

## **BAB IV**

### **PAPARAN DATA DAN PEMBAHASAN HASIL PENELITIAN**

#### **4.1 Paparan Data Hasil Penelitian**

##### **4.1.1 Latar Belakang Berdirinya PT Bank BTN (Persero)**

Sejarah mencatat bahwa dengan suksesnya BTN dalam bisnis perumahan melalui fasilitas KPR (Kredit Pembiayaan Rumah) telah membawa status BTN ini menjadi PT Bank Tabungan Negara pada tahun 1992. Status persero ini memungkinkan BTN bergerak lebih luas lagi dengan fungsinya sebagai bank umum. Dan memang untuk mendukung bisnis KPR tersebut, BTN mulai mengembangkan produk-produk layanan perbankan sebagaimana layaknya bank umum. BTN juga memiliki produk tabungan, giro, deposito, ataupun layanan perbankan lainnya yang dimiliki oleh bank lain. Sukses BTN dalam bisnis KPR juga telah meningkatkan status BTN sebagai bank umum menjadi bank devisa pada tahun 1994.

Pada tahun 2005, karena tingginya minat masyarakat dalam memanfaatkan jasa keuangan syariah, dan keunggulan dalam berprinsip syariah, serta dengan adanya UU No 10 tahun 1998 tentang perubahan/revisi atas undang-undang perbankan no 7 tahun 1992 telah memberi peluang bagi berkembangnya bank syariah di Indonesia. Seiring dengan hal tersebut dan karena adanya fatwa MUI yang mengharamkan bunga bank, maka PT BTN pada rapat umum pemegang

saham tanggal 16 Januari 2004 telah menetapkan untuk membuka unit usaha syariah, Bank BTN Syariah merupakan *strategic Business Unit* dari PT Bank BTN yang mulai beroperasi sejak tanggal 14 Februari 2005 diawali dengan membuka kantor cabang syariah pertama di Jakarta

Bank BTN Syariah telah memiliki jaringan yang tersebar diseluruh Indonesia dengan rincian sebagai berikut:

1. Kantor Cabang Syariah = 22 unit
2. Kantor Cabang Pembantu Syariah = 21 unit
3. Kantor Kas Syariah = 7 unit
4. Kantor Layanan Syariah = 240 unit

#### **4.1.2 Visi, Misi dan Tujuan**

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 yang akan datang. BTN Syariah juga sebagai pelengkap dari bisnis perbankan di mana secara konvensional tidak dapat terlayani.

a. Visi Bank BTN Syariah

"Menjadi *Strategic Business Unit* BTN yang sehat dan terkemuka dalam penyediaan jasa keuangan syariah dan mengutamakan kemaslahatan bersama."

b. Misi Bank BTN Syariah

1. Mendukung pencapaian sasaran laba usaha BTN.
2. 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.
3. Melaksanakan manajemen perbankan yang sesuai dengan prinsip Syariah sehingga dapat meningkatkan ketahanan BTN dalam menghadapi perubahan lingkungan usaha serta meningkatkan *shareholders value*.
4. Memberi keseimbangan dalam pemenuhan kepentingan segenap *stakeholders* serta memberikan ketentraman pada karyawan dan nasabah.

c. Tujuan Bank BTN Syariah

- 1 Untuk memenuhi kebutuhan Bank dalam memberikan pelayanan jasa keuangan syariah.
- 2 Mendukung pencapaian sasaran laba usaha Bank.

- 3 Meningkatkan ketahanan Bank dalam menghadapi perubahan lingkungan usaha.
- 4 Memberi keseimbangan dalam pemenuhan kepentingan segenap nasabah dan pegawai.

#### **4.1.3 Lokasi Bank BTN Syariah Cabang Syariah Malang**

Kantor Bank BTN Syariah Cabang Pembantu Malang berada di jalan Bandung no 40 Malang.

#### **4.1.4 Produk Bank BTN Syariah**

Produk yang ada di bank BTN Syariah ada dua, yaitu produk pembiayaan dan produk pendanaan. Produk pembiayaan meliputi:

1. KPR BTN Platinum iB
2. KPR BTN Indent iB
3. Pembiayaan Kendaraan Bermotor BTN iB
4. Pembiayaan Modal Kerja BTN iB
5. Pembiayaan Kontruksi BTN iB
6. Pembiayaan Investasi BTN iB
7. Tunai Emas BTN iB
8. Pembiayaan Bangunan Rumah BTN iB
9. KPR BTN Sejahtera iB
10. Multimanfaat BTN-iB
11. Multijasa BTN iB
12. Talangan Haji BTN iB

