

**PENERAPAN AKAD MURABAHAH PADA KPR BTN
BERSUBSIDI IB DI BTN SYARIAH SEMARANG**

TUGAS AKHIR

Diajukan Untuk Memenuhi Tugas dan Melengkapi Syarat

Guna Memperoleh Gelar Ahli Madya (A.Md) dalam Ilmu Perbankan Syariah



Disusun Oleh:

DIOUS JODIANTONO

1905015044

PROGRAM STUDI D3 PERBANKAN SYARIAH

FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM

UNIVERSITAS ISLAM NEGERI WALISONGO

SEMARANG

2022

Arif Afendi, S.E., M.Sc

NIP. 198505262015031002

Poncoharjo RT 03 RW 002 Bonang-Demak

PERSETUJUAN PEMBIMBING

Lamp : 4 (empat) eksemplar

Hal : Naskah Tugas Akhir

An. Sdr. Dious Jodiantono

Assalamu'alaikum Wr.Wb.

Setelah saya meneliti dan mengadakan perbaikan sepenuhnya, maka bersama ini saya kirimkan naskah Tugas Akhir saudara :

Nama : Dious Jodiantono

NIM : 1905015044

Judul : **Penerapan Akad Murabahah pada KPR BTN Bersubsidi iB di BTN Syariah Semarang**

Dengan ini saya mohon kirannya Tugas Akhir Saudara tersebut dapat segera diujikan. Atas perhatiannya saya ucapkan terima kasih.

Wassalamu'alaikum Wr.Wb.

Semarang, 15 Juni 2022

Pembimbing



Arif Afendi, S.E., M.Sc

NIP. 19850526 201503 1 002



KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI WALISONGO SEMARANG
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM
Jl. Prof. Dr. Hamka Kampus III Ngaliyan Telp. (024) 7608454 Semarang 50185
Website: febi_walisongo.ac.id – Email: febiwalisongo@gmail.com

PENGESAHAN

Nama : Dious Jodiantono
NIM : 1905015044
Judul : **Penerapan Akad Murabahah pada KPR BTN Bersubsidi iB di BTN Syariah Semarang**

Telah dimunaqosahkan oleh Dewan Penguji Prodi D3 Perbankan Syariah Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Universitas Islam Negeri Walisongo Semarang dan dinyatakan lulus dengan predikat Coumload/ Baik/ Cukup, pada tanggal:

28 Juni 2022

Dan dapat diterima sebagai syarat guna memperoleh gelar Ahli Madya Perbankan Syariah Tahun Akademik 2021.

Semarang, 5 Juli 2022

Ketua Sidang,

Sekretaris Sidang,

Dr. A. Turmudi, SH. M.Ag.
NIP. 19690708 200501 1 004

Arif Afendi, S.E., M.Sc
NIP. 19850526 201503 1 002

Penguji Utama I,

Penguji Utama II,

Mardhiyaturrositaningsih, S.E.Sy., M.E
NIP. 19930311 201903 2 020

Kartika Marella Vanni, S.S.T., M.E
NIP. 19930421 201903 2 028

Pembimbing,

Arif Afendi, S.E., M.Sc
NIP. 19850526 201503 1 002

MOTTO

إِنَّ اللَّهَ لَا يُغَيِّرُ مَا بِقَوْمٍ حَتَّىٰ يُغَيِّرُوا مَا بِأَنفُسِهِمْ

“Sesungguhnya Allah tidak akan mengubah keadaan suatu kaum sebelum mereka mengubah keadaan diri mereka sendiri.”

(Q.S. Al Ar'd Ayat : 11)

PERSEMBAHAN

Dengan mengucapkan rasa syukur kehadiran Allah SWT, yang telah melimpahkan segala rahmatnya sehingga saya bisa menyelesaikan tugas akhir dengan baik. Tugas Akhir ini saya persembahkan untuk orang-orang yang telah memberikan semangat dan doanya, terima kasih saya ucapkan untuk :

