

**ANALISIS SISTEM PEMBIAYAAN KPRS BERDASARKAN AKAD  
MURABAHAH PADA PT BANK MUAMALAT INDONESIA Tbk CABANG  
MALANG**

**Nur Jannah**

**Fakultas Ekonomi Jurusan Akuntansi**

**UIN Maliki Malang**

***Abstract***

*The purpose of this research is to analyze the murabaha-based KPRS financing system implemented in Muamalat Bank, especially in the financing grant system, the installments payment, and the management of bad debt credit. This study aims to compare the experts' theories with their implementation in Bank Muamalat.*

*This research uses descriptive qualitative approach to describe clearly, completely, and systematically about the focus of the research procedures on financing grant system, the installments payment, and the management of bad debt credit. Research subjects are the staffs of KPRS financial payment marketing division of Bank Muamalat. This research is conducted for two months. The data for the research consists of primary and secondary data. The research is done by observation, interview, and documentation. Then the researcher takes notes, analyses, concludes the result and proposes recommendation.*

*The result shows that the murabaha-based KPRS financing system has run quite well. However, several aspects need improvement, such as the adjustment of the organization structure as well as its job description in the division of Relationship Manager Remedial, human resource development, financing operational, and general division. The job description needs to give a clear explanation on their position in the organization structure and it needs to be evaluated in order to improve the implementation of financing system and its procedures.*

## **PENDAHULUAN**

Memiliki rumah merupakan dambaan bagi setiap orang. Selain merupakan salah satu kebutuhan dasar yaitu kebutuhan papan, dari dalam rumah inilah keluarga dapat berlindung, berkomunikasi, serta berbagi kasih sayang antar anggota keluarga. Maka dari itu, tak heran jika banyak orang berusaha dengan berbagai cara untuk mendapatkannya. Sayangnya untuk mendapatkan rumah yang diidamkan ternyata tidaklah mudah.

Seiring dengan semakin tingginya jumlah penduduk di Indonesia ini termasuk di Kota Malang, terbukti informasi yang didapatkan dari dispendup capil Malang Kota mulai Tahun 2013 jumlah penduduk mencapai 845.683 Jiwa dan di Tahun 2014 jumlah penduduk mengalami kenaikan yang mencapai 849.667 Jiwa, hal tersebut yang menyebabkan semakin sulit pula untuk bisa mendapatkan rumah yang layak huni dan menjadi idaman bagi setiap orang.

Kota Malang semakin lama semakin berkembang dan semakin banyak dikunjungi orang Indonesia sendiri maupun orang asing. Ada berbagai macam alasan orang-orang datang berkunjung ke Kota Malang diantaranya adalah untuk melanjutkan pendidikan, wisata, dan juga datang untuk berbisnis. Karena hal tersebut memacu kenaikan harga properti di Kota Malang dari tahun ke tahun menjadi mahal. Orang-orang Kota Malang sendiri pandai membaca peluang sehingga banyak warga Kota Malang yang menjalankan bisnis properti karena dilihat dari perkembangan Kota Malang yang semakin pesat bisnis properti ini dinilai bisnis yang sangat menjanjikan. Banyak sekali warga Kota Malang yang menggeluti bisnis properti ini, mereka membeli properti untuk dijadikan kost, villa, maupun untuk rumah kontrakan. Rata-rata dari mereka properti yang dijadikan lahan bisnis tersebut tidak dibeli secara tunai melainkan dibeli secara kredit dari Bank konvensional maupun Bank syariah.

Banyaknya kebutuhan masyarakat akan kredit rumah tersebut, membuat Bank menawarkan berbagai produk pembiayaan yang lebih dikenal dengan istilah KPR (Kredit Pemilikan Rumah). Hadirnya pembiayaan KPR (Kredit Pemilikan Rumah) disebabkan karena tingginya permintaan masyarakat dalam pemenuhan kebutuhan rumah secara kredit. Produk pembiayaan ini awalnya dikelola oleh bank konvensional saja. Akan tetapi, seiring dengan berjalannya waktu masyarakat menginginkan sebuah produk pembiayaan rumah yang sesuai dengan prinsip Islam yaitu melalui lembaga keuangan perbankan syariah. Diantara perbankan syariah yang ada di Kota Malang, bank syariah

yang menjalankan prinsip-prinsip syariah pertama kali di Indonesia adalah PT. Bank Muamalat Indonesia Tbk.