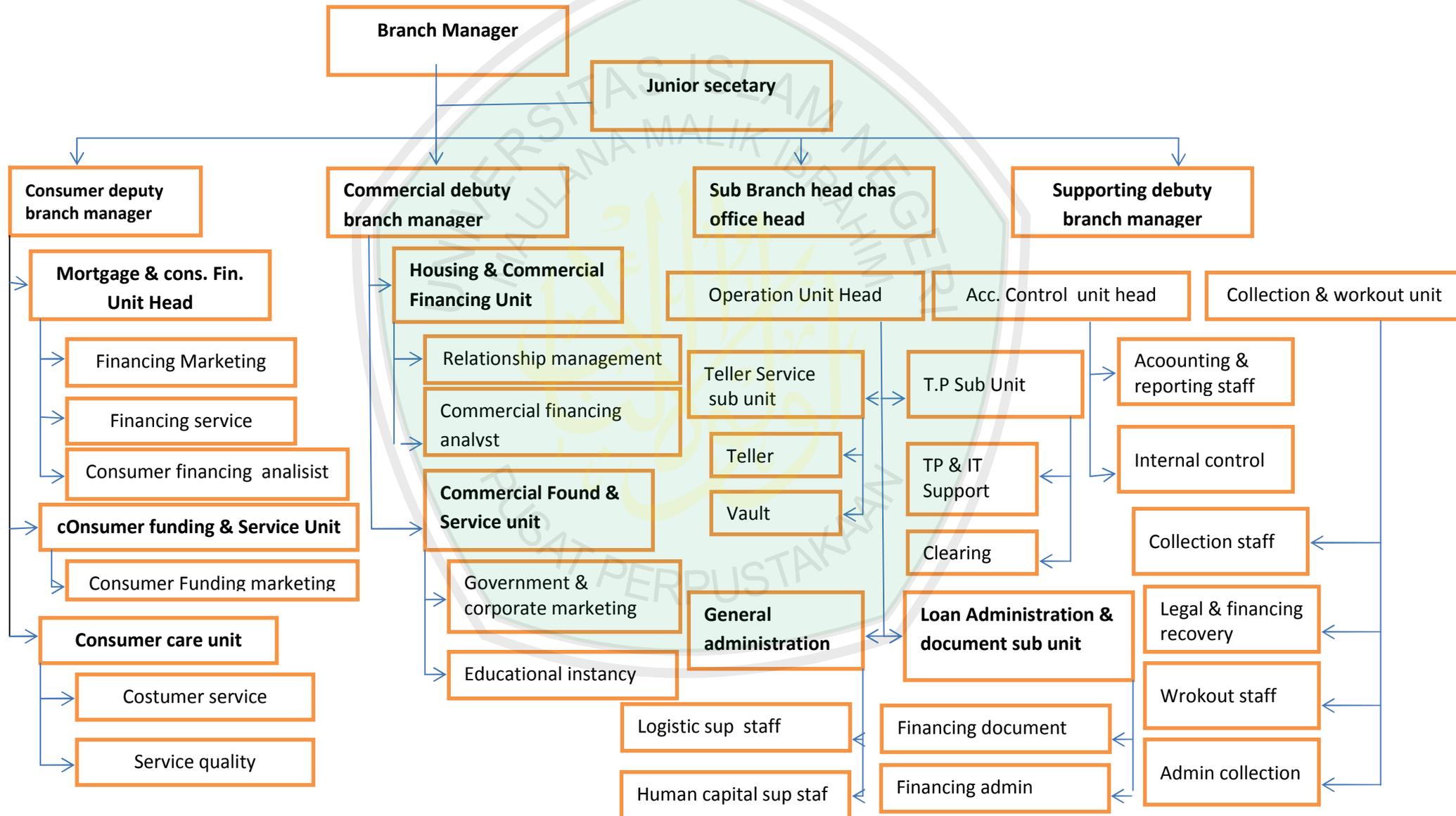
Produk pendanaan meliputi:

1. Giro BTN iB
2. Giro BTN Investa iB
3. Tabungan BTN Bahtera iB
4. Tabungan BTN Prima iB
5. Tabungan BTN Haji iB
6. Deposito BTN iB
7. TabunganKu iB

#### **4.1.5 Struktur Organisasi Bank BTN Syariah**

Struktur organisasi adalah suatu kerangka yang menunjukkan hubungan antara fungsi-fungsi dan wewenang setiap anggota untuk mencapai tujuan bersama. Struktur organisasi menunjukkan adanya pembagian kerja dan menunjukkan bagaimana fungsi-fungsi atau kegiatan-kegiatan yang berbeda-beda tersebut diintegrasikan.

Struktur organisasi PT BTN Syariah Kantor Cabang Pembantu Malang  
(Jl Bandung No 40 Malang)



Bank BTN Syariah menggunakan struktur organisasi yang berbentuk garis, dimana wewenang mengalir dari atas kebawah atau dari pimpinan kebawah dan tanggungjawab bergerak dari atasan kebawah atau dari bawahan kepimpinan.

## **4.2 Pembahasan dan Hasil Penelitian**

### **4.2.1 Alur Murabahah pada Bank BTN Syariah KCS Malang**

Murabahah adalah menjual suatu barang dengan menegaskan harga belinya kepada pembeli dan pembeli membayarnya dengan harga yang lebih tinggi sebagai laba (Wirosa; 2010:73). Akad murabahah ada dua macam, murabahah tanpa pesanan dan murabahah dengan pesanan. Murabahah tanpa pesanan berarti bank sebagai pihak penjual melakukan pengadaan barang tanpa memperhatikan ada yang pesan apa tidak, ada yang membeli atau tidak. Pengadaan barang dilakukan atas dasar persediaan minimum yang harus dipelihara (Wirosa; 2011:171). Murabahah dengan pesanan berarti bank sebagai penjual melakukan pengadaan barang jika ada nasabah/pembeli yang memesan, jika tidak ada nasabah/pembeli yang memesan, bank sebagai penjual tidak akan melakukan pengadaan barang.

Sebelum pengajuan akad murabahah, bank BTN Syariah kantor cabang pembantu malang menetapkan syarat-syarat akad murabahah sebagai berikut :

### 1. Syarat pembiayaan KPR BTN Sejahtera iB

KPR Sejahtera iB adalah produk pembiayaan BTN Syariah guna pembelian rumah bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) dengan menggunakan prinsip jual beli (akad *murabahah*)

Syarat dan Ketentuan :

1. Pemohon merupakan WNI berusia 21 tahun atau telah menikah
2. Pemohon mempunyai NPWP dan SPT PPh Orang Pribadi sesuai ketentuan perundang-undangan yang berlaku
3. Pemohon telah bekerja/memiliki usaha minimal 1 (satu) tahun
4. Pemohon memiliki penghasilan yang cukup untuk pembayaran angsuran sampai dengan fasilitas pembayaran lunas
5. Pemohon dan pasangan belum memiliki rumah
6. Pemohon dan pasangan belum pernah menerima subsidi pemerintah untuk pemilikan rumah
7. Pemohon melengkapi persyaratan dokumen sebagai berikut:

**Tabel 4.1**  
**Persyaratan Dokumen**

Dokumen		Pegawai/ Karyawan	Wiraswasta
a.	Formulir aplikasi pembayaran dilengkapi dengan pas photo terbaru pemohon dan pasangan	V	V
b.	Fotokopi KTP pemohon dan pasangan, Fotokopi Kartu Keluarga dan Fotokopi Surat Nikah/Cerai	V	V

c.	Asli slip gaji 3 (tiga) bulan terakhir dan Fotokopi SK Pengangkatan Pegawai Tetap/Surat Keterangan Kerja	V	-
d.	Surat Keterangan Penghasilan dan Surat Ijin Usaha/Surat Keterangan Usaha dari pihak yang berwenang	-	V
e.	Fotokopi NPWP dan SPT PPh Orang Pribadi	V	V
f.	Fotokopi Rekening Tabungan / Giro 3 (tiga) bulan terakhir	V	V
g.	Surat pernyataan belum memiliki rumah dari pemohon dan pasangan	V	V
h.	Surat pernyataan belum pernah menerima subsidi pemerintah untuk pemilikan rumah dari pemohon dan pasangan	V	V

Sumber: BTN.co.id

## 2. Syarat pengajuan KPR BTN iB

Produk pembiayaan dalam rangka pembelian rumah, ruko, rukan, rusun/apartemen bagi nasabah perorangan dengan menggunakan prinsip akad *Murabahah (Jual Beli)*.

