

IMPLEMENTASI MANAJEMEN PEMBIAYAAN MURABAHAH KREDIT PEMILIKAN RUMAH PADA BANK BTN SYARIAH KCPS INDRAMAYU

Ibnudin

Universitas Wiralodra Indramayu

E-mail: ibnufauzanhariri@gmail.com

Received	Revised	Accepted
26 January 2020	2 March 2020	31 March 2020

IMPLEMENTATION OF FINANCING MANAGEMENT OF LOANS MURABAHAH FOR HOUSING ON BANK BTN SYARIAH KCPS INDRAMAYU

Abstract

This research was also motivated by the combination of Murabaha and wakalah contracts, and the KPR financing was carried out by wakalah agreements in advance and conducted Murabaha contracts. This research is in the form of qualitative research. The results of this study are the management of KPR financing at Bank BTN Syariah KCPS Indramayu, which follows existing procedures, such as filing financing until the disbursement process and the binding process of collateral through a notary public. Of course, the purpose of the financing is to both benefits both parties, namely the Customer and Developer, as well as Bank BTN Syariah KCPS Indramayu, with the existence of the KPR financing, which can improve people's welfare to own a house. Murabaha and wakalah financing at Bank BTN Syariah KCPS Indramayu is following sharia law, which refers to the proposition of the Qur'an and the hadith as well as the Sharia Board Fatwa No: 04 / DSN-MUI / IV / 2000 concerning Murabahah and Fatwa of the Sharia Council No: 10 / DSN-MUI / IV / 2000 concerning Wakalah.

Keywords: management, financial, Murabahan, and Wakalah

Abstrak

Penelitian ini juga dilatarbelakangi oleh perpaduan akad murabahah dan wakalah, pembiayaan KPR ini dilakukan akad wakalah terlebih dahulu dan melakukan akad murabahah. Penelitian ini berupa penelitian kualitatif. Hasil dari penelitian ini adalah Manajemen pembiayaan KPR di Bank BTN Syariah KCPS Indramayu ini sudah sesuai dengan prosedur yang ada, seperti proses pengajuan pembayaan sampai proses pencairan dan proses pengikatan jaminan melalui notaris, dan tentunya tujuan dari pembiayaan tersebut yaitu sama-sama menguntungkan kedua pihak, yaitu Nasabah dan Developer maupun Bank BTN Syariah KCPS Indramayu, dengan adanya pembiayaan KPR tersebut, dapat meningkatkan Kesejahteraan masyarakat untuk memiliki rumah. pembiayaan murabahah dan wakalah di Bank BTN Syariah KCPS Indramayu sudah sesuai dengan hukum syariah, yang mengacu pada dalil Al-Qur'an dan hadist juga Fatwa Dewan Syariah No: 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang Murabahah dan Fatwa Dewan Syariah No: 10/DSN-MUI/IV/2000 tentang Wakalah.

Kata kunci: manajemen, pembiayaan, murabahah, dan wakalah.

Pendahuluan

Bank bukanlah suatu hal yang asing bagi masyarakat di Indonesia. Masyarakat sangat membutuhkan keberadaan bank. Bank dianggap suatu lembaga keuangan yang aman dalam melakukan berbagai aktifitas keuangan antara lain aktivitas penyimpanan dana, investasi, pengiriman uang serta aktifitas lainnya¹.

Bank juga merupakan salah satu lembaga yang mempunyai peran sangat penting dalam mendorong pertumbuhan perekonomian suatu negara, bahkan pertumbuhan bank suatu negara dipakai sebagai ukuran pertumbuhan perekonomian negara tersebut.²

Munculnya bank syariah di Indonesia tidak lepas dari tuntutan masyarakat yang menginginkan tersedianya jasa pelayanan perbankan yang sesuai dengan keyakinan mereka, dalam hal ini sesuai dengan prinsip-prinsip syariah³. Ketika tuntutan yang tercermin dari permintaan masyarakat terhadap bank syariah itu meningkat dan terlebih lagi bagi bank syariah terbukti memiliki daya tahan yang cukup baik dari krisis yang menerpa perbankan Indonesia tahun 1997-1998⁴, maka pemerintah perlu mengambil langkah- langkah tepat agar praktik bank syariah di Indonesia berkembang lebih baik.

¹ Ahmad Syathori, "KONSEP WELFARE-ECONOMIC: ANTARA ETIKA BISNIS ISLAM DAN PROTESTAN," *Risâlah, Jurnal Pendidikan Dan Studi Islam* 3, no. 1 (2016): 78–93.

² M B A Ismail, *Manajemen Perbankan: Dari Teori Menuju Aplikasi* (Kencana, 2018).

