditetapkan islam mengenai ekonomi adalah tolak ukur dari kejujuran, kepercayaan, dan ketulusan. Konsep yang ditawarkan oleh islam dalam masalah ekonomi harus berada dalam posisi yang seimbang antara pihak-pihak yang memainkan perannya dalam kegiatan ekonomi dan ekonomi islam tidak memberlakukan kegiatan ekonomi yang tidak seimbang karena dapat merugikan salah satu pihak. Islam mendukung dan menekankan pada keseimbangan dalam setiap jenis hubungan komersil dan kegiatan ekonomi.

Mengacu pada hukum Islam dan pemahaman tentang keharaman riba maka lembaga keuangan syariah sebagai solusi dalam memperlakukan pengelolaan keuangan masyarakat. Bank-bank islam mengambil *Murabahah*

untuk memberikan pembiayaan jangka pendek kepada kliennya (nasabah) untuk membeli barang walaupun klien (nasabah) tersebut mungkin tidak memiliki uang tunai untuk membayar. *Murabahah*, sebagaimana digunakan dalam perbankan islam, ditemukan terutama berdasarkan dua unsur, yaitu harga membeli, harga terkait dan kesepakatan berdasarkan *Mark-up* (keuntungan).

Telah diketahui bahwa dalam perbankan syariah tidak ada istilah kredit dan bunga. Penyaluran dana dalam bank konvensional kita kenal dengan istilah kredit atau pinjaman. Sedangkan dalam bank syariah untuk penyaluran dananya kita kenal dengan istilah pembiayaan. Jika dalam bank konvensional keuntungan bank diperoleh dari bunga yang dibebankan, maka dalam perbankan syariah tidak ada istilah bunga, akan tetapi bank syariah menerapkan bagi hasil. Bank syariah dalam melakukan kegiatan usahanya secara prinsip berbeda dengan bank konvensional meskipun dalam hal tertentu masih memiliki kesamaan, pada bank syariah berlandaskan pada hukum positif dan hukum islam sedangkan bank konvensional hanya berpedoman pada hukum positif

Prinsip bank syariah harus berpegang teguh pada landasan syariah. Khususnya dalam praktik jual beli yang menjadi salah satu produk bank syariah. Bank syariah dalam melakukan kegiatan jual beli tidak hanya sebatas untuk mencari keuntungan pada margin yang telah disepakati bersama. Slogan syariah pada nama bank janganlah hanya sebagai indikator penggerak roda perekonomian untuk mendapat simpati umat islam, oleh karena itu bank syariah harus membuktikan kapasitasnya sebagai bank yang berlandaskan pada prinsip syariah.

Penggunaan istilah Kredit Pemilikan Rumah (KPR) pada PT. Bank Tabungan Negara Syariah Kantor Cabang Palembang menimbulkan sebuah pertanyaan, apakah produk ini sesuai dengan prinsip syariah. Perusahaan yang akan dianalisis dalam penelitian ini adalah PT. Bank Tabungan Negara Syariah kantor cabang Palembang.

PT. BTN syariah memberikan pelayanan pembiayaan *Murabahah*, yang berupa pembiayaan investasi, pembiayaan modal kerja dan pembiayaan konsumtif. Salah satu pembiayaan konsumtif adalah pembiayaan kredit pemilikan rumah dalam rangka pembelian rumah, ruko, *rusun/apartment* bagi nasabah perorangan. Selama masa pembiayaan besarnya angsuran tetap dan tidak berubah sampai lunas.

BTN syariah adalah salah satu bank syariah yang menawarkan kredit pemilikan rumah syariah. Produk BTN syariah ini diberi nama pembiayaan KPR BTN Platinum iB yang merupakan kredit pemilikan rumah syariah untuk pembelian rumah tinggal, ruko hingga *apartement*. Fasilitas pemilikan rumah syariah dari BTN syariah merupakan pembiayaan *griya* yang dapat digunakan baik untuk rumah baru maupun rumah bekas dilingkungan *developer* maupun non *developer* dengan dipersyaratkan adanya uang muka (nilai pembiayaan dari nilai transaksi).