Keuntungan Bagi Nasabah dan Ketersediaan Layanan :

- a. Dengan akad berdasarkan prinsip *Murabahah*, maka kesepakatan harga akan tetap terjaga (*fixed*) pada nilai tertentu sampai akhir jangka waktu sehingga nilai angsuran tidak berubah sampai akhir. .
- b. Jangka waktu pembiayaan maksimal 15 tahun

- c. Maksimal pembiayaan Bank 80% dari Harga Beli rumah dari developer dan 20% sisanya merupakan kontribusi uang muka Nasabah. Untuk pembayaran angsuran secara potong gaji, kontribusi uang muka cukup 10%
- d. Rumah baru atau rumah second

Persyaratan pengajuan KPR BTN iB adalah sebagai berikut:

- a) Mengisi formulir permohonan
  - b) Menyerahkan copy identitas diri (KTP, KK, Akta Nikah),
  - c) Menyerahkan copy slip/keterangan gaji atau keterangan penghasilan.
  - d) Menyerahkan copy SK Pegawai atau Keterangan Kerja dari Perusahaan.
  - e) Menyerahkan copy Ijin Usaha untuk wiraswasta (Akte Pendirian, Domisili Usaha, TDP, SIUPP, NPWP, dll)
3. Syarat pengajuan Multi Manfaat iB

Multimanfaat BTN iB merupakan pembiayaan konsumtif perorangan yang ditunjukkan khusus bagi para pegawai dan pensiunan yang manfaat pensiunnya dibayarkan melalui jasa Payroll BTN Syariah

Multimanfaat BTN iB digunakan untuk keperluan pembelian berbagai jenis barang yang bermanfaat sesuai kebutuhan dan tidak bertentangan dengan hukum yang berlaku, seperti barang elektronik, furniture dan alat rumah tangga, serta barang kebutuhan lainnya

#### Proses Akad

Akad yang digunakan adalah jual beli (*murabahah*)

#### Jangka Waktu

Jangka waktu pembiayaan maksimal adalah 60 (*enam puluh*) bulan

#### Persyaratan dan Kelengkapan

- a. Warga Negara Indonesia yang berusia minimal 21 tahun atau telah menikah dan berwenang melakukan tindakan hukum
- b. Karyawan/pegawai minimal 1 tahun
- c. Melengkapi aplikasi Permohonan Pembiayaan dan data yang diperlukan seperti fotocopy kartu keluarga, fotocopy surat nikah/cerai, pasfoto, fotocopy rekening bank 3 bulan terakhir serta data lainnya yang dibutuhkan sesuai syarat dan ketentuan yang berlaku.

#### 4. Syarat pembiayaan kendaraan bermotor BTN iB

Produk pembiayaan dalam rangka pembelian kendaraan bermotor (mobil dan sepeda motor) bagi nasabah perorangan dengan menggunakan prinsip akad *Murabahah (Jual Beli)*.

##### Keuntungan Bagi Nasabah dan Ketersediaan Layanan

- a) Angsuran tetap sampai masa pembiayaan selesai.
- b) Jangka waktu pembiayaan maksimal 5 tahun (mobil) dan 4 tahun (sepeda motor)
- c) Maksimal pembiayaan Bank 80% dari Harga Beli di dealer dan 20% sisanya merupakan kontribusi uang muka Nasabah. Untuk pembayaran angsuran secara potong gaji, kontribusi uang muka cukup 10%.
- d) Standar layanan maksimal 7 hari dari permohonan lengkap sampai dengan pelaksanaan akad.

##### Persyaratan

1. Mengisi formulir permohonan
2. Menyerahkan copy identitas diri (KTP, KK, Akta Nikah),
3. Menyerahkan copy slip/keterangan gaji atau keterangan penghasilan.

4. Menyerahkan copy SK Pegawai atau Keterangan Kerja dari Perusahaan.
5. Menyerahkan copy Ijin Usaha untuk wiraswasta (Akte Pendirian, Domisili Usaha, TDP, SIUPP, NPWP, dll)

murabahah dengan pesanan muncul karena dua alasan (Wiroso;2011:173) :

1. Untuk mencari pengalaman. Dalam akad dicantumkan bahwa, salah satu pihak yaitu pemesan pembelian meminta kepada pihak lain untuk bertindak sebagai pembeli (untuk membeli sebuah aset) dan pemesan berjanji akan membeli aset tadi dan bersedia memberikan keuntungan kepadanya, tergantung kepada pengalaman (kepiawaian) pembeli.
2. Untuk mendapatkan pembiayaan kredit. Pemesan pembelian meminta pembeli untuk membelikan aset dan berjanji untuk membeli kembali disertai dengan keuntungan penjualan, dengan pengertian bahwa pembeli akan menjual aset kepada pemesan pembelian dengan syarat-syarat pembiayaan secara penuh maupun parsial. Pembiayaan ini umumnya merupakan suatu pendorong bagi pihak yang berhubungan dengan bank-bank syariah untuk bertransaksi atas dasar penjualan murabahah berdasarkan pesanan.

Akad murabahah juga mengenal dengan adanya wakalah. Wakalah adalah perwakilan, dalam praktiknya bank akan mewakilkan pembelian barang kepada nasabah dengan catatan barang tersebut masih dalam kepemilikan bank.

Hasil wawancara dengan pak Eka *Financing Andministration* pada 9 April 2015 menjelaskan, Alur murabahah yang ada di BTN Syariah KCS Malang, menggunakan murabahah dengan pesanan, jadi setiap ada nasabah yang mengajukan akad murabahah, bank akan membelikan, jika tidak ada yang nasabah yang mengajukan, bank tidak akan membeli jika tidak ada nasabah yang memesan. Selain dengan menggunakan akad murabahah dengan pesanan, bank juga mengkover akad murabahah dengan akad wakalah. Jadi setiap ada nasabah yang mengajukan akad murabahah, bank akan mewakilkan kenasabahnya untuk pembelian barang.