1. Keluargaku khususnya kedua orang tuaku (Suyantono dan Jumiati) serta adek-adekku (Dellia Putri Antono, almh Siti Solekah dan Darra Ratu Antono) yang telah memberikan inspirasi moral dan material melalui cinta, doa, dukungan, dan motivasi untuk selalu terikat pada aturan islam, bermanfaat bagi orang lain, dan bahagia di dunia dan akhirat.
2. Bapak Ibu dosen Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Universitas Islam Negeri Walisongo Semarang yang telah memberikan dorongan motivasi serta telah membimbing dan memberi arahan.
3. Kepada sahabatku Miftakhul Falah, Intan Nur Hayati dan Faridatul Annisah yang telah memberi support dan memberi semangat serta doa dalam menjalani hidup yang keras ini.
4. Keluarga besar D3 Perbankan Syariah angkatan 2019 terima kasih atas doa, dukungan, dan waktu yang telah dihabiskan bersama semua, khususnya Fraska Widi Wirawan, Anugra Akmi Cukaso Fitro, serta teman-teman kelas B yang tidak dapat disebutkan satu persatu.
5. Keluarga besar BTN Syariah KCS Semarang, khususnya mbak Alfianti Permatasari dan semua karyawan yang telah memberikan pengalaman, terima kasih ilmu serta informasi yang sangat berharga sehingga bisa melakukan penelitian dengan lancar.
6. Untuk semua pihak yang telah mendoakan dan membantu dalam penyelesaian Tugas Akhir ini.
7. Untuk jodohku dimasa depan dengan inisial A sampai Z yang senantiasa telah mendoakanku di sepertiga malam, sehingga dapat menyelesaikan tugas akhir ini dengan senyuman.

DEKLARASI

Yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Dious Jodiantono

NIM : 1905015044

Jurusan : D3 Perbankan Syariah

Fakultas : Ekonomi dan Bisnis Islam

Judul : Penerapan Akad Murabahah pada KPR BTN Bersubsidi iB di Bank
BTN Syariah Semarang.

Dengan ini saya menyatakan bahwa dalam Tugas Akhir ini tidak ada karya yang diajukan untuk memperoleh gelar, dan tidak ada karya atau pendapat yang ditulis atau diterbitkan oleh orang lain dalam Tugas Akhir ini yang saya ketahui, kecuali sebagai referensi atau kutipan dengan mengikuti tata cara penulisan karya ilmiah yang biasa dilakukan.

Semarang, 22 Mei 2022

Deklarator



Dious Jodiantono

NIM 1905015044

ABSTRAK

Adanya Kredit Pemilikan Rumah (KPR) mengubah pandangan hidup manusia yang kesulitan untuk mempunyai rumah sendiri, namun kebanyakan KPR hanya tersedia di bank konvensional yang menggunakan sistem bunga atau riba. Kemunculan perbankan syariah membantu masyarakat yang ingin membeli rumah, salah satunya Bank Tabungan Negara (BTN) Syariah Semarang. BTN Syariah Semarang memperkenalkan KPR “Kebutuhan Pemilikan Rumah” kepada masyarakat yang dikhususkan untuk masyarakat berpenghasilan menengah kebawah yaitu KPR BTN Bersubsidi iB. KPR BTN Bersubsidi iB di BTN Syariah Semarang memberikan angsuran dan margin yang rendah, juga menggunakan akad *murabahah* (jual beli) dalam transaksinya. Akad *murabahah* adalah jual beli antara bank dan nasabah dengan harga asli ditambah keuntungan yang ditentukan. Dalam hal ini, bank memberi tahu pelanggan tentang harga barang, setelah itu bank memberikan sejumlah keuntungan sesuai kesepakatan. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui tata cara pelaksanaan produk KPR BTN Bersubsidi iB dan penerapan akad *murabahah* di BTN Syariah Semarang pada produk KPR BTN Bersubsidi iB.

Penelitian ini merupakan penelitian kualitatif, artinya menggunakan berbagai pendekatan untuk turun ke lapangan dan melakukan observasi guna untuk mendapatkan pemahaman yang lebih baik tentang fenomena yang dihadapi subjek penelitian secara deskriptif dalam lingkungan tertentu. Observasi, dokumentasi, dan wawancara digunakan untuk memperoleh data.