³ Darsono-Ali Sakti-Ascarya-Dkk, "PERBANKAN SYARIAH DI INDONESIA Kelembagaan Dan Kebijakan Serta Tantangan Ke Depan" (Jakarta: Rajawali Pers, 2017).

⁴ Ibnudin Ibnudin, "PRINSIP PENGELOLAAN LIKUIDITAS BANK SYARIAH," *Risâlah, Jurnal Pendidikan Dan Studi Islam* 3, no. 1 (2016): 70–77.

Perkembangan perbankan syariah pada era reformasi ditandai dengan disetujuinya Undang-undang No.10 Tahun 1998⁵. Dalam undang-undang tersebut diatur dengan rinci landasan hukum serta jenis-jenis usaha yang dapat dioperasikan dan diimplementasikan oleh bank syariah. Undang-undang tersebut juga memberikan arahan bank- bank konvensional untuk membuka cabang syariah atau bahkan mengkoreksi diri secara total menjadi bank syariah.²

Secara yuridis Undang-Undang Nomor 7 dan Tahun 1992 tentang perbankan sebagaimana telah diubah dengan Undang-undang Nomor 10 tahun 1998 menggunakan dua istilah yang berbeda, namun mengandung makna yang sama untuk pengertian kredit. Kedua istilah itu, yaitu pertama, kata “kredit”, istilah yang digunakan pada bank konvensional dalam menjalankan kegiatan usahanya, dan kedua, kata “pembiayaan” berdasarkan Prinsip Syariah, istilah yang digunakan pada bank syariah. Penggunaan kedua istilah tersebut tergantung kepada kegiatan usaha yang dijalankan oleh bank, apakah bank dapat menjalankan kegiatan usahanya secara konvensional atau berdasarkan Prinsip Syariah.⁶

Produk pembiayaan yang telah dikembangkan oleh Bank BTN Syariah adalah pembiayaan rumah, atau yang sering dikenal dengan istilah KPR syariah. Bank BTN Syariah KCPS Indramayu baru berdiri satu tahun. Bank BTN Syariah di Indramayu sudah banyak di percaya oleh masyarakat tentang produk kredit kepemilikan rumah untuk memenuhi sebagian atau keseluruhan kebutuhan akan rumah (tempat tinggal) dengan menggunakan prinsip jual beli⁷ Murabahah dimana pembayarannya secara angsuran dengan jumlah angsuran yang telah ditetapkan dimuka dan dibayar setiap bulan.

Harga jualnya biasanya sudah ditambah dengan margin keuntungan yang disepakati antara bank syariah dan pembeli⁸. Jual beli dengan akad murabahah merupakan jual beli yang diperbolehkan oleh islam. Hal ini berdasarkan pada dalil-dalil yang terdapat dalam Al-Quran dan Hadis. Dalam hal ini bank diperbolehkan meminta uang muka kepada nasabah ketika menandatangani kesepakatan awal pemesanan, dimana uang muka ini digunakan untuk menutupi kerugian yang ditanggung bank ketika nasabah menolak untuk membeli barang tersebut.

Dalam prosesnya pembiayaan murabahah KPR tidak lepas dari permasalahan yang ada seperti masalah pada pelaksanaannya, pendanaan, perumahan, dan permasalahan nasabah yang mengambil pembiayaan KPR dan lain sebagainya. Maka dari itu perlulah dibentuk suatu manajemen suatu perencanaan yang terstruktur sehingga pembiayaan murabahah KPR dapat mencapai suatu tujuan

⁵ Kambali Kambali, “PERTUMBUHAN DAN PERKEMBANGAN EMOSIONAL SERTA INTELEKTUAL DI MASA PRENATAL,” *Risâlah, Jurnal Pendidikan Dan Studi Islam* 4, no. 2, Sept (2018): 129–48.

⁶ Nur Melinda Lestari, “Sistem Pembiayaan Bank Syariah Berdasarkan UU No. 21 Tahun 2008,” *Jakarta: Grafindo Book Media*, 2015.

⁷ Ibnu Rusydi et al., “School Culture Program: Inculcating Anti- Corruption Values Through Honesty Canteen In State Elementary School: Case Study In Indramayu District, West Java, Indonesia,” *International Journal of Psychosocial Rehabilitation* 24, no. 4 (2020): 5362–78, <https://doi.org/10.37200/IJPR/V24I4/PR201633>.

⁸ Erna Novitasari, “Pengantar Manajemen,” *Quadrant. Yogyakarta*, 2017.

yang baik⁹.