Murabahah dengan menggunakan wakalah/perwakilan adalah bank memberikan kuasanya kepada nasabahnya untuk membeli sendiri barang kepada penjual. Pemberian surat kuasa (wakalah) langsung dilegalisasi kepala cabang. Kemudian, bank meminta bukti transaksi kepada nasabah yang telah melakukan pembelian tersebut. Bank dan pihak ketiga/developer akan melakukan perjanjian/kerjasama,

misalnya jika itu pembelian rumah/KPR maka sertifikat rumah tersebut akan dibawa oleh bank. Sertifikat tersebut diberikan kepada nasabah jika nasabah telah selesai mengangsur. Adapun angsuran yang harus dibayar oleh nasabah sudah ditentukan oleh bank. Dan nasabah akan memilih sesuai dengan pilihannya tergantung dengan jumlah nominalnya dan berapa lama nasabah akan melunasinya.

Menanggapi nasabah yang telat dalam membayar angsuran, pak Eka (9 April 15) menjelaskan, bank akan menagih, langkah awal bank akan mengirim SMS, setelah SMS tidak ada tanggapan, bank akan menelfon, jika tidak ada tanggapan, bank akan mengirim surat 1, jika masih tidak ada tanggapan bank akan mengirim surat 2, apa bila masih tidak ada tanggapan, bank akan mengirim surat 3. Apabila surat 3 masih tidak ada tanggapan, bank akan melelang. Pak Eka juga menambahkan bahwa jarang ada nasabah yang telat dalam pembayaran.

#### **4.2.2 Analisis Data Hasil Penelitian**

Murabahah adalah akad yang jual beli antara pihak satu dan pihak kedua, dimana pihak kesatu sebagai penjual menjual kepihak kedua dengan harga pokok ditambah dengan keuntungan yang disepakati bersama. Bank BTN Syariah KCS Malang menggunakan akad

murabahah untuk semua produk pembiayaan, dan untuk pengajuan akad murabahah tersebut, bank juga menetapkan persyaratan yang harus dipenuhi oleh nasabah. Persyaratan yang ditetapkan oleh bank adalah seperti persyaratan umumnya, yaitu KTP (Kartu Tanda Penduduk), KK (Kartu Keluarga) dan Slip Gaji.

Jenis murabahah yang ada dibank BTN Syariah KCS Malang adalah murabahah dengan pesanan. Murabahah dengan pesanan adalah pengadaan barang yang merupakan objek jual beli dilakukan atas dasar pesanan yang diterima, apabila tidak ada pesanan maka tidak dilakukan pengadaan barang (Wiroso, 2011:78). Bank BTN Syariah KCS Malang tidak menggunakan murabahah tanpa pesanan, Pak Eka menjelaskan (4 April 15) :

“kita bukan jual rumah yang kita miliki dulu terus kita jual, itu enggak. Karna kita da akad murabahah yang terus dicover dengan akad wakalah atau perwakilan”.

Bank BTN Syariah KCS Malang melakukan pengadaan barang jika ada nasabah yang memesan.

Jenis murabahah sendiri ada dua (Wiroso, 2011:77)

1. Murabahah dengan pesanan

Murabahah dengan pesanan adalah pengadaan barang yang merupakan objek jual beli dilakukan atas dasar pesanan yang diterima,

apabila tidak ada pesanan maka tidak dilakukan pengadaan barang. Pengadaan barang sangat tergantung pada proses jual belinya. Hal ini untuk menghindari persediaan barang yang menumpuk dan tidak efisien, sehingga proses pengadaan barang sangat dipengaruhi oleh proses jual belinya.

## 2. Murabahah tanpa pesanan

Murabahah tanpa pesanan adalah pengadaan barang yang merupakan objek jual beli dilakukan tanpa memperhatikan ada yang pesan apa tidak, pengadaan barang dilakukan atas dasar persediaan minimum yang harus dipelihara.

Wiroso menjelaskan (2011:79) dalam praktik, khususnya pada bank syariah, baik bank umum syariah, cabang bank syariah dari bank konvensional, maupun BPR Syariah, saat ini banyak yang menjalankan murabahah berdasarkan pesanan, sifatnya mengikat dan pembayarannya dilakukan secara tangguh atau cicilan. Pada saat ini belum ada perbankan yang melaksanakan murabahah tanpa pesanan dengan pembayaran tunai atau tangguh. Murabahah tanpa pesanan baik dengan pembayaran tunai atau tangguh banyak dilaksanakan oleh lembaga keuangan mikro syariah (BMT) dan koperasi syariah, lembaga keuangan syariah lainnya.

Bank BTN Syariah menganakan uang muka kepada nasabahnya, besarnya uang muka tergantung pada jenis pembayaran, jika pembayaran dengan mengangsur, uang muka yang ditetapkan bank 20% dari harga

dan jika pembayaran dengan potong gaji, maka uang muka yang ditetapkan 10% dari harga. Dalam murabahah yang dimaksud dengan uang muka adalah jumlah yang dibayar dengan pembeli kepada penjual sebagai bukti komitmen untuk membeli barang dari penjual (Wirosa, 2011:85) dalam transaksi murabahah terdapat dua pengertian yang terkait dengan pembayaran dimuka, yaitu :

1. Hamish Gedyyah

Adalah jumlah yang dibayar oleh pemesan pembelian atas permintaan pembeli untuk memastikan bahwa sipemesan serius dalam pesanannya. Tetapi, apabila janji mengikat dan pemesan pembelian menolak membeli aset, maka kerugian sebenarnya bagi pembeli harus dipenuhi dari jumlah ini.

2. Urboun

Adalah jumlah yang dibayar oleh nasabah (pemesan) kepada penjual (pembeli mula-mula) pada saat pemesan membeli sebuah aset dari penjual. Tetapi, jika nasabah atau pelanggan meneruskan penjualan dan mengambil aset, maka ourbon akan menjadi bagian dari harga dan jika tidak meneruskan penjualan maka urboun akan menjadi hak penjual.