Hasil penelitian yang telah dilakukan di BTN Syariah Semarang, dalam melaksanakan KPR BTN Bersubsidi iB, BTN Syariah Semarang menerapkan akad *murabahah* sesuai yang terdapat dalam Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia No: 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang Murabahah, dimana bank mewakili nasabah dalam pembelian dengan atas nama sendiri ke *developer* dengan pembelian yang halal dan bebas riba. Kemudian bank menjual produk kepada nasabah menggunakan akad *murabahah* setelah barang tersebut pada prinsipnya menjadi milik bank, dengan harga perolehan dan keuntungan (margin) yang disepakati serta pembayarannya secara angsuran dengan jumlah angsuran yang telah ditetapkan dimuka dan dibayar setiap bulannya.

Kata kunci : *Kebutuhan Pemilikan Rumah (KPR), murabahah*

ABSTRACT

The existence of Home Ownership Loans (KPR) has changed the way of life of people who find it difficult to own their own homes, but most mortgages are only available at conventional banks that use an interest or usury system. The emergence of Islamic banking helps people who want to buy a house, one of which is the Semarang Syariah State Savings Bank (BTN). BTN Syariah Semarang introduced the "House Ownership Needs" mortgage to the community which was specifically for the lower middle income community, namely the iB Subsidized BTN KPR. The iB Subsidized BTN KPR at BTN Syariah Semarang provides low installments and margins, also uses a murabahah (buying and selling) contract in its transactions. Murabahah contract is a sale and purchase between the bank and the customer at the original price plus a specified profit. In this case, the bank informs the customer about the price of the goods, after which the bank provides a certain amount of profit according to the agreement. This study aims to determine the procedures for implementing the iB Subsidized BTN KPR product and the application of the murabahah contract at BTN Syariah Semarang on the iB Subsidized BTN KPR product.

This research is a qualitative research, meaning that it uses various approaches to go to the field and make observations in order to get a better understanding of the phenomena faced by research subjects descriptively in a particular environment. Observations, documentation, and interviews were used to obtain data.

The results of the research that has been carried out at BTN Syariah Semarang, in implementing the iB Subsidized BTN KPR, BTN Syariah Semarang applies the murabahah contract according to the Fatwa of the National Sharia Council of the Indonesian Ulema Council No: 04/DSN-MUI/IV/2000 concerning Murabahah, where the bank represent customers in purchases on their own behalf to developers with halal and usury-free purchases. Then the bank sells the product to the customer using a murabahah contract after the goods in principle become the property of the bank, with an agreed acquisition price and profit (margin) and payment in installments with a predetermined amount of installments and is paid monthly.

Keywords : *Home Ownership Needs (KPR), murabahah*

KATA PENGANTAR

Alhamdulillah, puji dan syukur senantiasa kita panjatkan kehadirat Allah SWT, yang telah melimpahkan rahmat, taufik, hidayah, serta inayah-Nya kepada penulis sehingga penulis dapat menyelesaikan tugas akhir ini. Ya Rabb kita Nabi Besar Muhammad SAW, semoga tetap tersanjung dengan shalawat dan salam. Bersama keluarga, sahabat, dan individu yang selalu mengikuti jejaknya.

Tujuan dari penyelesaian Tugas Akhir ini adalah untuk melengkapi salah satu prasyarat gelar Ahli Madya Perbankan Syariah dari Universitas Islam Negeri (UIN) Walisongo Semarang. Selain itu, penulis ingin mengucapkan terima kasih kepada semua pihak yang telah membantu dalam penulisan dan penyusunan Tugas Akhir ini. Kepada yang terhormat:

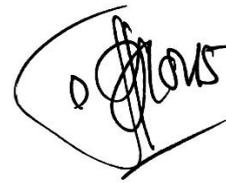
1. Bapak Prof. Dr. Imam Taufiq, M.Ag selaku Rektor UIN Walisongo Semarang.
2. Bapak Dr. H. Muhammad Saifullah, M.Ag selaku Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Syariah UIN Walisongo Semarang dan Wakil Dekan I, II, III.
3. Bapak A. Turmudi, S.H., M.Ag selaku Ketua Program Studi D3 Perbankan Syariah UIN Walisongo Semarang.
4. Bapak Arif Afendi, S.E., M.Sc selaku Dosen Pembimbing dalam menyelesaikan Penyusunan Tugas Akhir.
5. Segenap Dosen, Tenaga Pendidik dan Karyawan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam UIN Walisongo Semarang.
6. Ayah, Ibu dan adik-adik tercinta yang selalu mendoakan dan mensupport dalam menyelesaikan Tugas Akhir.
7. Semua pihak BTN Syariah KCS Semarang yang telah membantu penulis untuk menyelesaikan Tugas Akhir ini.
8. Sahabat D3 Perbankan Syariah angkatan 2019 terima kasih atas kebersamaannya.
9. Semua pihak yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu.