Bank BTN syariah dalam pembiayaan murabahah KPR proses dan tahapannya sedikit atau banyaknya mengalami permasalahan- permasalahan yang terjadi. Tujuan Bank BTN Syariah dalam prosesnya tentu menginginkan manajemen pembiayaan murabahah yang secara efektif dan efisien terlaksana dengan baik, sehingga dapat menumbuhkan citra perbankan dalam pemberian murabahah KPR. Manajemen yang baik sangat diharapkan dalam suatu kegiatan didalam suatu perusahaan. Hal ini manajemen pembiayaan murabahah KPR sangat diperlukan untuk kelangsungan proses pembiayaan murabahah KPR di Bank BTN Syariah KCPS Indramayu, serta kesesuaian landasan hukum yang mengacu pada Fatwa DSN MUI. Melihat masalah diatas peneliti merasa tertarik untuk meneliti lebih lanjut, dan hasil dari peneliti itu akan peneliti susun dalam bentuk skripsi yang berjudul *Implementasi Manajemen Pembiayaan Murabahah Kredit Pemilikan Rumah pada Bank BTN Syariah KCPS Indramayu*.

Landasan Teori

Penelitian ini berjudul “Implementasi Manajemen Pembiayaan Murabahah Kredit Pemilikan Rumah pada Bank BTN Syariah KCPS Indramayu”. Manajemen adalah proses perencanaan, pengorganisasian, pengarahan, dan pengawasan usaha-usaha para anggota organisasi lainnya agar mencapai tujuan organisasi yang ditetapkan.⁵ Berdasarkan pengertian manajemen diatas maka dapat disimpulkan bahwa manajemen adalah proses kegiatan dengan melalui orang lain untuk mencapai suatu tujuan tertentu serta dilaksanakan secara berurutan yang berjalan kearah suatu tujuan yang dimana dari semua itu harus dilakukan bimbingan dan pengarahan agar tercapai hasil yang diinginkan. Tujuan umum yang ingin dicapai manajemen pembiayaan murabahah kredit¹⁰ pemilikan rumah yaitu mempertahankan yang dimiliki, menarik pelanggan baru, dan meningkatkan citra perbankan. Adapun yang peneliti maksud dengan manajemen disini adalah kegiatan yang dilakukan oleh Bank BTN Syariah KCPS Indramayu.

Bank sebagai lembaga perantara jasa keuangan (*financial intermediary*), yang tugas pokoknya adalah menghimpun dana dari masyarakat, diharapkan dengan dana tersebut dapat memenuhi kebutuhan dana pembiayaan yang tidak disediakan oleh dua lembaga yaitu swasta dan Negara.⁶ Produk pembiayaan yang telah dikembangkan oleh Bank BTN syariah adalah pembiayaan rumah, atau yang sering dikenal dengan istilah KPR syariah. Bank BTN Syariah KCPS Indramayu baru berdiri satu tahun. Bank BTN Syariah di Indramayu sudah banyak dipercaya oleh masyarakat tentang produk kredit pemilikan rumah untuk memenuhi sebagian atau keseluruhan kebutuhan akan rumah (tempat tinggal) dengan menggunakan prinsip jual beli dimana pembayarannya secara angsuran dengan jumlah angsuran yang

⁹ Rahmani Timorita Yulianti, “Transparansi Anggaran: Suatu Upaya Efisiensi Dan Antisipasi Korupsi Di Indonesia,” *La_Riba: Jurnal Ekonomi Islam* 4, no. 2 (2010): 239–50.

¹⁰ Ugin Lugina, “Pengembangan Ekonomi Pondok Pesantren Di Jawa Barat,” *Risâlah, Jurnal Pendidikan Dan Studi Islam* 4, no. 1 (2017): 53–64.

telah ditetapkan di muka dan dibayar setiap bulan. Harga jualnya biasanya¹¹ sudah ditambah dengan margin keuntungan yang disepakati antara Bank Syariah dan pembeli.

Penerapan manajemen pembiayaan murabahah KPR tidak lepas dari permasalahan seperti masalah proses pelaksanaan, pendanaan, permasalahan nasabah yang mengambil pembiayaan KPR dan lain sebagainya. Maka dari itu perlulah di bentuk suatu manajemen yang terstruktur dan fungsi manajemen yaitu : Perencanaan (*Planning*), pengorganisasian (*Organizing*), Penggerakan (*actuating*), Evaluasi (*controlling*).

Manajemen yang baik sangat diharapkan dalam kegiatan suatu perusahaan. Hal ini manajemen dalam pembiayaan murabahah KPR sangat diperlukan untuk kelangsungan pelaksanaan pembiayaan murabahah KPR di Bank BTN Syariah KCPS Indramayu, serta kesesuaian landasan hukum yang mengacu pada Fatwa DSN-MUI No. 4/DSN-MUI/2000 tentang murabahah.