Dalam fatwa dewan syariah nasional no 4/DSN-MUI/IX/2000 (fatwa, 2006) tentang murabahah mengatur uang muka sebagai berikut:

1. Dalam jual beli ini bank diperbolehkan meminta nasabah untuk membayar uang muka saat mendatangi kesepakatan awal pemesanan
2. Jika nasabah kemudian menolak membeli barang tersebut, biaya riil bank harus dibayar dari uang muka tersebut
3. Jika nilai uang muka kurang dari kerugian yang ditanggung oleh bank, bank dapat meminta kembali sisa kerugiannya kepada nasabah

Praktik yang ada di Bank Syariah KCP Malang, bank tidak menerima uang muka dari nasabah, sebelum nasabah datang ke bank, nasabah sudah membayar uang muka kepada developer. Pak Eka menjelaskan (15 Mei 2015) :

“Jadi bank tidak menerima uang muka dari nasabah, nasabah langsung memberi uang muka tersebut kepada bank, jadi sebelum ada perjanjian dengan bank, nasabah langsung membayar uang muka kepada developer. Kebanyakan nasabah kayak gitu. Tapi cuma beberapa aja yang sebelum datang ke bank belum membayar uang muka kepada nasabah. “

Dari wawancara diatas, disimpulkan bahwa bank hampir tidak pernah menerima uang muka kepada nasabah, dan sebelum ada akad murabahah, nasabah sudah lebih dulu membayar uang muka kepada developer. Wiroso (2011: 186) mengatakan dapat dikategorikan uang muka jika disetor ke bank bukan kepemasok, karena yang bertanggungjawab untuk mengadakan barang adalah bank sebagai penjual. Hasil wawancara dengan ahli syariah dalam idang fiqih muamalat ustad Abbas, beliau menjelaskan bahwa:

“memang pada bank syariah praktek yang semacam itu sulit dihindari, dan dilihat dari niat nasabah, nasabah membayar uang muka ke developer dengan niat uang muka tersebut untuk akad murabahah, jadi tiddak apa-apa”

Ustad Misbah sebagai ahli syariah juga menjelaskan bahwa:

”jadi dalam akad murabahah, nasabah di boleh langsung menyerahkan uang muka kepada developer, karena sebenarnya bank itu sebagai pihak intermediasi, Namun, mungkin akad yang digunakan lebih cocok dengan akad syirkah mutanaqishoh”

Ustad jalal sebagai ahli menjelaskan:

“Praktik murabahah sebenarnya bukan semacam itu, jadi setelah nasabah datang ke bank, bank baru membeli barang tersebut ke developer. Dan uang muka dari nasabah harus diterima oleh bank. Kalo praktik semacam itu, menurut saya bukan seperti murabahah, karena ketentuan murabahah ya seperti itu”

**Gambar 4.1**

**Alur Murabahah di Bank**



Sumber: diolah peneliti sesuai dengan hasil wawancara

1. Nasabah membeli barang kena pajak ke developer beserta penyerahan uang muka, barang kena pajak tersebut harganya Rp 10.000.000 sudah termasuk dengan PPN 10%
2. Nasabah datang ke bank untuk mewakili pembelian tersebut ke bank

3. Setelah nasabah memenuhi persyaratan yang ditetapkan oleh bank, bank dan nasabah terjalain kesepakatan akad murabahah dan akad wakalah.
4. Bank membeli pesanan nasabah ke developer.

Pajak pertambahan nilai dikenakan pada transaksi jual beli antara developer (penjual) dan bank (sebagai pembeli). Kemudian, bank akan menjual ke nasabah. Semua transaksi tersebut akan dikenakan pajak pertambahan nilai. Hal inilah yang menjadikan akad murabahah dikenakan dua kali pajak pertambahan nilai (PPN).

Dilihat dari skema diatas, yang merupakan objek pajak pertambahan nilai adalah pada saat penyerahan yang dilakukan oleh pengusaha kena pajak kepada pihak yang membutuhkan barang kena pajak (nasabah).

Hasil wawancara dengan Pak Dahlan (Ahli Pajak) beliau memaparkan bahwa :

“Pada transaksi murabahah, memang PPN nya dua kali, yaitu pada saat bank membeli barang kepada developer (PPN Masukan) dan pada saat bank menjual ke nasabah (PPN Masukan). Nah,, sebelum peraturan baru ditetapkan, terjadi perdebatan pada pihak bank syariah, bank syariah menganggap kalau ppn yang dikenakan dua kali akan kalah saing dengan bank konvensional dengan pembiayaannya yang PPN nya dikenakan satu kali. Dari alasan tersebut, pemerintah membuat kebijakan baru, yaitu mulai tanggal 1 April 2010, PPN yang terjadi pada akad murabahah akan ditanggung oleh pemerintah. Dan saya lebih setuju jika dalam akad

murabahah, PPN nya di kenakan dua kali, karena yang membedakan antara bank syariah dan bank konvensional adalah akad”.

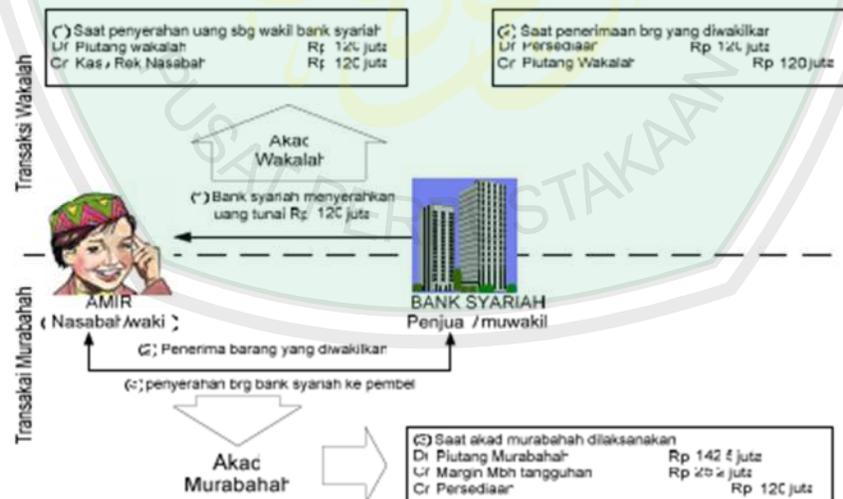
Undang-undang pajak pertambahan nilai no 42 tahun 2009 pasal 1A

huruf h menjelaskan bahwa :

”Penyeratan barang kena pajak oleh pengusaha kena pajak dalam rangka perjanjian pembiayaan yang dilakukan berdasarkan prinsip syariah, yang penyerahannya dianggap langsung dari pengusaha kena pajak kepada pihak yang membutuhkan barang kena pajak”.