Penulis menyadari bahwa penulisan Tugas Akhir ini masih jauh dari sempurna, maka kritik dan saran yang membangun sangat penulis harapkan untuk

penyempurnaannya. Penulis berpikir bahwa setiap orang akan mendapat manfaat dari upaya akhir ini.

Semarang, 22 Mei 2022

Penulis

A handwritten signature in black ink, enclosed within a hand-drawn oval shape. The signature appears to be 'Dious Jodiantono' written in a cursive, stylized script.

Dious Jodiantono

DAFTAR ISI

HALAMAN PERSETUJUAN PEMBIMBING	i
HALAMAN PENGESAHAN.....	ii
HALAMAN MOTTO	iii
HALAMAN PERSEMBAHAN	iv
HALAMAN DEKLARASI.....	v
HALAMAN ABSTRAK	vi
ABSTRACT PAGE.....	vii
HALAMAN KATA PENGANTAR.....	viii
HALAMAN DAFTAR ISI.....	x
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah	6
C. Tujuan dan Manfaat Hasil Penelitian.....	6
D. Tinjauan Pustaka	7
E. Metodologi Penelitian	8
F. Sistematika Penulisan	9
BAB II LANDASAN TEORI	11
A. Akad Murabahah.....	11
1. Pengertian Murabahah.....	11
2. Dasar Hukum Murabahah	12
3. Rukun dan Syarat Murabahah	16
4. Jenis-Jenis Murabahah	18

5. Murabahah dalam Perbankan	20
B. Kebutuhan Pemilikan Rumah (KPR).....	22
1. Pengertian KPR Syariah	22
2. Jenis-Jenis KPR Syariah.....	23
BAB III GAMBARAN UMUM OBJEK PENELITIAN	26
A. Sejarah BTN Syariah Semarang.....	26
B. Visi dan Misi BTN Syariah.....	28
C. Struktur Organisasi BTN Syariah	28
D. Uraian Tugas	30
E. Produk-produk BTN Syariah	33
BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN.....	45
A. Tata Cara Pelaksanaan Produk KPR BTN Bersubsidi iB	45
B. Penerapan akad <i>Murabahah</i> pada produk KPR BTN Bersubsidi iB	50
BAB V PENUTUP	53
A. Kesimpulan	53
B. Saran.....	54
C. Penutup.....	54
DAFTAR PUSTAKA	55
LAMPIRAN.....	57

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Perkembangan ekonomi Indonesia saat ini berkembang sangat pesat. Hal tersebut terjadi adanya kecanggihan teknologi sekarang, yang dimana hampir semua kegiatan menggunakan teknologi. Tidak terlepas dari hal itu, saat ini kegiatan transaksi jual beli juga termasuk ke dalamnya. Jual beli merupakan kegiatan dimana seseorang saling tukar menukar barang atau jasa yang di sepakati bersama tanpa adanya paksaan. Kegiatan transaksi jual beli tersebut dilakukan manusia setiap hari untuk memenuhi kebutuhannya.

Kebutuhan merupakan suatu hal yang diperlukan manusia untuk kebahagiaan dalam hidup. Kebutuhan terjadi karena manusia merasakan ketidakpuasan dalam hal tertentu. Untuk memenuhi kebutuhannya, manusia sangat membutuhkan jasa lembaga keuangan, karena kegiatan jual beli yang dilakukan hampir semua berhubungan dengan lembaga keuangan khususnya perbankan, baik itu konvensional maupun syariah. Lembaga keuangan bank pada umumnya berfungsi sebagai penghubung (*intermediasi*) antara pihak yang memiliki dana lebih (*deposan*) dan pihak yang kurang dana (*debitur*). Oleh karena itu, di perbankan uang menjadi komoditas dan sering dikatakan lembaga yang bergerak dibidang keuangan atau moneter.

