

Research Article

Implementation of Mortgage Financing Through the Murabahah Bil Wakalah Contract at BTN Syariah Bank, Indramayu Branch Office

Fatkhudin

Universitas Wiralodra Indramayu

E-mail: udinfatkhudin@gmail.com

Didik Himmawan

Fakultas Agama Islam Universitas Wiralodra Indramayu

E-mail: didikhimmawan@gmail.com

Copyright © 2025 by Authors, Published by Al-Hukumah: Jurnal Ilmu Pemerintahan dan Studi Islam

Received : February 26, 2025

Revised : March 29, 2024

Accepted : April 10, 2025

Available online : April 27, 2025

How to Cite: Fatkhudin, & Didik Himmawan. (2025). Implementation of Mortgage Financing Through the Murabahah Bil Wakalah Contract at BTN Syariah Bank, Indramayu Branch Office. Al-Hukumah: Jurnal Ilmu Pemerintahan Dan Studi Islam, 1(3), 104–110. <https://doi.org/10.63738/al-hukumah.v1i3.13>

Abstract

Mortgage is a financing that makes it easier for people to meet their housing needs. Subsidized KPR BTN iB Syariah State Savings Bank (BTN) indramayu Branch Office itself is a home ownership financing product with subsidies from the government which is intended for low-income people (MBR). The background of this research is the use of the multi-contract murabahah bil wakalah Subsidized BTN KPR financing product at PT. State Savings Bank (BTN) Syariah indramayu Branch Office whose implementation is not yet certain whether it is in accordance with Bank Indonesia Regulation Number: 7/46/PBI/2005 Article 9 Paragraph 1 letter In this study, the author uses a type of field research conducted at the Sharia State Savings Bank (BTN) KCP Indramayu. While the research method used is a qualitative method and data collected through the method of observation, interview method, and method of documentation. The results of this study indicate that to determine the implementation of the murabahah bil wakalah contract in the iB Subsidized BTN KPR financing product at the Syariah State Savings Bank (BTN) Medan Branch Office. State Savings Bank (BTN) Syariah Indarmayu Branch Office according to or not in accordance with.

Keywords: Financing, Murabahah Contract, Bank BTN Syariah.

Implementasi Pembiayaan KPR Melalui Akad Murabahah Bil Wakalah pada Bank BTN Syariah KCP Indramayu

Abstrak

KPR merupakan pembiayaan yang memudahkan masyarakat dalam memenuhi kebutuhan tempat tinggalnya. KPR Subsidi BTN iB Syariah Bank Tabungan Negara (BTN) Kantor Cabang Indramayu sendiri merupakan produk pembiayaan kepemilikan rumah dengan subsidi dari pemerintah yang diperuntukkan bagi masyarakat berpenghasilan rendah (MBR). Latar belakang penelitian ini adalah pemanfaatan produk pembiayaan KPR BTN Subsidi akad murabahah bil wakalah multiakad di PT. Bank Tabungan Negara (BTN) Syariah Kantor Cabang Indramayu yang pelaksanaannya belum dapat dipastikan apakah sudah sesuai dengan Peraturan Bank Indonesia Nomor: 7/46/PBI/2005 Pasal 9 Ayat 1 huruf D. Dalam penelitian ini, penulis menggunakan jenis penelitian lapangan yang dilakukan di Bank Tabungan Negara (BTN) Syariah KCP Indramayu. Sedangkan metode penelitian yang digunakan adalah metode kualitatif dan pengumpulan data melalui metode observasi, metode wawancara, dan metode dokumentasi. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa untuk mengetahui pelaksanaan akad murabahah bil wakalah pada produk pembiayaan KPR BTN iB Subsidi di Bank Tabungan Negara (BTN) Syariah Kantor Cabang Medan. Bank Tabungan Negara (BTN) Syariah Kantor Cabang Indramayu sesuai atau tidak sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Kata Kunci: Pembiayaan, Akad Murabahah, Bank BTN Syariah.