Pelaksanaan akad murabahah yang ada di bank BTN Syariah KCS Malang, dicover dengan akad wakalah. Bank tidak membeli sendiri pesanan nasabah, tapi bank mewakilkan kepada nasabah untuk membeli pesannya tersebut. Adapun alur murabahah dengan menggunakan wakalah adalah sebagai berikut :

**Gambar 4.1**  
**Alur Akad Murabahah dengan Menggunakan Wakalah**



Sumber : Wiroso (2011:216)

Dari gambar ini dapat dua transaksi yang berbeda, yaitu wakalah dan murabahah yang penjelasannya sebagai berikut (wiroso, 2011:216) :

- a. saat bank syariah menyerahkan uang sebesar 120 juta kepada amir (nasabah), barang yang diperjual belikan belum ada sehingga tidak diperkenankan untuk melakukan akad murabahah. Atas penyerahan uang tersebut akad yang dipergunakan adalah akad wakalah dan hutang kepada bank syariah hanya sebesar uang yang diterima yaitu sebesar 120 juta, dalam memberikan amanah untuk mewakilkan harus jelas atas yang diwakilkan. Bahkan seharusnya nasabah yang menerima kuasa sebagai wakil bank menerima upah atas pekerjaan yang dilakukan
- b. atas amanah yang dilakukan oleh bank syariah, nasabah melakukan pembelian atau pengadaan barang sesuai yang diwakilkan, dengan kemudian diserahkan kepada bank syariah, dengan penyerahan barang yang diwakilkan tersebut kewajiban nasabah selesai dan hutang nasabah diperhitungkan, jika terdapat sisa dikembalikan nasabah ke bank syariah, sebaliknya jika kurang, bank syariah harus menambah atau mengembalikan kekurangan kepada nasabah.
- c. Setelah barang dalam penguasaan bank syariah, maka akad murabahah dapat dilaksanakan sesuai ketentuan syariah. Dengan

disetujui transaksi ini dengan akad murabahah, maka hutang nasabah kepada bank syariah sebesar harga jual yaitu Rp 145 juta.

Dari ilustrasi diatas, dapat disimpulkan bahwa :

1. Akad wakalah terjadi sebelum akad murabahah
2. Akad wakalah akan gugur jika begitu timbul akad murabahah
3. Tanda terima uang oleh nasabah melekat pada akad wakalah, sedangkan tanda terima barang kepada nasabah melekat pada akad murabahah.
4. Akad wakalah, hutang nasabah sebesar uang yang diterima oleh nasabah, sedangkan akad murabahah, hutang nasabah sebesar harga jual pokok ditambah dengan keuntungan.

Hasil wawancara dengan pak Eka (15 Mei 15), menjelaskan bahwa “tandatangan persetujuan akad wakalah dengan akad murabahah di hari yang sama”. Menurut ustad Abbas (11 Juni 15):

“Tandatangan akad wakalah dengan akad murabahah, menurut saya tidak ada masalah. Karena isi dari akad tersebut apa? Bunyi perjanjian dalam akad itu apa? Jadi kita lihat dulu bunyi akad tersebut”

Ustad Misbah juga menjelaskan (12 Juni 15) :

”الأصل في المعاملة الباحة إلا أن يدل دليل على تحريمها

Dalam bermuamalat, itu diperbolehkan kecuali ada dalil yang tidak memperbolehkannya”.

Ustad Jalal Menjelaskan (15 Juni 15):

“Jika prakteknya seperti itu, gimana ya,, kalau murabahah, sistemnya ya nasabah datang kebank terlebih dahulu, dan dalam pembelian barangnya, bank boleh mewakilkan kenasabah, jika nasabah sudah membeli barang baru terjalin akad murabah. Tapi jika prakteknya seperti itu, mungkin untuk efisiensi waktu. Dan yang jelas akad murabahah prakteknya bukan seperti itu”

Dalam menentukan angsuran yang harus dibayar oleh nasabah, bank sudah menentukan sesuai dengan jumlah playfond, nasabah memilih sendiri berapa kali angsuran. Pak Abbas menjelaskan (11 juni 15):

“Sebenarnya tidak apa-apa. Jika dilihat dari fiqihnya, atas dasar apa bank menentukan dasar tabel tersebut, tapi jika dilihat dari kesepakatan, fatwa DSN membolehkannya, karena dasarnya adalah sama-sama sepakat”

Bank BTN Syariah KCS Malang mengenakan denda kepada nasabah yang telat dalam mengangsur. Pak Eka menjelaskan bahwa (9 April 15):

”Waktu terlambat itu denda dan dendanya itu perhari, Gak ada porsentase sih, kita denda perhari itu seribu rupia perhari”

Dalam Al-Qur’an surat al-Maidah (5:1) menjelaskan :

“hai orang-orang yang beriman, penuhilah akad-akad itu..”

Ayat ini menjelaskan bahwa jika kita mempunyai suatu akad, maka kita wajib untuk memenuhinya, dalam akad murabahah, bank dan nasabah sudah mempunyai kesepakatan (akad) yang harus dipenuhi bersama.

Dari hasil wawancara dengan ustad Abbas (11 Juni 15) menjelaskan bahwa:

“Boleh saja bank memberikan denda kepada nasabah, jika untuk memberikan jera kepada nasabah, tapi denda tersebut tidak boleh diakui bank sebagai pendapatan, bank harus menginfakkan. yang dipertanyakan apakah benar bank menyalurkan denda tersebut. Itu harus dikaji dan diteliti”

Ustad Misbah (12 Juni 15) juga menjelaskan bahwa:

“Denda yang dikenakan nasabah ke bank diperbolehkan jika bank berniat untuk memberikan jera kepada nasabah. Dengan catatan bank tidak boleh mengakui sebagai laba. Dan dana tersebut harus digunakan sebagai dana sosial. Bukan laba bank”.