Berdasarkan pasal 1 butir 1 Undang-Undang Nomor 7 tahun 1992, Perbankan merupakan perusahaan yang menerima uang (*Funding*) dari masyarakat dalam wujud tabungan dan menyalurkan langsung dana (*Financing*) kepada masyarakat dalam bentuk meningkatkan derajat hidup masyarakat.¹ Bank juga dapat didefinisikan sebagai lembaga keuangan yang melakukan tiga fungsi dasar: meminjamkan, memberikan jasa pelayanan,

¹ Wiroso, *Produk Perbankan Syariah*, Jakarta : LPFE Usakti, 2011, h. 39

dan menerima simpanan uang. Secara umum penyaluran dana bank konvensional dan syariah memiliki tujuan yang sama sebagai lembaga perantara, mentransfer dana dari masyarakat yang mempunyai dana kepada masyarakat yang membutuhkannya. Di sisi lain, bank konvensional menggunakan sistem pemberian kredit, sedangkan sistem yang digunakan perbankan syariah, penyaluran dana dilangsungkan dengan akad jual beli dan bagi hasil.²

Menurut Pasal 1 Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah adalah bank yang menjalankan kegiatan usaha berdasarkan prinsip Islam yang diatur dalam fatwa Majelis Ulama Indonesia, seperti prinsip keseimbangan dan keadilan (*'adl wa tawazun*), kemaslahatan (*maslahah*), universalisme (*alamiyah*), dan tidak mengandung gharar, maysir, riba, kezaliman, dan benda yang haram. Selanjutnya, bank syariah menjalankan fungsi sosial dengan bertindak sebagai lembaga baitul mal, menerima uang tunai dari zakat, infaq, sedekah, hadiah, atau dana sosial lainnya dan mengarahkannya kepada pengelola wakaf (*nazhir*) sesuai dengan niat pemberi wakaf (*wakif*).³

Bank Syariah beroperasi tidak hanya menurut prinsip Islam, tetapi juga menurut demokrasi ekonomi dan gagasan kehati-hatian. Bank syariah hadir untuk membantu tercapainya rencana pembangunan nasional yang mengedepankan keadilan, persatuan, dan pemerataan kesejahteraan rakyat sekaligus menjamin stabilitas ekonomi dan moneter. Sedangkan fungsinya, Bank syariah melayani tiga tujuan utama, yang pertama adalah menerima uang dari masyarakat umum dalam bentuk tabungan dan investasi. Kedua, meminjamkan uang kepada orang yang membutuhkan dari bank, dan ketiga, memberikan layanan perbankan islam kepada mereka yang membutuhkan.⁴

² M. Ripal Shoupy, *Implementasi Akad Murabahah Bil Wakalah dalam Produk Pembiayaan KPR BTN Bersubsidi iB di PT. Bank Tabungan Negara (PERSERO) Tbk Kantor Cabang Syariah Banjarmasin*, Banjarmasin: UIN Antasari, 2021, h. 1

³ Andriyanto, M. Anang Firmansyah, *Manajemen Bank Syariah*, Pasuruan: Qiara Media, 2019, h. 24

⁴ *Ibid*, h. 27

Pasal 19 ayat 1 Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008, yang mengatur tentang kegiatan usaha bank syariah, atau yang biasa disebut dengan akad-akad perbankan syariah, salah satunya akad *murabahah*. *Murabahah* adalah jenis perjanjian keuangan yang melibatkan pembelian dan penjualan untuk mendapatkan keuntungan.⁵ *Murabahah* sendiri akad yang paling sering digunakan dalam kegiatan perbankan syariah. Karena pada dasarnya, dengan mekanisme jual beli barang tersebut, bank islam bisa mendapatkan margin keuntungan yang besar sebagai perolehan.⁶ Ada dua bentuk akad *murabahah* dalam perbankan syariah: *murabahah* tanpa pesanan, yang berarti bank islam menyediakan barang walaupun ada tidak adanya pembeli dan *murabahah* berdasarkan pesanan yang artinya bank islam menyediakan suatu barang jika sudah ada pesanan yang diminta. Salah satu produk *murabahah* yang berdasarkan pesanan adalah Kredit Pemilikan Rumah.⁷