PENDAHULUAN

Perkembangan ekonomi yang pesat saat ini telah mendorong peningkatan kebutuhan masyarakat. Kebutuhan, yang didefinisikan sebagai kondisi ketidakpuasan manusia atas dasar tertentu yang inheren dalam tubuh dan kondisi manusia (Anoraga, 2009), memiliki beragam bentuk. Meskipun demikian, kemampuan manusia untuk memenuhi semua keinginannya terbatas, sementara keinginan tersebut terus meningkat (Suyatno et al., 1995).

Kebutuhan dasar manusia meliputi sandang, pangan, dan papan. Namun, di antara ketiganya, kebutuhan akan papan, khususnya rumah, tidak selalu mudah dipenuhi secara langsung oleh setiap individu karena membutuhkan dana yang signifikan dan proses yang panjang. Untuk mengatasi kendala ini, berbagai metode pemenuhan kebutuhan papan kini tersedia, seperti pembelian rumah secara kredit, yang menghilangkan keharusan masyarakat untuk membeli material bangunan secara langsung.

Menyikapi tingginya minat masyarakat untuk memiliki tempat tinggal, pemerintah telah meluncurkan program rumah bersubsidi. Program ini disalurkan melalui lembaga keuangan konvensional maupun syariah. Sektor perbankan juga turut menawarkan fasilitas kredit perumahan (KPR) kepada masyarakat, mengingat bisnis perumahan saat ini menunjukkan prospek yang menjanjikan. Konsep kredit, yang berasal dari bahasa Latin "credere" yang berarti kepercayaan, mengacu pada kepercayaan bank (kreditur) kepada nasabah (debitur) bahwa nasabah

akan mengembalikan pinjaman sesuai kesepakatan (Kasmir, 2014).

KPR pada perbankan syariah memiliki prinsip yang berbeda dengan KPR pada perbankan konvensional. Perbedaan ini terletak pada landasan operasionalnya; jika perbankan konvensional beroperasi dengan konsep bunga, perbankan syariah dikenal dengan konsep berbasis bagi hasil dan perdagangan yang terbebas dari riba. KPR Syariah dapat menggunakan beberapa akad, seperti akad murabahah atau akad ijarah muntahiyah bit tamlik (IMBT), yang keduanya didasarkan pada prinsip syariah.

Dalam konteks pembiayaan perumahan syariah, akad murabahah bil wakalah merupakan bentuk jual beli yang melibatkan sistem perwakilan. Mekanismenya adalah bank sebagai muwakkil (pemberi kuasa) mewakilkan pembelian aset (misalnya, rumah) kepada nasabah sebagai wakil (penerima kuasa). Akad wakalah ini berlaku hingga nasabah menyerahkan aset yang telah dibeli kepada bank. Setelah aset tersebut secara sah menjadi milik bank, barulah bank menjualnya kembali kepada nasabah dengan akad murabahah, di mana bank memperoleh keuntungan yang disepakati di awal transaksi.

Pentingnya penelitian ini juga diperkuat oleh peran Bank BTN Syariah sebagai salah satu pemain utama dalam penyaluran KPR subsidi di Indonesia. Oleh karena itu, memastikan bahwa implementasi produk pembiayaan KPR subsidi mereka sesuai dengan prinsip syariah dan regulasi yang berlaku menjadi krusial untuk menjaga kepercayaan masyarakat dan stabilitas sistem keuangan syariah. Penelitian ini tidak hanya akan memberikan gambaran tentang kepatuhan syariah, tetapi juga menawarkan wawasan mengenai tantangan dan peluang dalam penyaluran KPR syariah yang terjangkau bagi masyarakat berpenghasilan rendah.

Penelitian ini secara spesifik akan mengkaji implementasi pembiayaan KPR subsidi melalui akad murabahah bil wakalah di PT. Bank Tabungan Negara (BTN) Syariah Kantor Cabang Indramayu. Latar belakang penelitian ini muncul dari kebutuhan untuk memastikan apakah praktik penggunaan multiakad murabahah bil wakalah dalam produk pembiayaan KPR BTN subsidi tersebut telah sesuai dengan Peraturan Bank Indonesia Nomor: 7/46/PBI/2005 Pasal 9 Ayat 1 huruf d. Regulasi tersebut secara eksplisit menyatakan bahwa "dalam hal bank mewakilkan kepada nasabah (wakalah) untuk membeli barang, maka akad murabahah harus dilakukan setelah barang menjadi milik bank." Oleh karena itu, penelitian ini bertujuan untuk menganalisis kesesuaian implementasi akad tersebut dengan regulasi yang berlaku dan mengidentifikasi faktor-faktor pendukung serta penghambat dalam pelaksanaannya.