Metode Penelitian

Penelitian ini adalah jenis penelitian deskriptif dengan pendekatan kualitatif, yakni penelitian yang tidak menggunakan angka dalam mengumpulkan data dan dalam memberikan penafsiran terhadap hasilnya. Dalam penelitian kualitatif data dikumpulkan oleh peneliti sendiri secara pribadi dengan memasuki lapangan. Peneliti menjadi instrumen utama yang terjun kelapangan serta berusaha sendiri mengumpulkan informasi melalui pengamatan dan wawancara¹².

Penelitian mengamati kenyataan dan mengajukan pertanyaan dalam wawancara hingga berkembang secara wajar berdasarkan ucapan dan buah pikir yang dicetuskan oleh orang yang diwawancarai dalam penelitian ini peneliti memaparkan data hasil penelitian di lapangan yakni tentang implementasi manajemen pembiayaan murabahah kredit kepemilikan rumah pada Bank BTN Syariah KCPS Indramayu serta kesesuaian landasan hukum yang mengacu pada Fatwa DSN MUI.

Hasil Penelitian dan Pembahasan

Data perlu dihimpun untuk menjawab pertanyaan dan rumusan masalah pada penelitian ini adalah data yang terkait dengan implementasi manajemen pembiayaan murabahah kredit kepemilikan rumah pada Bank BTN Syariah KCPS Indramayu dan Serta kesesuaian landasan hukum yang mengacu pada Fatwa DSN MUI.

Produk Penghimpunan Dana (Funding) BTN Syariah

Produk-produk Penghimpunan Dana (Funding) BTN Syariah senantiasa berinovasi dengan meluncurkan beragam produk berbasis syariah. Sebagai sarana

¹¹ Ibnudin, "PRINSIP PENGELOLAAN LIKUIDITAS BANK SYARIAH."

¹² Sugiyono, *Metode Penelitian Pendidikan: (Pendekatan Kuantitatif, Kualitatif Dan R & D)* (Alfabeta, 2008).

pendukung bisnis terpercaya¹³, BTN Syariah menawarkan berbagai macam transaksi perbankan yang menguntungkan. Adapun produk dan jasa unggulan BTN Syariah selengkapnya adalah sebagai berikut :

Tabungan Batara iB

Produk Tabungan sebagai media penyimpanan dana dalam rupiah dengan menggunakan akad sesuai syariah yaitu *Wadi'ah*, bank tidak menjanjikan bagi hasil tetapi dapat memberikan bonus yang menguntungkan dan bersaing bagi nasabah.

Tabungan BTN Prima iB

Produk Tabungan sebagai media penyimpanan dana dalam rupiah dengan menggunakan akad sesuai syariah yaitu *Mudharabah* (Investasi), bank menjanjikan bagi hasil yang menguntungkan dan bersaing bagi nasabah atas simpanannya.

Tabungan BTN Haji iB

Produk Tabungan Haji BTN Syariah, sebagai sarana penyimpanan dana untuk Biaya Perjalanan Ibadah Haji (BPIH) calon Jemaah haji, dengan menggunakan akad sesuai syariah yaitu *Mudharabah* (Investasi)¹⁴, bank menjanjikan bagi hasil yang menguntungkan dan bersaing bagi nasabah atas simpanannya.

Deposito BTN iB

Produk penyimpanan dana dalam bentuk deposito dengan akad *Mudharabah*, untuk tujuan investasi dalam jangka waktu tertentu sesuai pilihan dan kebutuhan nasabah.

²⁵

Giro BTN iB

Adalah sebagai sarana pendukung bisnis terpercaya, dengan menawarkan transaksi perbankan yang menguntungkan melalui Giro Batara iB. Simpanan dana Perorangan/Korporasi untuk memperlancar aktivitas bisnis dan penarikan dana dapat dilakukan dengan cek/bilyet giro atau sarana pemindah-bukuan lainnya. Menggunakan akad sesuai syariah yaitu *Wadi'ah*, bank tidak menjanjikan bagi hasil tetapi boleh memberikan bonus yang menguntungkan bagi nasabah.

TabunganKu iB

Adalah produk tabungan perorangan dengan syarat yang mudah dan ringan yang diterbitkan secara bersama-sama oleh bank-bank di Indonesia guna menumbuhkan budaya menabung serta meningkatkan kesejahteraan masyarakat.

¹³ NURUL MU'MINATI IDRIS, "Implementasi Prinsip Syariah Terhadap Pembiayaan Mudharabah Pada Bank Syariah Di Watampone" 4, no. 1 (2017): 122–34, <https://doi.org/10.5281/zenodo.3334959>.