Hasil wawancara dengan ustad Jalal (15 Juni 15) menjelaskan:

“Dalam murabahah, itu sebenarnya tidak mengenal adanya denda, karena denda itu termasuk riba. kenapa disebut riba, karena ada tambahan uang yang harus dibayar nasabah. Tapi dalam fatwa MUI denda diperbolehkan, dengan catatan denda tersebut diakui sebagai dana sosial. Bukan pendapatan yang dibagi dihasilkan.”

Akad murabahah juga mengenal adanya jaminan, jaminan yang dikenakan bank kepada nasabah tersebut adalah bentuk keseriusan nasabah dalam pesannya. Meminta jaminan, bukanlah sesuatu yang tercela (Rivai, dkk, 2008:155), Al-Quran surat al-Baqoroh (2):283 menjelaskan bahwa :

﴿ وَإِنْ كُنْتُمْ عَلَىٰ سَفَرٍ وَلَمْ تَجِدُوا كَاتِبًا فَرِهَيْنَ مَقْبُوضَةً ۖ فَإِنْ أَثِمَ بَعْضُكُم بَعْضًا

فَلْيُؤَدِّ الَّذِي أُؤْتِمِنَ أَمْنَتَهُ ۖ وَلْيَتَّقِ اللَّهَ رَبَّهُ ۗ وَلَا تَكْتُمُوا الشَّهَادَةَ ۗ وَمَنْ يَكْتُمْهَا

فَإِنَّهُ إِثْمٌ قَلْبُهُ ۗ وَاللَّهُ بِمَا تَعْمَلُونَ عَلِيمٌ ﴿٢٨٣﴾

283. Jika kamu dalam perjalanan (dan bermu'amalah tidak secara tunai) sedang kamu tidak memperoleh seorang penulis, Maka hendaklah ada barang tanggungan yang dipegang (oleh yang berpiutang). akan tetapi jika sebagian kamu mempercayai sebagian yang lain, Maka hendaklah yang dipercayai itu menunaikan amanatnya (hutangnya) dan hendaklah ia bertakwa kepada Allah Tuhannya; dan janganlah kamu (para saksi) menyembunyikan persaksian. dan barangsiapa yang menyembunyikannya, Maka Sesungguhnya ia adalah orang yang berdosa hatinya; dan Allah Maha mengetahui apa yang kamu kerjakan.

Bank BTN Syariah KCP Malang mengenakan jaminan kepada nasabahnya, dan dalam hal ini juga diperbolehkan. DSN MUI No 40 menjelaskan:

1. Jaminan dalam murabahah diperbolehkan, agar nasabah serius dalam pesanannya
2. Bank dapat meminta nasabah untuk menyediakan jaminan yang dapat dipegang.

Pak eka menjelaskan bahwa (15 Mei 15):

“ketika kita beli dari developer sertifikat itu masih kita pegang. Jadi nasabah tidak memegang sertifikat tersebut. Setelah nasabah selesai membayar. Baru sertifikat tersebut kita kasih ke nasabah.”

Menurut ustad jalal sebagai ahli syariah (15 Juni 15):

“jaminan itu diperbolehkan, dalam surat al-Baqoroh juga dijelaskan tentang jaminan, dulu nabi Muhammad waktu membeli nasi kepada orang yahudi, nabi memberi jaminan berupa baju besi”

Ketika nasabah membeli pesannya, developer akan memberikan sertifikat IMB, SHM, dan SGM kepada bank sebagai jaminan nasabah, setelah nasabah selesai dalam membayar anggurannya, bank akan memberikan sertifikat tersebut kepada nasabah.

#### 4.2.3 Hasil Penelitian

Akad murabahah yang ada di Bank BTN Syariah KCS Malang hampir sama dengan pembiayaan yang ada di bank konvensional, karena dalam akad murabahah ternyata hanya dikenakan satu kali PPN saja sebelum dan sesudah UU no 42 tahun 2009. Menurut pak Asyhari sebagai ahli pajak

”pengenaan PPN atas akad murabahah bisa dilihat pada AJB (aturan perjanjian jual beli) pada saat bank membeli barang kena pajak tersebut. Jika peraturan tersebut atas nama nasabah, maka yang dibebankan PPN adalah nasabah (konsumen akhir). Tapi jika AJB tersebut atas nama bank, maka yang dibebankan PPN adalah bank. Beliau juga menambahkan bahwa pada akad murabahah dirasa tidak mungkin jika AJB tersebut atas nama bank dan setelah nasabah selesai mengangsur pembayaran, diganti atas nama nasabah.”

Peraturan Menteri Keuangan No 251/PMK.011/2010 menetapkan bahwa pajak pertambahan nilai atas transaksi murabahah ditanggung pemerintah atas transaksi murabahah perbankan syariah tahun anggaran

2010. Dan sebelum tanggal 1 April 2010 akad murabahah dikenai pajak pertambahan nilai sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan perpajakan. Dari PMK tersebut dapat disimpulkan bahwa sebelum 1 April 2010 jika bank tidak mengeluarkan faktur pajak maka bank akan dikenakan sanksi dan harus membayar tanggungan pajaknya.

Menurut Pak Dahlan sebagai ahli pajak :

“Pada akad murabahah dikenakan dua kali pajak yaitu pajak masukan (pada saat bank membeli barang kena pajak ke developer) dan pajak keluaran (saat bank menjual barang kena pajak kepada nasabah). Karena, menurut beliau yang membedakan antara bank konvensional dan bank syariah adalah akad.”

Setelah diterbitkannya undang-undang baru tahun 2009, tentang penghapusan pajak berganda atas akad murabahah, pengenaan satu kali pajak (*single tax*) sangat mengembangkan bisnis bank syariah. Mengutip data statistik perbankan Indonesia, transaksi murabahah mencapai Rp 26,53 triliun atau 56% dari seluruh transaksi perbankan syariah yang mencapai Rp 47,14 triliun. Penghapusan pajak ini akan mempermudah pencapaian target moderat bank syariah yang ditetapkan Bank Indonesia Rp 97 triliun atau tumbuh 43% (Rian, 2011)

Hasil dari analisis Bank BTN Syariah KCS Malang atas akad murabahah, pada saat nasabah menyetorkan uang muka ke developer, menurut ustad Abbas diperbolehkan,

”الأصل في المعاملة الباحة إلا أن يدل دليل على تحريمها

“Dalam bermuamalat, itu diperbolehkan kecuali ada dalil yang tidak memperbolehkannya”.