Pada beberapa tahun terakhir ini dengan perkembangan bank syariah di Indonesia yang sangat pesat, menimbulkan perbankan syariah di Indonesia melakukan penelitian. Diantaranya penelitian terhadap sistem pembiayaan KPRS yang sedang dijalankan oleh perbankan Syariah. Sebelumnya penelitian tentang sistem ini dilakukan oleh beberapa peneliti diantaranya dilakukan oleh Herwanto (2009), Rosyidha (2012), Fitriani (2013), Rossiyani (2013). Herwanto (2009) dalam penelitiannya menyatakan bahwa dalam pelaksanaan akad pembiayaan yang dilakukan oleh Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Syariah Surakarta sering terjadi masalah dalam pembiayaan rumah bersubsidi, masalah yang terjadi dalam implementasi tersebut umumnya ada dua jenis yaitu: keterlambatan membayar angsuran dan ketidakmampuan pembayaran angsuran yang telah disepakati sebelumnya. Rosyidha (2012) menunjukkan bahwa pembiayaan dengan akad *murabahah* lebih banyak diminati oleh kalangan masyarakat yang ingin mengambil pembiayaan dengan jangka waktu pendek atau kurang dari lima tahun sedangkan pembiayaan dengan akad *musyarakah* banyak diminati oleh kalangan masyarakat yang ingin mengambil pembiayaan dalam jangka waktu panjang atau lebih dari lima tahun. Fitriani (2013) dalam penelitiannya menunjukkan bahwa penerapan sistem pembiayaan pada Bank Muamalat secara garis besar sudah cukup baik akan tetapi perlu adanya perbaikan yang semestinya agar dapat menjadi tambahan agar implementasi sistem dan prosedurnya bisa berjalan lebih baik lagi. Rossiyani (2013) dalam penelitiannya menyatakan bahwa perlunya analisis pembiayaan pada pembiayaan KPR BTN Indent iB karena resiko yang dihadapi pada pembiayaan KPR BTN Indent iB disebabkan oleh dua pihak yang saling berkaitan yaitu pihak developer, dan nasabah. Karena resiko tersebut, maka nasabah tidak mau untuk mengangsur pembiayaan, sehingga terjadi kredit macet dalam pembiayaan KPR BTN Indent iB tersebut.

Berdasarkan penelitian-penelitian sebelumnya, pada penelitian ini mencoba untuk melakukan penelitian ulang terkait dengan sistem pembiayaan KPRS berdasarkan akad *Murabahah* pada PT Bank Muamalat Indonesia Tbk Cabang Malang. Berdasarkan latar belakang tersebut maka rumusan masalah dalam penelitian ini adalah: Bagaimana Implementasi sistem pembiayaan KPRS berdasarkan akad *Murabahah* pada PT Bank Muamalat Indonesia Tbk Cabang Malang.

## KAJIAN PUSTAKA

Menurut Kasmir (2006:2) secara sederhana bank dapat diartikan sebagai lembaga keuangan yang kegiatan usahanya adalah menghimpun dana dari masyarakat dan menyalurkan kembali dana tersebut ke masyarakat serta memberikan jasa-jasa bank lainnya.

Menurut Hall (2001:5–7) dijelaskan bahwa yang dimaksud dengan sistem merupakan Sekelompok dua atau lebih komponen-komponen yang saling berkaitan atau subsistem-subsistem yang bersatu untuk mencapai tujuan yang sama. Sedangkan yang sistem informasi adalah sebuah rangkaian prosedur formal dimana data dikumpulkan, diproses menjadi informasi, dan didistribusikan kepada para pemakai.

Sedangkan menurut Widjajanto (2001:4) sistem informasi akuntansi adalah susunan berbagai formulir catatan, peralatan, termasuk komputer dan perlengkapannya serta alat komunikasi, tenaga pelaksanaannya, dan laporan yang terkordinasi secara erat yang didesain untuk mentransformasikan data keuangan menjadi informasi yang dibutuhkan manajemen.

menurut kasmir (2006:102) yang dimaksud dengan pembiayaan adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai untuk mengembalikan uang atau tagihan tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan atau bagi hasil.