¹⁴ Ikatan Bankir Indonesia, *Strategi Bisnis Bank Syariah* (Gramedia Pustaka Utama, 2015).

Produk Pembiayaan atau penyaluran dana (Lending) BTN Syariah

KPR BTN Sejahtera iB

Pembiayaan yang ditujukan untuk program kesejahteraan masyarakat berpenghasilan rendah yang bekerjasama dengan Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat dalam rangka kemudahan kepemilikan rumah, dengan akad¹⁵“Murabahah” (jual beli) yang memberikan berbagai macam manfaat. Cara mudah memiliki rumah impian bagi masyarakat Indonesia melalui program pemerintah yaitu uang muka dan angsuran ringan dengan jangka waktu pembiayaan sampai dengan 20 tahun.²⁶

Syarat dan Ketentuan

- a) Warga Negara Indonesia (WNI)
- b) Memiliki e-KTP
- c) Usia minimal 21 tahun atau telah menikah
- d) Pada saat pembiayaan lunas usia tidak lebih dari 56 tahun
- e) Minimum masa kerja/usaha 1(satu) tahun
- f) Tidak memiliki kredit/pembiayaan bermasalah (IDI BI clear)
- g) Penghasilan pokok: Tapak < Rp4,000,000,00 Rusun < Rp7,000,000,00
- h) Pemohon maupun pasangan (suami/isteri) tidak memiliki rumah dan belum pernah menerima subsidi pemerintah untuk pemilikan rumah
- i) Menyampaikan NPWP dan SPT Tahunan PPh orang pribadi sesuai perundang-undangan yang berlaku

Biaya Layanan

- Biaya Administrasi
- Biaya Appraisal
- Biaya Notaris
- SKMHT/APHT

¹⁵ Ahmad Syathori, “THE IMPLEMENTATION OF SYARIAH CONCEPT IN MUDHARABAH FUNDING TO MANDIRI SYARIAH BANK IN KCP INDRAMAYU (IMPLEMENTASI PRINSIP SYARIAH TERHADAP PEMBIAYAAN MUDHARABAH PADA BANK SYARIAH MANDIRI KCP INDRAMAYU),” July 10, 2019, <https://doi.org/10.5281/ZENODO.3334959>.

Persyaratan Dokumen untuk Pribadi

Kelengkapan	Karyawan	Wiraswasta	Profesional
Formulir Pengajuan	✓	✓	✓
FC KTP/Kartu Identitas	✓	✓	✓
FC Kartu Keluarga	✓	✓	✓
FC Surat Nikah/Cerai	✓	✓	✓
FC SK Pegawai	✓	-	-
FC Slip Gaji	✓	-	-
Surat keterangan penghasilan	-	✓	✓
Rek. Koran 3 bln terakhir	✓	✓	✓
Lap. Keuangan 3 bln terakhir	-	✓	-
FC NPWP dan SPT Tahunan PPh orang pribadi	✓	✓	✓
FC Ijin Usaha, SIUP, TDP, APP	-	✓	-
FC Ijin Praktek	-	-	✓
Mengisi Surat Pernyataan KPR BTN Bersubsidi iB	✓	✓	✓

Persyaratan Dokumen Jaminan

Sertifikat (Hak Guna Bangunan/Hak Milik) 5). Cara Mendaftar

- a) Siapkan dokumen yang lengkap
- b) Berkas permohonan akan diproses dan diverifikasi oleh Bank BTN Syariah
- c) Jika permohonan disetujui, permohonan mempersiapkan kecukupan dana di tabungan BTN iB¹⁶
- d) Melakukan akad pembiayaan
- e) Dan mulai proses pencairan permohonan

Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Syariah

KPR syariah Pembiayaan yang digunakan untuk pembelian rumah secara diangsur. menggunakan akad murabahah, yaitu perjanjian jual beli antara bank dan nasabah, dimana bank membeli rumah yang diperlukan nasabah dan kemudian menjualnya kepada nasabah sebesar harga beli ditambah dengan margin keuntungan yang disepakati oleh bank dan nasabah. Yang kini telah banyak dikembangkan oleh lembaga intermediasi keuangan yang berbasiskan Syari'ah¹⁷.

¹⁶ Aditya W Demus, "The Impact of Work Environment on Employee Performance (Case Study At PT. Bank Artha Graha International TBK, Manado Branch Calaca)," *Jurnal Berkala Ilmiah Efisiensi* 15, no. 5 (2015).

¹⁷ Kambali Kambali, Ilma Ayunina, and Akhmad Mujani, "TUJUAN PENDIDIKAN ISLAM DALAM MEMBANGUN KARATER SISWA DI ERA DIGITAL (Studi Analisis Pemikiran Pendidikan Islam Abuddin Nata)," *Risâlah, Jurnal Pendidikan Dan Studi Islam* 5, no. 2, Sept (2019): 1–19.