METODE PENELITIAN

Penelitian ini mengadopsi pendekatan kualitatif dengan fokus pada penelitian lapangan yang dilakukan di PT. Bank Tabungan Negara (BTN) Syariah Kantor Cabang Pembantu Indramayu. Pendekatan ini dipilih untuk memahami secara mendalam implementasi akad murabahah bil wakalah dalam pembiayaan KPR subsidi, termasuk mengidentifikasi faktor-faktor pendukung dan penghambatnya. Subjek penelitian melibatkan langsung pihak-pihak yang terkait dengan proses pembiayaan ini, seperti petugas bank (misalnya, bagian pembiayaan atau account officer) dan nasabah KPR subsidi yang menggunakan akad tersebut.

Untuk mengumpulkan data yang komprehensif, penelitian ini menggunakan tiga teknik utama. Observasi dilakukan untuk mengamati langsung alur kerja dan praktik implementasi akad di lapangan. Wawancara mendalam akan dilakukan dengan pihak bank dan nasabah untuk menggali informasi rinci mengenai pengalaman, pandangan, pemahaman, serta kendala yang mungkin timbul. Selain itu, dokumentasi digunakan untuk mengumpulkan data sekunder berupa dokumen internal bank seperti SOP pembiayaan KPR syariah, data nasabah, serta regulasi eksternal yang relevan seperti Peraturan Bank Indonesia Nomor: 7/46/PBI/2005 Pasal 9 Ayat 1 huruf d, dan literatur terkait ekonomi Islam serta perbankan syariah.

Data yang terkumpul kemudian dianalisis menggunakan teknik analisis data kualitatif, yang meliputi tiga tahapan. Pertama, reduksi data dilakukan untuk memilih, memfokuskan, dan menyederhanakan informasi agar lebih terstruktur. Kedua, penyajian data dilakukan dengan menyusun data yang telah direduksi ke dalam bentuk narasi atau deskripsi yang mudah dipahami. Terakhir, penarikan kesimpulan/verifikasi dilakukan untuk merumuskan temuan utama mengenai kesesuaian implementasi akad murabahah bil wakalah dengan regulasi yang berlaku, serta mengidentifikasi faktor pendukung dan penghambatnya, dengan verifikasi yang dilakukan sepanjang proses analisis untuk memastikan keabsahan temuan.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Implementasi Pembiayaan KPR Subsidi dengan Akad *Murabahah Bil Wakalah*

Berdasarkan observasi, wawancara, dan analisis dokumen, implementasi akad *murabahah bil wakalah* pada produk pembiayaan KPR BTN iB Subsidi di PT. Bank Tabungan Negara (BTN) Syariah Kantor Cabang Pembantu Indramayu telah menunjukkan kesesuaian dengan ketentuan syariah dan regulasi yang berlaku, khususnya Peraturan Bank

Indonesia Nomor: 7/46/PBI/2005 Pasal 9 Ayat 1 huruf d. Praktik di lapangan menunjukkan bahwa sebelum melakukan akad *murabahah* dengan nasabah, pihak bank terlebih dahulu meminta nasabah untuk menandatangani Surat Wakalah.

Surat ini menjadi dasar bagi bank untuk mewakili pembelian rumah yang diinginkan nasabah dari pengembang (developer). Proses ini krusial karena memastikan bahwa nasabah bertindak sebagai agen bank dalam membeli properti. Setelah properti tersebut secara sah menjadi milik bank (dibuktikan dengan dokumen kepemilikan), barulah bank dan nasabah melakukan akad *murabahah*. Dalam akad *murabahah* ini, bank menjual rumah kepada nasabah dengan tambahan margin keuntungan yang disepakati di awal, dan nasabah akan melakukan pembayaran secara mengangsur. Alur ini secara jelas mencerminkan prinsip bahwa penjualan kepada nasabah baru dapat dilakukan setelah aset sepenuhnya dimiliki oleh bank, sejalan dengan prinsip *murabahah bil wakalah* yang sah.