Al Arief (2010:43) yang dimaksud dengan *murabahah* adalah jual beli barang pada harga asal dengan tambahan keuntungan yang disepakati. Dalam hal ini penjual (bank) harus memberi tahu harga produk yang dibeli dan menentukan suatu tingkat keuntungan sebagai tambahannya.

Menurut Prabowo (2012:26) yang dimaksud dengan pembiayaan *murabahah* adalah akad perjanjian penyediaan barang berdasarkan jual – beli dimana bank membiayai atau membelikan kebutuhan barang atau investasi nasabah dan menjual kembali kepada nasabah ditambah keuntungan yang disepakati. Pembayaran nasabah dapat dilakukan dengan cara mencicil/angsuran dalam jangka waktu yang telah ditentukan oleh lembaga perbankan.

## METODE PENELITIAN

Berdasarkan judul yang diangkat oleh penulis maka dapat dilihat bahwa metode yang digunakan yaitu metode *deskriptif kualitatif*. Menurut Moleong (2008:6) yang dimaksud penelitian *kualitatif* adalah penelitian yang bermaksud untuk memahami

fenomena tentang apa yang dialami oleh subjek penelitian misalnya perilaku, persepsi, motivasi, tindakan, dll. Menurut Usman (2006:4) penelitian *deskriptif* bermaksud membuat pemeriksaan (penyandraan) secara sistematis, faktual, dan akurat mengenai fakta-fakta dan sifat-sifat populasi tertentu.

Dimana metode penelitian *deskriptif kualitatif* ini tidak hanya dilakukan dengan pendekatan penelitian yang diperoleh dari hasil data tertulis yang berbentuk angka-angka maupun data dokumentasi lainnya, akan tetapi penulis juga melakukan pendekatan penelitian dengan cara terjun langsung ke lapangan untuk melakukan wawancara langsung kepada pihak Bank khususnya bagian yang berkaitan langsung dengan pembiayaan seperti bagian marketing pembiayaan dan kemudian penulis menganalisa data hasil wawancara tersebut dengan cara metode *deskriptif kualitatif*.

#### **HASIL DAN PEMBAHASAN**

Dari hasil penelitian yang dilakukan oleh penulis dalam prakteknya Bank Muamalat sudah menggunakan prinsip dasar 5C (*Character, Capacity, Capital, Condition of economy, Collateral,*) untuk melakukan analisis pemberian pembiayaan KPRS terhadap calon nasabah. Jadi prosedur pemberian pembiayaan KPRS di Bank Muamalat sudah sesuai dengan gagasan yang dikemukakan oleh para ilmuwan. Selain itu kesesuaian prosedur pemberian pembiayaan KPRS dengan kewenangan masing-masing pihak divisi yang bertanggung jawab untuk menangani pembiayaan KPRS tersebut juga sudah sesuai dengan *job description* yang sudah ada, hal ini disebabkan tidak adanya kerangkapan tanggung jawab maupun wewenang, dan masing-masing pihak sudah memisahkan fungsi serta tanggung jawabnya. Sehingga prosedur pemberian pembiayaan KPRS di Bank Muamalat sudah bisa dikatakan cukup baik.

Selain itu besarnya angsuran yang dibayarkan oleh nasabah sesuai dengan kesepakatan yang dilakukan di awal dengan pihak Bank Muamalat. Dalam prakteknya prosedur penerimaan angsuran di Bank Muamalat bisa dikatakan sangat baik, karena masing-masing bagian juga sudah menjalankan tugas dan fungsinya sesuai *job description* yang sudah ada. Pada prosedur penerimaan angsuran ini bagian teller bertanggung jawab untuk menerima angsuran dari nasabah, kemudian bagian operasional pembiayaan juga bertanggung jawab untuk mengkredit total angsuran nasabah serta memperhitungkan bagi hasil yang sesuai dengan kesepakatan, bagian operasional pembiayaan juga membuat laporan pembukuan atas pembayaran angsuran nasabah tersebut.