Ustad Abbas juga menambahkan:

” Tidak ada permasalahan dengan uang muka yang diserahkan nasabah ke developer sebelum ada akad murabahah dengan bank. Tidak jauh beda dengan ustad Abbas, ustad Misbah berpendapat bahwa transaksi yang ada di bank BTN Syariah tersebut diperbolehkan, tapi alur yang seperti itu, lebih cocoknya dengan menggunakan akad *syirkah mutanaqishoh*.”

*Syirkah* adalah kerjasama antara modal dan keuntungan, sementara *mutanaqishoh* adalah mengurangi secara bertahap. *Musyarokah mutanaqishoh* adalah bentuk kerjasama antara dua pihak atau lebih untuk kepemilikan suatu barang atau asset, dimana kerjasama ini akan mengurangi hak kepemilikan salah satu dari pihak sementara dipihak yang lain bertambah hak kepemilikannya. Perpindahan kepemilikan ini melalui mekanisme pembayaran atas hak kepemilikan yang lain. Bentuk kerjasama ini berakhir dengan pengalihan hal salah satu pihak ke pihak yang lain (Nahrawi:2010).

Pelaksanaan akad wakalah yang ada dibank syariah menurut para ahli memang diperbolehkan, karena dalam bermuamalat semua cara diperbolehkan kecuali ada dalil yang mengharamkannya, dalam Praktik di bank BTN Syariah KCS Malang, Nasabah yang datang ke bank syariah sudah melakukan pembelian terlebih dahulu ke developer, dan membawa

tabel angsuran ditangannya, setelah dilakukan wawancara singkat dan penyerahan semua dokumen yang menjadi persyaratan bank, bank akan melakukan observasi dan analisa, setelah analisa bank akan memutuskan permohonan nasabah tersebut diterima atau ditolak, jika permohonan tersebut ditolak, maka bank akan memberikan surat penolakan ke nasabah, jika permohonan nasabah tersebut diterima, maka akan terjadi akad murabahah dan akad wakalah yang ditandatangani bersamaan. Hal yang seperti inilah yang menjadikan akad murabahah dan wakalah kurang terpenuhi secara baik.

Bank syariah mengenakan ta'widh kepada nasabah yang telat dalam melakukan pembayaran sebesar seribu rupiah per harinya. Hal ini diperbolehkan, jika nasabah menunda angsuran dengan sengaja dan nasabah tersebut mampu dalam melakukan pembayaran. Jika nasabah mampu membayar tidak diperbolehkan untuk sengaja menunda angsuran, dan dalam hal yang seperti ini, bank diperbolehkan untuk mengenakan ta'widh. Dana ta'widh yang diambil oleh bank syariah tidak diakui sebagai pendapatan, melainkan sebagai infak dan disalurkan kepada mustahik. Hal tersebut diperbolehkan dilakukan oleh perbankan syariah dengan tujuan untuk menegur nasabah yang sebenarnya mampu membayar tetapi menunda pembayaran ([www.ekonomisyariah.org](http://www.ekonomisyariah.org)). Tapi jika nasabah benar-benar tidak mampu untuk membayar, hendaknya

nasabah mengkonfirmasi kepada bank untuk menunda angsuran tersebut, dan bank tidak diperbolehkan untuk mengenakan ta'widh kepada nasabah yang tidak mampu membayar tersebut.

Jika nasabah mampu membayar tidak diperbolehkan untuk menyengaja menunda angsuran, dan dalam hal yang seperti ini, bank diperbolehkan untuk mengenakan ta'widh. Dana ta'widh yang diambil oleh bank syariah tidak diakui sebagai pendapatan, melainkan sebagai infak dan disalurkan kepada mustahik. Hal tersebut diperbolehkan dilakukan oleh perbankan syariah dengan tujuan untuk menegur nasabah yang sebenarnya mampu membayar tetapi menunda pembayaran (Denda dalam Bank Syariah:2008). Tapi jika nasabah benar-benar tidak mampu untuk membayar, hendaknya nasabah mengkonfirmasi kepada bank untuk menunda angsuran tersebut, dan bank tidak diperbolehkan untuk mengenakan ta'widh kepada nasabah yang tidak mampu membayar tersebut. Dalam Islamic banking, bank harus memberi waktu toleransi untuk melunasi jika nasabah tidak mampu, ssesuai dengan perintah al-Quran surat al-Baqoroh (2):280 yaitu:

وَإِنْ كَانَتْ ذُو عُسْرَةٍ فَنَظِرَةٌ إِلَىٰ مَيْسَرَةٍ وَأَنْ تَصَدَّقُوا خَيْرٌ لَّكُمْ إِنْ كُنْتُمْ تَعْلَمُونَ



280. Dan jika (orang yang berhutang itu) dalam kesukaran, Maka berilah tangguh sampai dia berkelapangan. dan menyedekahkan (sebagian atau semua utang) itu, lebih baik bagimu, jika kamu Mengetahui.

Penundaan semacam ini harus diberikan, tanpa menambahkan beban tambahan kepada nasabah atas waktu yang diberikan untuk pembayaran (Rivai, Dkk, (2008:158). Hardono (2011:57) juga menjelaskan bank dapat mengenakan denda jika nasabah melakukan kesalahan yang berakibat tidak dapat menyelesaikan kewajibannya dalam transaksi murabahah sesuai perjanjian. Denda tersebut didasarkan pada pendekatan ta'zir yaitu untuk membuat nasabah disiplin terhadap perjanjiannya. Perlu digaris bawahi denda tersebut dapat diberlakukan hanya jika terdapat bukti yang cukup yang menunjukkan bahwa nasabah telah melakukan kesalahan yang sebenarnya dapat dihindari melalui pengolahan pembayaran yang baik, dan seharusnya ketentuan denda tercantum secara eksplisit di akad murabahah untuk menghindari kesalahan pahaman yang tidak perlu terjadi. Hardono (2011:57) juga menambahkan bahwa pengenaan denda tidak dapat diperlakukan untuk kegagalan pemenuhan kewajiban oleh pembeli

yang disebabkan oleh *force majeure* (kondisi darurat dari factor lingkungan). Sesuai dengan tujuannya maka denda yang diterima penjual diperlakukan sebagai dana kebajikan, bukan sebagai hak penjual (bank).

