

## BAB V

### KESIMPULAN DAN SARAN

#### 5.1. Kesimpulan

Untuk pembiayaan kepemilikan rumah pada Bank BTN Syariah menggunakan akad *murabahah*, dimana di awal akad disebutkan beberapa hal mengenai harga beli rumah, jumlah *plafon* yang diberikan bank, margin keuntungan, dan jangka waktu pembayaran. Akad di awal berlaku sampai akhir jangka waktu pembayaran, yang mana jumlah angsuran dan marjinya bersifat tetap. Sehingga memberikan kepastian bagi nasabah mengenai jumlah angsuran tanpa harus memikirkan suku bunga pasar yang sedang berlaku. Berbeda dengan Bank BTN Konvensional, dimana jumlah angsurannya berbeda tergantung dari tingkat suku bunga Bank Indonesia. Namun bila dikalkulasi memang untuk margin *murabahah* hampir sama jumlahnya dengan bunga bank pada bank konvensional. Hal ini dikarenakan untuk menutupi jika terjadi kerugian akibat turunnya nilai mata uang rupiah. Sehingga dari hal ini mampu memberikan pilihan bagi calon nasabah untuk memilih mengambil pembiayaan dengan harga yang lebih mahal tapi memberikan kepastian dan kenyamanan bagi nasabah, atau harga yang lebih murah tapi tidak memberikan kepastian bagi nasabah mengenai jumlah angsurannya.

Berdasarkan hasil penelitian dengan melakukan wawancara pada bagian *financing service* Bank BTN Syariah mengenai dasar penentuan margin *murabahah* untuk produk kepemilikan rumah bahwa untuk semua produk pembiayaan sebenarnya semua sama. Dasar utama dalam penentuan harga jual dan margin produk *murabahah*

adalah *funding* atau besarnya tingkat bagi hasil dana pihak ketiga dari tabungan deposito. Karena berdasarkan prinsip syariah, Bank BTN tidak mengambil untung dari nasabah yang menandatangani dananya kepada pihak bank (*mudharib*) akan tetapi menentukan tingkat bagi hasil antara nasabah dengan pihak bank. Jika tingkat bagi hasilnya tinggi, maka bank akan menetapkan tingkat margin untuk produk pembiayaan tinggi pula, begitu juga sebaliknya.

Sedangkan dasar lain yang mempengaruhi penetapan margin *murabahah* adalah biaya *overhead*, cadangan resiko kredit bermasalah, kompetitor, dan suku bunga bank konvensional. Jika biaya *overhead* yang dikeluarkan oleh pihak bank tinggi, maka biasa terjadi peningkatan tingkat margin pembiayaan *murabahah* pula. Sedangkan untuk cadangan resiko kredit bermasalah akan ditentukan berdasarkan tingkat likuiditas nasabah. Semakin banyak nasabah yang terlambat membayar angsuran, maka semakin tinggi pula tingkat likuiditasnya. Sementara untuk kompetitor dan suku bunga perbankan konvensional bukanlah menjadi acuan utama pihak Bank BTN Syariah dalam menentukan margin *murabahah*, akan tetapi sebagai pembandingan untuk mampu berkompetisi dengan perbankan lainnya.

Secara garis besar bahwa dasar penentu besarnya harga jual produk kepemilikan pada Bank BTN Syariah dan Bank BTN Konvensional adalah hampir sama. Keuntungan yang diambil oleh Bank BTN Syariah jumlahnya hampir sama dengan Bank BTN Konvensional karena ada unsur antisipasi jika terjadi kerugian akibat cenderung menurunnya nilai mata uang rupiah terhadap dollar dan angsuran yang bersifat tetap dari awal hingga akhir pelunasan.

## 5.2.Saran

Berdasarkan analisis penelitian yang dilakukan, penulis memberikan saran-saran sebagai berikut:

1. Agar pihak PT. Bank Tabungan Negara (Persero), yang mana Bank BTN Syariah masih merupakan unit usahanya, memberikan kewenangan kepada setiap wilayah atau kantor cabang untuk menetapkan marjin sendiri-sendiri. Karena setiap daerah mempunyai UMR yang berbeda dan tingkat ekonomi yang berbeda pula. Untuk penentuan marjin Bank BTN Syariah sendiri masih terpusat dengan BTN Konvensional.
2. Bagi Bank BTN Syariah yang masih berada satu naungan dengan PT. Bank Tabungan Negara (Persero) untuk mengimplementasikan nilai-nilai syariah secara menyeluruh sehingga terlihat perbedaannya dengan bank konvensional lainnya.
3. Disarankan untuk peneliti selanjutnya untuk lebih memperdalam pembahasan mengenai dasar penentu harga jual produk *murabahah* baik dari dasar internal maupun eksternal. Dan tidak hanya berpaku kepada akad *murabahah* saja, bisa membandingkan dengan akad-akad pembiayaan lainnya.