Untuk menangani pembiayaan bermasalah PT Bank Muamalat Indonesia Tbk Cabang Malang sudah menanganinya dengan cara yang cukup baik, awalnya pihak Bank akan menghubungi nasabah yang sudah telat membayar angsurannya, kemudian jika nasabah tetap belum juga membayar angsuran maka pihak Bank akan mengeluarkan surat teguran. Jika surat teguran sudah dikeluarkan dan nasabah masih belum juga membayar angsuran dan nasabah pun tidak mempunyai iktikad baik untuk menjelaskan alasan keterlambatannya dalam membayar angsuran, maka pihak Bank akan mendatangi rumah nasabah. Selanjutnya pihak Bank akan melakukan evaluasi ulang menggunakan evaluasi 5C, setelah diketahui penyebabnya maka pihak Bank akan menggunakan cara *restrukturisasi* untuk menangani pembiayaan bermasalah tersebut. *Restrukturisasi* yang dilakukan oleh Bank Muamalat Indonesia Cabang Malang yaitu dengan cara *restructuring, rescheduling, reconditioning, dan bantuan manajemen*. Jika *restrukturisasi* sudah dilakukan dan nasabah masih belum bisa membayar angsurannya maka penyelesaian jaminan akan dilakukan oleh pihak Bank untuk melunasi semua sisa angsuran yang tidak bisa dibayarkan oleh nasabah. Jadi prosedur untuk menyelesaikan pembiayaan bermasalah di Bank Muamalat Indonesia Cabang Malang sudah cukup baik dan cara merestrukturisasinya. Akan tetapi masih ada yang tidak sesuai yang terjadi pada bagian *relationship manager remedial* yang bertanggung jawab untuk menangani nasabah yang bermasalah tidak digambarkan secara jelas posisinya dalam struktur organisasi. Jadi seharusnya dalam struktur organisasi digambarkan lebih jelas bagian *relationship manager remedial* sesuai dengan *job description* yang ada. Dan untuk bagian yang lainnya yang terkait dengan penanganan pembiayaan bermasalah seperti bagian *relationship manager* sudah sesuai dengan *job description*nya.

Dalam prakteknya Bank Muamalat Indonesia Cabang Malang sudah memenuhi rukun dan syarat *murabahah* dalam setiap transaksinya. Terbukti dalam pembiayaan KPRS berdasarkan akad *murabahah* Bank Muamalat menyertakan rukun dan syarat yang harus dipenuhi, dan hal tersebut dilakukan pada saat akad. Justru syarat yang dijadikan acuan untuk syarat dan rukun akad *murabahah* pada Bank Muamalat lebih lengkap karena Bank Muamalat menggunakan syarat dan rukun yang diatur oleh Fatwa Dewan Syariah Nasional.

Sistem pembiayaan KPRS di PT Bank Muamalat Indonesia Cabang Malang sudah bisa dinilai cukup baik. Akan tetapi masih ada beberapa perbedaan yang tidak sesuai dengan gagasan yang diungkapkan oleh para ilmuwan, hal ini terjadi karena PT Bank Muamalat Indonesia Tbk Cabang Malang harus menyesuaikan dengan kondisi yang

ada dilapangan. Para ilmuwan menyebutkan bahwa *murabahah* bersifat mengikat dan tidak mengikat, padahal dalam prakteknya semua transaksi pembiayaan KPRS berdasarkan akad *murabahah* di PT Bank Muamalat Indonesia Tbk Cabang Malang bersifat mengikat dan hal tersebut sudah merupakan kebijakan Bank yang tercantum dalam akad, bahwa nasabah tidak dapat membatalkan pembelian yang terjadi setelah akad.

## **KESIMPULAN DAN SARAN**

Peranan perbankan syariah dalam kehidupan perekonomian masyarakat sangatlah penting. Peranan tersebut diantaranya adalah untuk memenuhi kehidupan masyarakat akan tempat tinggal yang layak. Dalam menjalankan aktivitasnya perbankan syariah juga selalu mengedepankan prinsip-prinsip syariah. Wujud profesionalitas yang ditunjukkan oleh PT Bank Muamalat Indonesia Tbk Cabang Malang dalam pelayanan terbaiknya bagi nasabah salah satunya adalah dalam bentuk pembiayaan KPRS berdasarkan *akad murabahah*.