Berikut adalah perhitungan pembiayaan dan perhitungan margin anuitas pada kredit pemilikan rumah PT. BTN syariah dan perbandingan dari beberapa bank syariah lain mengenai perhitungan margin:

**Tabel 1.1**  
**Perhitungan Pembiayaan Murabahah**  
**Dengan Margin Anuitas**

No	Harga Objek	Uang Muka	Pembiayaan bank	Jangka Waktu	Margin anuitas	Angsuran perbulan	Total pembayaran
1	500 juta	100 juta	400 juta	5th	7.84 %	9.280.000	556.800.000
2	500 juta	100 juta	400 juta	10th	8.93 %	6.310.000	757.200.000
3	500 juta	100 juta	400 juta	15th	10.08 %	5.582.222	1.004.800.000

Sumber: <https://www.btnsyariah.co.id/id-id/personal/simulasi/pembiayaan>

Berdasarkan dari hasil observasi data pada tabel 1.1 diatas dan wawancara yang dilakukan penulis kepada karyawan PT. BTN syariah Kantor Cabang Palembang bagian Staf Pembiayaan dan Penagihan Kredit Pemilikan Rumah, pada kenyataannya margin yang telah ditetapkan nilainya terlihat besar meskipun angsuran bulanan tidak berubah atau tetap dan tidak berpengaruh pada fluktuasi tingkat bunga, untuk itu penulis melakukan perbandingan jumlah besarnya margin pada BTN syariah dengan bank syariah lain seperti Bank Central Asia Syariah dan Bank Syariah Bukopin berikut hasil perhitungan marginnya :

**Tabel 1.2**  
**Perhitungan Pembiayaan Murabahah**  
**Bank Central Asia Syariah**

No	Harga Objek	Uang Muka	Pembiayaan bank	Jangka Waktu	Margin anuitas	Angsuran perbulan	Total pembayaran
1	500 juta	100 juta	400 juta	5th	7.92 %	9.307.300	558.438.000
2	500 juta	100 juta	400 juta	10th	9.36 %	6.453.398	774.407.760
3	500 juta	100 juta	400 juta	15th	10.95%	5.874.802	1.057.464.360

*Sumber: <https://www.bcasyariah.co.id/produk/pembiayaan/simulasi/#Simulasi-Angsuran-Murabahah>*

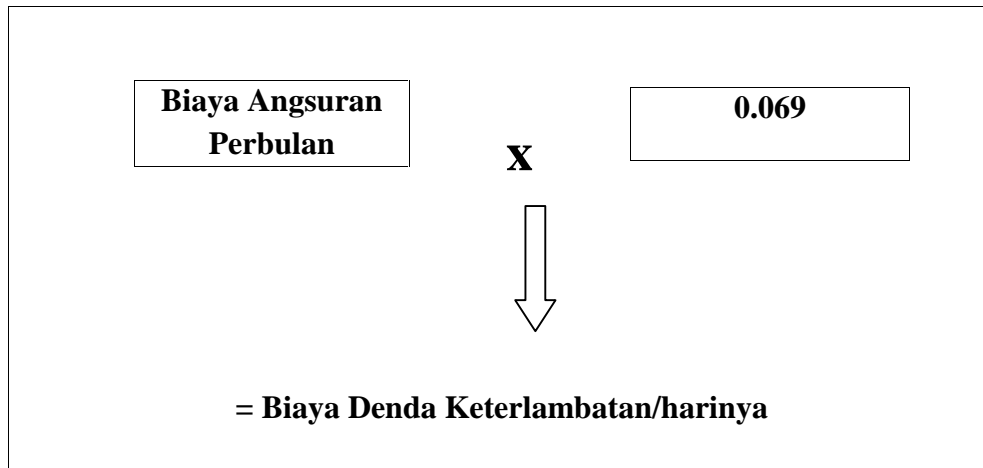
**Tabel 1.3**  
**Perhitungan Pembiayaan Murabahah**  
**Bank Syariah Bukopin**

No	Harga Objek	Uang Muka	Pembiayaan bank	Jangka Waktu	Margin anuitas	Angsuran perbulan	Total pembayaran
1	500 juta	100 juta	400 juta	5th	9.18 %	9.727.223	583.633.380
2	500 juta	100 juta	400 juta	10th	10.1 %	6.700.525	884.063.000
3	500 juta	100 juta	400 juta	15th	10.95 %	5.874.803	1.057.464.540

*Sumber: <https://www.syariahbukopin.co.id/id/simulasi>*

Berdasarkan hasil perbandingan diatas pada tabel 1.1, 1.2, dan 1.3 mengenai perbandingan perhitungan margin dan pembiayaan antara BTN syariah dengan bank-bank syariah lain BTN syariah adalah bank syariah yang mempunyai jumlah margin yang lebih rendah dibandingkan bank syariah lainnya. Namun pada point tentang angsuran ringan dan tetap hingga jatuh tempo, pembiayaan yang harus kita perhatikan adalah perbedaan jumlah total nominal dari masa sebelum sampai dengan selesainya masa kredit berakhir.