KPR syariah memiliki berbagai kelebihan dibanding dengan KPR konvensional. Sistem yang digunakan oleh Syariah Islam jauh lebih unggul dan lebih aman, bebas riba serta tidak ada pihak yang dirugikan. Perbedaan pokok antara KPR konvensional dengan syariah terletak pada akadnya. Pada bank konvensional, kontrak KPR didasarkan pada suku bunga tertentu yang sifatnya bisa fluktuatif, sedangkan KPR Syariah bisa dilakukan dengan beberapa pilihan akad alternatif sesuai dengan kebutuhan nasabah, di antaranya KPR iB Jual Beli (skema murabahah), KPR iB sewa (skema ijarah), KPR iB Sewa Beli (skema Ijarah Muntahia Bittamlik-IMBT), dan KPR iB Kepemilikan Bertahap (musyarakah mutanaqisah). Harga jual rumah ditetapkan di awal ketika nasabah menandatangani perjanjian pembiayaan jual beli rumah, dengan angsuran tetap hingga jatuh tempo pembiayaan. Dengan adanya kepastian jumlah angsuran bulanan yang harus dibayar sampai masa angsuran selesai, nasabah tidak akan dipusingkan dengan masalah naik/turunnya angsuran ketika suku bunga bergejolak. Nasabah juga diuntungkan ketika ingin melunasi angsuran sebelum masa kontrak berakhir, karena bank syariah tidak akan mengenakan pinalti. Pembiayaan rumah ini dapat digunakan untuk membeli rumah (rumah, ruko, rukan, apartemen) baru maupun bekas, membangun atau merenovasi rumah, dan untuk pengalihan pembiayaan KPR dari bank lain.¹⁸

Keuntungan KPR syariah:

1. Nasabah tidak harus menyediakan dana secara tunai untuk membeli rumah. Nasabah cukup menyediakan uang muka.
2. Karena KPR memiliki jangka waktu yang panjang, angsuran yang dibayar dapat diiringi dengan ekspektasi peningkatan penghasilan.
3. Skim pembiayaan adalah jual beli (*Murabahah*), adalah akad jual beli barang dengan menyatakan harga perolehan dan keuntungan (margin) yang disepakati oleh Bank dan Nasabah (*fixed margin*).
4. Cicilan tetap dan meringankan selama jangka waktu, serta tidak ada unsur spekulatif.
5. Bebas pinalti untuk pelunasan sebelum jatuh tempo.²⁸

Implementasi

Arti implementasi menurut KBBI (Kamus Besar Bahasa Indonesia) yaitu pelaksanaan / penerapan. Sedangkan pengertian umum adalah suatu tindakan atau pelaksana rencana yang telah disusun secara cermat dan rinci (matang).

Kata implementasi sendiri berasal dari bahasa Inggris "*to implement*" artinya mengimplementasikan. Tak hanya sekedar aktivitas, implementasi merupakan suatu kegiatan yang direncanakan serta dilaksanakan dengan serius juga mengacu pada

¹⁸ Ali Miftakhu Rosad, "IMPLEMENTASI PENDIDIKAN KARAKTER MELALUI MANAGEMEN SEKOLAH," *Tarbawi: Jurnal Keilmuan Manajemen Pendidikan* 5, no. 02 (2019): 173–90.

norma-norma tertentu guna mencapai tujuan kegiatan¹⁹.

Dalam kalimat lain implementasi itu sebagai penyedia sarana untuk melaksanakan sesuatu yang menyebabkan dampak terhadap sesuatu.

Sesuatu tersebut dilakukan agar timbul dampak berupa undang-undang, peraturan pemerintah, keputusan pengadilan serta kebijakan yang telah dibuat oleh lembaga pemerintah dalam kehidupan bernegara²⁰.

Manajemen dan manajer adalah satu kesatuan tugas dalam menjalankan aktivitas atau kegiatan organisasi. Di dalam sebuah perusahaan biasanya terdapat lebih dari seorang manajer.³⁴ Dan masing-masing manajer akan melakukan fungsi-fungsi sesuai tingkatan manajer tersebut dalam perusahaan. Adapun struktur manajemen pada Bank BTN Syariah KCPS Indramayu adalah sebagai berikut :

Simpulan

Berdasarkan pemaparan data di atas maka penulis dapat menyimpulkan yaitu sebagai berikut:

Implementasi Manajemen pembiayaan Murabahah KPR pada Bank BTN Syariah KCPS Indramayu mempunyai manajemen yang terstruktur dengan baik dalam pembiayaan Murabahah KPR, mulai dari *planning*, *organizing*, *actuating* hingga *controlling*. Untuk meraih tujuan yang diinginkan, maka setiap unsur dan konsepnya harus saling terintegrasi dan menunjang satu sama lain. Jadi dalam perencanaan penentuan terlebih dahulu apa yang akan dikerjakan. Penentuan ini juga mencanangkan tindakan secara efektivitas, efisiensi, dan mempersiapkan input serta output. Pada Bank BTN Syariah KCPS Indramayu dalam *planning* (perencanaan) tahapan pertama yaitu yang dilakukan oleh Bank BTN Syariah KCPS Indramayu dalam pembiayaan Murabahah KPR yaitu menyusun kebijakan-kebijakan yang berkaitan dengan sumber dana. Perencanaan selanjutnya yaitu strategi marketing memasarkan produk pembiayaan KPR. Kegiatan pembiayaan KPR pada Bank BTN Syariah Indramayu dimulai dari penawaran sampai akhir pencairan. Dalam *organizing* menciptakan struktur formal dimana pekerjaan ditetapkan, dibagi dan dikoordinasikan dengan baik. Proses *actuating* adalah memberikan perintah, petunjuk, pedoman menggerakkan untuk mencapai tujuan. Bank BTN Syariah KCPS Indramayu yang memberikan perintah yaitu kepala KCPS. *Controlling* (Pengawasan) bertujuan untuk meneliti dan memeriksa mengetahui kejadian-kejadian yang sebenarnya dengan ketentuan dan ketetapan peraturan, biasanya mengawasi segala bentuk kegiatan yang dilakukan oleh tim bagian umum Bank BTN Syariah KCPS Indramayu mulai dari pemantauan dan angsuran tiap bulannya.

¹⁹ M A Zaenudin and Ibnu Rusydi, "PEMIKIRAN FIKIH KEMASLAHATAN DAN FIQH AKHLAK (Membaca Kembali Kitab Bid'at al-Mujtahid Wa Nih'at al-Muqta'ashid Adalah Karya Ibn Rusydi)," *Al-Afkar, Journal For Islamic Studies* 2, no. 2, July (2019): 226–34.

²⁰ ABDUL MUIN, Ibnu Rusydi, and Dewi Asih Apriyanti, "AN ANALYSIS OF GOLD MONEY PRODUCTS IN SYARIAH BANK: Case Study at Syariah Mandiri Bank of Sub-Branch Office Indramayu (ANALISIS PRODUK GADAI EMAS DI BANK SYARIAH: Studi Kasus Di Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Pembantu Indramayu)," *Risalah, Jurnal Pendidikan Dan Studi Islam* 6, no. 1 (2019): 43–62.

Pembiayaan KPR pada Bank BTN Syariah KCPS Indramayu melakukan akad wakalah terlebih dahulu. Hal ini dapat dilihat pada rukun dan syarat-syarat wakalah itu sendiri, yaitu muwakil (orang yang berwakil disyaratkan sah melakukan apa yang diwakilkan, sebab milik atau di bawah kekuasaannya) yang syarat-syaratnya harus seorang pemilik sah yang dapat bertindak terhadap sesuai yang ia wakilkan. Muwakil fiih (sesuatu yang diwakilkan), disyaratkan dimiliki oleh orang yang berwakil ketika ia berwakil dan diketahui dengan jelas. mengenai mewakilkan kepada nasabah untuk membeli rumah yang dibutuhkan. Bahwa mewakilkan kepada nasabah di bolehkan, dan di BTN Syariah KCPS Indramayu pelaksanaan akad murabahah dan wakalah dilakukan secara bersamaan.

Penggabungan dua akad atau lebih dibolehkan karena tidak dalil yang melarangnya. Adapun nash-nash yang secara zhahir melarang penggabungan dua akad, tidak dipahami sebagai larangan mutlak, melainkan larangan karena disertai unsur keharaman (*mahzhurat*), seperti *gharar* (ketidakpastian), *riba*, dan sebagainya.