Berdasarkan pembahasan yang sudah di uraikan oleh penulis maka kesimpulan yang dapat diambil oleh penulis adalah Pertama, Sistem pembiayaan KPRS berdasarkan akad *murabahah* di PT Bank Muamalat Indonesia Tbk Cabang Malang sudah sesuai dengan syariah. Dimana pihak Bank Muamalat memberitahukan harga pokok perolehan rumah yang akan dijual kepada nasabah dan margin yang diambil oleh pihak Bank Muamalat juga berdasarkan kesepakatan bersama. Selain itu aplikasi rukun dan syarat pembiayaan *murabahah* di Bank Muamalat sudah sesuai dengan syariah. Kedua, Penggunaan akad *murabahah* dalam pembiayaan KPRS di PT Bank Muamalat Indonesia Tbk Cabang Malang kurang diminati oleh masyarakat. Hal tersebut disebabkan penggunaan akad *musyarakah mutanaqhisah* dinilai lebih murah di bandingkan dengan akad *murabahah*. Ketiga, Dalam implementasinya pihak Bank Muamalat dan pihak penerima pembiayaan juga sering terjadi permasalahan, diantaranya adalah permasalahan kredit macet. Untuk menyelesaikan permasalahan tersebut pihak Bank Muamalat dapat mengatasinya dengan sangat baik, yakni dengan cara restrukturisasi (*restructuring, rescheduling, reconditioning, dan bantuan managenent*). cara yang digunakan untuk mengatasi permasalahan kredit macet tersebut sudah sesuai dengan teori yang diungkapkan oleh para ilmuwan .

Setelah melihat hasil penelitian dan hasil kesimpulan, maka penulis mencoba memberikan saran yaitu dalam implementasi pembiayaan KPRS berdasarkan akad *murabahah* di PT Bank Muamalat Indonesia Tbk Cabang Malang, sebaiknya pihak bank menjelaskan lebih detail lagi kepada nasabah terkait dengan pengambilan margin oleh pihak Bank dalam brosur pembiayaan KPRS. Dalam brosur seharusnya pihak Bank juga memberikan keterangan bahwa margin dapat berubah sesuai dengan kesepakatan pada saat akad. Dalam implementasi pembiayaan KPRS berdasarkan akad *murabahah* di PT Bank Muamalat Indonesia Tbk Cabang Malang, sebaiknya pihak bank lebih berhati hati lagi dalam memilih calon nasabah yang akan diberikan pembiayaan. Berdasarkan pengalaman sebelumnya diharapkan pihak Bank bisa terus memperbaiki prosedur pemberian pembiayaan kepada nasabah, agar tidak terjadi kredit macet.

#### DAFTAR PUSTAKA

Al Qur'an Terjemahan

Al Arief, Nur Riando. 2010. *Dasar-dasar Pemasaran Bank Syariah*. Bandung : Alfabeta

Anshori, Abdul Ghofur. 2009. *Hukum Perbankan Syariah ( UU No.21 Tahun 2008 )*. Bandung : PT. Refika Aditama

Antonio, Muhammad Syafi'i. 2001. *Bank Syariah Dari Teori ke Praktek*. Jakarta : Gema Insan.

Bodnar, George H, William, S Hopwood. 2000. *Sistem Informasi Akuntansi*. Terjemahan Amir Abadi Jusuf. Buku 1, Jakarta : Salemba Empat

Data Pertumbuhan Penduduk di Indonesia diperoleh tanggal 20 Desember 2014  
[http://dispendukcapil,malangkota.go.id/?page\\_id=929](http://dispendukcapil,malangkota.go.id/?page_id=929)

Djamil, Faturrahman. 2012. *Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah Di Bank Syariah*. Jakarta : Sinar Grafika

Herwanto, Abdul Azziz. 2009. *Implementasi Akad Murabahah Dalam Pembiayaan Pemilikan Bersubsidi Secara Syariah Di Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Syariah Surakarta*. Skripsi. Universitas Sebelas Maret Surakarta