**Gambar 1.1**  
**Perhitungan Denda**  
**Keterlambatan Pembayaran**



*Sumber: PT. BTN syariah Kantor Cabang Palembang Veteran*

Berdasarkan observasi selanjutnya dapat kita lihat pada Gambar 1.1 diatas pada point tentang angsuran ringan dan tetap hingga jatuh tempo pembiayaan yang harus kita perhatikan adalah pada kenyataannya ternyata BTN syariah mengenakan biaya keterlambatan untuk pembiayaan Murabahah pada kredit pemilikan rumah.

Berikut ini merupakan data yang diperoleh mengenai jumlah pencairan dana pada tahun 2015-2017 yang mengalami peningkatan pertahunnya berikut jumlah pencairan dana pada PT. BTN syariah :

**Tabel 1.4**  
**Data Pencairan Dana**  
**PT. BTN Syariah Kantor cabang Palembang Veteran**

Tahun Pencairan	NOA	Nominal
2015	52	Rp 14.866.720.000
2016	201	Rp 60.439.439.000
2017	398	Rp 87.695.177.000

*Sumber: PT. BTN syariah Kantor Cabang Palembang Veteran*

Tabel diatas merupakan jumlah pencairan yang dilakukan BTN syariah selama tahun 2015-2017. Pada BTN syariah ternyata juga terdapat nasabah yang digolongkan macet atau dikategorikan pada kolektibilitas 5 (*Non Performing Loan*), BTN syariah menetapkan 3% maksimum kredit macet pada perusahaannya, yang dihitung bukan dari jumlah nasabah melainkan 3% dari jumlah plafon pembiayaan.

Pada tahun 2017 adanya 1-2 nasabah yang dikategorikan dalam kredit macet meskipun adanya agunan namun nasabah ini sedang dikategorikan macet disebabkan ketidakmampuan nasabah untuk membayar angsuran yang sudah melebihi tanggal jatuh tempo sampai dengan 272 hari untuk itu bank melakukan tindak lanjut atas keterlambatan nasabah dalam membayar angsurannya.

Selain itu, menurut pengamat ekonomi Universitas Sumatera Utara John Tafbu Ritonga (2019), Perbankan Syariah belum memberikan keuntungan atau mensejahterakan nasabahnya seperti yang disyariatkan dalam prinsip ekonomi Islam tapi sebaliknya mengejar keuntungan sendiri bahkan melakukan praktik riba. Dan pendapat Ustadz Dr. Syafiq riza basamalah, M.A. yang dikutip dari kompasiana.com mengatakan bahwa di Indonesia bank syariah sedang menuju

proses syariah bukan berarti tidak syariah namun ada hal-hal yang masih belum sesuai dengan prinsip syariah akibat adanya peraturan dari Bank Indonesia.

Berdasarkan uraian diatas penulis bermaksud untuk melakukan kajian penelitian yang berjudul "**Analisis Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah dengan Akad Murabahah pada PT. Bank Tabungan Negara syariah Kantor Cabang Palembang Veteran**".

### **1.2 Rumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan diatas, maka dibuatlah rumusan masalah sebagai berikut:

1. Apakah Pembiayaan kredit pemilikan rumah pada PT. BTN syariah Kantor Cabang Palembang sesuai dengan akad Murabahah secara syariat Islam?
2. Bagaimanakah proses pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah pada PT. BTN syariah kantor cabang Palembang dengan akad Murabahah?
3. Bagaimanakah perlakuan PT. BTN syariah kantor Palembang Veteran terhadap KPR nasabah yang mengalami kredit macet?

### **1.3 Tujuan Penelitian**

1. Untuk mengetahui kesesuaian pembiayaan kredit pemilikan rumah pada PT. BTN syariah kantor cabang Palembang dengan Akad Murabahah yang mengacu pada syariat Islam.
2. Untuk mengetahui proses pembiayaan KPR dengan Akad Murabahah pada PT. BTN syariah Kantor Cabang Palembang dan di analisis kesesuaiannya dengan teori.
3. Untuk mengetahui bagaimana perlakuan bank terhadap kredit nasabah yang macet terhadap kesesuaian dengan teori.



#### **1.4 Manfaat Penelitian**

1. Bagi Penulis

Dapat menambah wawasan atau pengetahuan mengenai akad-akad akuntansi syariah khususnya Akad Murabahah.

2. Bagi PT. BTN Syariah kantor cabang Palembang Veteran

Sebagai sumbangan pemikiran dalam mengisi khasanah ilmu pengetahuan dalam bentuk karya tulis ilmiah khususnya disiplin ilmu pengetahuan keperbankan syariah.

3. Bagi Universitas Bina Darma Palembang

Menambah khasanah ilmu pengetahuan dan referensi bagi mahasiswa, staf pengajar dan lain-lain.