Dengan demikian, dapat disimpulkan bahwa PT. Bank Tabungan Negara (BTN) Syariah Kantor Cabang Pembantu Indramayu telah berhasil mengimplementasikan akad *murabahah bil wakalah* sesuai dengan peraturan yang mendasari operasional perbankan syariah di Indonesia. Proses multiakad ini dirancang untuk memastikan kepatuhan terhadap prinsip syariah dalam pembiayaan KPR yang pada dasarnya merupakan jual beli dengan penundaan pembayaran.

Faktor Pendukung Implementasi Pembiayaan KPR dengan Akad *Murabahah Bil Wakalah*

Beberapa faktor telah diidentifikasi sebagai pendukung keberhasilan implementasi pembiayaan KPR subsidi dengan akad *murabahah bil wakalah* di Bank BTN Syariah KCP Indramayu:

- a. Minat Masyarakat terhadap Pembiayaan Berbasis Syariah: Terdapat ketertarikan yang signifikan dari masyarakat, khususnya di Indramayu, terhadap produk pembiayaan yang berbasis syariat Islam, terutama yang bersifat jual beli. Hal ini menunjukkan adanya segmen pasar yang besar yang mencari solusi perumahan yang sesuai dengan keyakinan agama mereka.
- b. Kebutuhan Properti yang Tinggi: Sebagian besar masyarakat memiliki kebutuhan mendesak akan fasilitas kepemilikan properti, khususnya rumah. Program KPR subsidi syariah hadir sebagai solusi yang relevan dan terjangkau untuk memenuhi kebutuhan dasar ini.
- c. Fleksibilitas Pembayaran: Produk ini menawarkan kemudahan bagi nasabah untuk melakukan pembayaran secara cicilan atau angsuran,

bahkan memungkinkan pelunasan sekaligus. Fleksibilitas ini sangat membantu masyarakat berpenghasilan rendah dalam mengelola keuangan mereka.

- d. **Transparansi Keuntungan:** Keuntungan bank diketahui dan ditentukan secara jelas di awal transaksi. Ini merupakan hasil kesepakatan antara kedua belah pihak, sehingga menciptakan transparansi dan keadilan yang tinggi. Nasabah merasa tidak dirugikan karena semua biaya dan keuntungan sudah disepakati di muka, berbeda dengan model bunga konvensional yang seringkali dirasa kurang transparan.

Faktor Penghambat Implementasi Pembiayaan KPR dengan Akad *Murabahah Bil Wakalah*

Meskipun terdapat banyak faktor pendukung, penelitian ini juga mengidentifikasi beberapa tantangan atau faktor penghambat dalam implementasi pembiayaan KPR subsidi dengan akad *murabahah bil wakalah*:

- a. **Kurangnya Pemahaman Masyarakat tentang Bank dan Produk Syariah:** Tingkat pemahaman masyarakat mengenai operasional bank syariah dan produk KPR syariah masih relatif rendah. Hal ini menjadi kendala signifikan bagi pertumbuhan dan perkembangan Bank BTN Syariah di Indramayu. Sebagai entitas yang relatif baru dibandingkan bank konvensional, bank syariah membutuhkan upaya sosialisasi yang lebih intensif dan berkelanjutan agar dapat diterima secara luas oleh masyarakat. Banyak calon nasabah mungkin belum sepenuhnya memahami perbedaan prinsip antara KPR syariah dan konvensional, serta manfaat yang ditawarkan oleh akad *murabahah bil wakalah*.
- b. **Keterbatasan Pemahaman Internal Bank:** Pihak internal bank, dalam beberapa kasus, ditemukan masih kurang memahami secara mendalam proses, cara, dan mekanisme KPR Syariah dengan menggunakan akad *murabahah bil wakalah*. Keterbatasan pemahaman ini dapat mengurangi kepercayaan nasabah dan menghambat efisiensi pelayanan. Jika petugas *frontliner* atau *account officer* tidak mampu menjelaskan produk secara komprehensif dan meyakinkan, calon nasabah mungkin akan beralih ke pilihan pembiayaan lain yang mereka anggap lebih mudah dipahami atau lebih familiar. Peningkatan pelatihan dan edukasi berkelanjutan bagi staf bank menjadi krusial untuk mengatasi hambatan ini.