DAFTAR PUSTAKA

- Demus, Aditya W. "The Impact of Work Environment on Employee Performance (Case Study At PT. Bank Artha Graha International TBK, Manado Branch Calaca)." *Jurnal Berkala Ilmiah Efisiensi* 15, no. 5 (2015).
- Ibnu Rusydi, Ali Miftakhu Rosyad, Ibnudin, Kambali, and Ujang Suratno. "School Culture Program: Inculcating Anti- Corruption Values Through Honesty Canteen In State Elementary School: Case Study In Indramayu District, West Java, Indonesia." *International Journal of Psychosocial Rehabilitation* 24, no. 4 (2020): 5362–78. <https://doi.org/10.37200/IJPR/V24I4/PR201633>.
- Ibnudin, Ibnudin. "PRINSIP PENGELOLAAN LIKUIDITAS BANK SYARIAH." *Risâlah, Jurnal Pendidikan Dan Studi Islam* 3, no. 1 (2016): 70–77.
- IDRIS, NURUL MU'MINATI. "Implementasi Prinsip Syariah Terhadap Pembiayaan Mudharabah Pada Bank Syariah Di Watampone" 4, no. 1 (2017): 122–34. <https://doi.org/10.5281/zenodo.3334959>.
- Indonesia, Ikatan Bankir. *Strategi Bisnis Bank Syariah*. Gramedia Pustaka Utama, 2015.
- Ismail, M B A. *Manajemen Perbankan: Dari Teori Menuju Aplikasi*. Kencana, 2018.
- Kambali, Kambali. "PERTUMBUHAN DAN PERKEMBANGAN EMOSIONAL SERTA INTELEKTUAL DI MASA PRENATAL." *Risâlah, Jurnal Pendidikan Dan Studi Islam* 4, no. 2, Sept (2018): 129–48.
- Kambali, Kambali, Ilma Ayunina, and Akhmad Mujani. "TUJUAN PENDIDIKAN ISLAM DALAM MEMBANGUN KARATER SISWA DI ERA DIGITAL (Studi Analisis Pemikiran Pendidikan Islam Abuddin Nata)." *Risâlah, Jurnal Pendidikan Dan Studi Islam* 5, no. 2, Sept (2019): 1–19.
- Lestari, Nur Melinda. "Sistem Pembiayaan Bank Syariah Berdasarkan UU No. 21 Tahun 2008." *Jakarta: Grafindo Book Media*, 2015.
- Lugina, Ugin. "Pengembangan Ekonomi Pondok Pesantren Di Jawa Barat." *Risâlah, Jurnal Pendidikan Dan Studi Islam* 4, no. 1 (2017): 53–64.

- MUIN, ABDUL, Ibnu Rusydi, and Dewi Asih Apriyanti. "AN ANALYSIS OF GOLD MONEY PRODUCTS IN SYARIAH BANK: Case Study at Syariah Mandiri Bank of Sub-Branch Office Indramayu (ANALISIS PRODUK GADAI EMAS DI BANK SYARIAH: Studi Kasus Di Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Pembantu Indramayu)." *Risâlah, Jurnal Pendidikan Dan Studi Islam* 6, no. 1 (2019): 43–62.
- Novitasari, Erna. "Pengantar Manajemen." *Quadrant*. Yogyakarta, 2017.
- Rosad, Ali Miftakhu. "IMPLEMENTASI PENDIDIKAN KARAKTER MELALUI MANAGEMEN SEKOLAH." *Tarbawi: Jurnal Keilmuan Manajemen Pendidikan* 5, no. 02 (2019): 173–90.
- Sakti-Ascarya-Dkk, Darsono-Ali. "PERBANKAN SYARIAH DI INDONESIA Kelembagaan Dan Kebijakan Serta Tantangan Ke Depan." Jakarta: Rajawali Pers, 2017.
- Sugiyono. *Metode Penelitian Pendidikan:(Pendekatan Kuantitatif, Kualitatif Dan R & D)*. Alfabeta, 2008.
- Syathori, Ahmad. "KONSEP WELFARE-ECONOMIC: ANTARA ETIKA BISNIS ISLAM DAN PROTESTAN." *Risâlah, Jurnal Pendidikan Dan Studi Islam* 3, no. 1 (2016): 78–93.
- . "THE IMPLEMENTATION OF SYARIAH CONCEPT IN MUDHARABAH FUNDING TO MANDIRI SYARIAH BANK IN KCP INDRAMAYU (IMPLEMENTASI PRINSIP SYARIAH TERHADAP PEMBIAYAAN MUDHARABAH PADA BANK SYARIAH MANDIRI KCP INDRAMAYU)," July 10, 2019. <https://doi.org/10.5281/ZENODO.3334959>.
- Yulianti, Rahmani Timorita. "Transparansi Anggaran: Suatu Upaya Efisiensi Dan Antisipasi Korupsi Di Indonesia." *La_Riba: Jurnal Ekonomi Islam* 4, no. 2 (2010): 239–50.
- Zaenudin, M A, and Ibnu Rusydi. "PEMIKIRAN FIKIH KEMASLAHATAN DAN FIQIH AKHLAK (Membaca Kembali Kitab Bidâyatul Mujtahid Wa Nihâyatul Muqtashid Adalah Karya Ibn Rusyd)." *Al-Afkar, Journal For Islamic Studies* 2, no. 2, July (2019): 226–34.