Hall, James. 2001. *Sistem Informasi Akuntansi*. Buku 1, Jakarta : PT. Salemba Empat Patria

- Ismail. 2011. *Perbankan Syariah*. Edisi Pertama, Jakarta : Kencana Prenada Media Group
- Ismail. 2010. *Majajemen Perbankan*. Edisi Pertama, Jakarta : Kencana Prenada Media Group
- Kasmir. 2006. *Dasar-dasar Perbankan*. Jakarta : PT. Raja Grafindo
- Krismiaji. 2002. *Sistem Informasi Akuntansi*. Yogyakarta : Percetakan AMP YKPN
- Kusumaningrum, Puji Fitriani. 2013. *Evaluasi Sistem Pembiayaan dan Penerimaan Angsuran Pada PT. Bank Muamalat Indonesia Tbk Cabang Malang*. Skripsi. Fakultas Ekonomi Universitas Islam Negeri Maliki Malang.
- Mardi. 2011. *Sistem Informasi Akuntansi*. Bogor : Penerbit Ghalia Indonesia
- Moleong, Lexy. 2008. *Metode Penelitian Kualitatif*. Cetakan Ke 25, Bandung : PT. Remaja Rosdakarya
- Mulyadi. 2001. *Sistem Akuntansi*. Salemba Empat. Jakarta
- Muthaher, Osmad. 2012. *Akuntansi Perbankan Syariah*. Cetakan Pertama, Yogyakarta : Graha Ilmu
- Pengertian Sistem Informasi Akuntansi diperoleh tanggal 23 APRIL 2014  
<http://eko-ug.blogspot.com/2012/10/tugas-artikel-sia.html>
- PSAK 2012 No.102
- Probowo, Bagya Agung. 2012. *Aspek Hukum Pembiayaan Murabahah Pada Perbankan Syariah*. Yogyakarta : UII Press
- Rukmana, Amir Machmud. 2010. *Bank Syariah ( Teori, Kebijakan, dan Study Empiris di Indonesia )*. Jakarta : Erlangga
- Rosyida, Eva. 2012. *Analisa perbandingan pembiayaan hunian syariah dengan akad murabahah dan musyarakah pada Bank Muamalat Surabaya*. Jurnal. Universitas Negeri Surabaya
- Rosiyani, Merida Budi. 2013. *Aplikasi Pembiayaan Produk KPR Indent iB ( Study Kasus di Bank Tabungan Negara ( Persero , Tbk Kantor Cabang Pembantu Syariah Soekarno – Hatta Malang )*, Skripsi ( Tidak dipublikasikan ). Fakultas Ekonomi Universitas Islam Negeri ( UIN ) Maulana Malik Ibrahim Malang
- Sarosa, Samiaji. 2009. *Sistem Informasi Akuntansi*. Jakarta : PT.Gasindo
- Surat Edaran Semua Bank Umum Di Indonesia Tahun 2013

Siregar, Ameylia Natasya. 2009. *Analisis Perbedaan Pembiayaan KPR Bank Konvensional dan Pembiayaan KPRS Bank Syariah ( Study Kasus Pada Bank Tabungan Negara dan Bank Muamalat Indonesia )*, Skripsi . Fakultas Ekonomi Universitas Sumatra Utara

Usman, Husaini, Purnomo, Setiady Akbar, 2006. *Metode Penelitian Sosial*. Cetakan Ke Enam, Jakarta : PT. Bumi Aksara

Undang-Undang RI No.10 Tahun 1998

Widjajanto, Nugroho. 2001. *Sistem Informasi Akuntansi*. Jakarta : Erlangga

Wiroso, 2011. *Akuntansi Transaksi Syariah*. Jakarta : Ikatan Akuntansi Indonesia

[www.malang-post.com](http://www.malang-post.com) diakses tanggal 20 Desember 2014 dari

<http://www.malang-post.com/kota-malang/91333-harga-tanah-terus-melambung->

[www.inilahkoran.com](http://www.inilahkoran.com) diakses tanggal 20 Desember 2014 dari

<http://www.inilahkoran.com/read/detail/2070516/peminat-kpr-syariah-terus-meningkat>

[www.bankmuamalat.co.id](http://www.bankmuamalat.co.id)