KESIMPULAN

Berdasarkan data penelitian dan pembahasan tentang implementasi akad *murabahah bil wakalah* dalam produk pembiayaan KPR BTN. di PT.

Bank Tabungan Negara (BTN) Syariah Kantor Cabang Pembantu Indramayu, maka dapat diambil kesimpulan sebagai berikut: Implementasi akad murabahah bil wakalah dalam produk pembiayaan KPR BTN di PT. Bank Tabungan Negara (BTN) Syariah Kantor Pembantu Indramayu sudah sesuai dengan teori yang ada, seperti halnya dalam Peraturan Bank Indonesia Nomor: 7/46/PBI/2005 pasal 9 ayat 1 huruf d tentang akad penghimpunan dan penyaluran dana bagi bank yang melaksanakan kegiatan usaha berdasarkan prinsip syariah, bahwa “dalam hal bank mewakilkan kepada nasabah (wakalah) untuk membeli barang, maka akad murabahah harus dilakukan setelah barang menjadi milik bank”

DAFTAR PUSTAKA

- Ali, M. ., Rusydi, I. ., Himmawan, D. ., & Muslikh, A. S. . (2022). ANALISIS PRODUK TABUNGAN HAJI & UMROH IB DENGAN MENGGUNAKAN AKAD MUDHARABAH MUTLAQOH (STUDI PADA BTN SYARIAH KCPS INDRAMAYU). JSEF: Journal of Sharia Economics and Finance, 1(2), 81–92. <https://doi.org/10.31943/jsef.v1i2.9>
- Anoraga, P. (2009). Manajemen Bisnis. Rineka Cipta.
Available online at <https://ijsr.internationaljournallabs.com/index.php/ijs>
- Gofur, H. ., Ibnudin, I., Syathori, A. ., & Himmawan, D. . (2023). Strategi Pelayanan Prima Frontliner Pada Bank Syariah Indonesia KCP Indramayu Jatibarang. JSEF: Journal of Sharia Economics and Finance, 3(2), 60–70. <https://doi.org/10.31943/jsef.v3i2.40>
- Himmawan, D. ., & Agniah, M. . (2023). ANALISIS STRATEGI PEMASARAN DALAM UPAYA MENINGKATKAN JUMLAH NASABAH TABUNGAN PADA BANK SYARIAH INDONESIA KCP JATIBARANG INDRAMAYU. JSEF: Journal of Sharia Economics and Finance, 2(2), 69–79. <https://doi.org/10.31943/jsef.v2i2.35>
- Himmawan, D. ., Suharmono, S. ., Permana, U. ., & Dewi, A. . (2022). IMPLEMENTASI AKAD MURABAHAH PADA PEMBIAYAAN MIKRO DI BANK SYARIAH INDONESIA INDRAMAYU KCP SOEPRAPTO. JSEF: Journal of Sharia Economics and Finance, 2(1), 12–19. <https://doi.org/10.31943/jsef.v2i1.12>
- Kasmir. (2014). Analisis Laporan Keuangan. Rajawali Pers.
- Pandji Anoraga, Manajemen Bisnis, (Jakarta: Rineka Cipta, 2009)
- Suyatno, T., et al. (1995). Dasar-Dasar Perkreditan. Gramedia Pustaka.
- Thomas Suyatno et al., Dasar-Dasar Perkreditan, (Jakarta: Gramedia Pustaka, 1995) Hal 13
- Kasmir, Analisis Laporan Keuangan, (Jakarta: Rajawali Pers, 2014), hal. 27