Kemunculan KPR (Kredit Pemilikan Rumah) mengubah pandangan hidup manusia saat ini, yang awalnya kesulitan untuk mempunyai rumah sendiri akibat harganya yang mahal, namun sekarang adanya KPR (Kredit Pemilikan Rumah) semua orang bisa memiliki rumah sendiri walaupun berpenghasilan rendah. KPR (Kredit Pemilikan Rumah) sendiri berawal dari layanan yang diberikan perbankan konvensional untuk memenuhi kebutuhan masyarakat akan kepemilikan rumah yang tidak dibarengi peningkatan daya beli masyarakat. Kredit Pemilikan Rumah pada dasarnya merupakan sistem kredit seperti pada umumnya, namun dalam sistem ini jaminan berupa rumah yang telah dibeli oleh bank yang kemudian dijual kepada nasabah. Selama ini masyarakat lebih mengenal layanan Kredit

⁵ Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 21 tahun 2008 Tentang Perbankan syariah

⁶ Mulya E. Sireger, Ahmad Buchori, *Standar Produk Perbankan Syariah Murabahah*, Jakarta, 2016, h. 12

⁷ Youdhi Prayogo, *Murabahah Produk Unggulan Bank Syariah Konsep, Prosedur, Penerapan Margin, dan Penerapan pada Perbankan Syariah*, Nalar Fiqih: Jurnal Kajian Ekonomi Islam dan Kemasyarakatan, Vol. 4, No. 2, Desember 2011, h. 71

Pemilikan Rumah dari bank konvensional yang menerapkan sistem bunga, dan pembayaran tidak pasti setiap bulannya.⁸

Kebanyakan KPR (Kredit Pemilikan Rumah) hanya tersedia di bank konvensional yang menggunakan sistem bunga atau riba. Masyarakat Indonesia yang mayoritas beragama Islam mengalami kekhawatiran dan keraguan yang ingin mempunyai rumah sendiri. Sistem ini sendiri tidak diperbolehkan dalam Islam karena hukumnya haram. Di sinilah perbankan syariah masuk dalam gambaran, mengatasi kekhawatiran umat Islam yang ingin membeli rumah dengan menerapkan sistem *murabahah* (jual beli) dan menghindari penggunaan sistem kredit perbankan konvensional.⁹ Untuk menghindari kemunculan asumsi terjadinya sistem kredit terhadap KPR (Kredit Pemilikan Rumah), beberapa bank syariah mengubah makna KPR tersebut menjadi “Kebutuhan Pemilikan Rumah” seperti di BTN Syariah.¹⁰ Hal ini dikarenakan, BTN Syariah ingin nasabah mereka merasa tenang dan nyaman serta keberkahan yang mereka inginkan, khususnya umat Islam.

BTN Syariah Semarang menjadi salah satu bank yang memiliki kapasitas yang cukup besar dalam pembiayaan KPR (Kebutuhan Pemilikan Rumah). Ada beberapa KPR yang diperkenalkan kepada masyarakat di Bank Tabungan Negara (BTN) Syariah Semarang, salah satunya adalah KPR BTN Bersubsidi iB. KPR BTN Bersubsidi iB menjadi skema pembiayaan yang dikembangkan bersama Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat untuk membantu program kesejahteraan masyarakat berpenghasilan rendah mencapai kepemilikan rumah. Dalam KPR BTN Bersubsidi iB, bank juga bersedia membantu bantuan subsidi uang muka khusus rumah tampak serta memberi jaminan perlindungan asuransi jiwa dan asuransi kebakaran. Adanya KPR BTN Bersubsidi iB membantu masyarakat berpendapatan menengah ke bawah untuk memiliki rumah

⁸ Adi Yahya, *Analisis Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Keputusan Nasabah Memilih Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Syariah (Studi pada KPR Syariah Bank BTN Syariah Cabang Malang)*, Malang: Universitas Brawijaya, 2016, h. 3

⁹ M. Ripal Shoupy, *Implementasi...*, h. 4

¹⁰ Hilmi Haris, *Pembiayaan Kepemilikan Rumah*, La Riba: Jurnal Ekonomi Islam, Vol. 1, No. 1, Juli 2007, h. 15

dengan memberikan ansuran yang ringan dan tetap serta margin yang rendah tanpa beban PPN selama periode pelunasan. Selain itu dari pihak bank juga menjalin hubungan baik dengan developer diseluruh Indonesia.¹¹ Hal tersebut membuat KPR BTN Bersubsidi iB sangat di percaya dan diminati oleh masyarakat luas, khususnya nasabah dari BTN Syariah Semarang yang berpenghasilan menengah ke bawah.

KPR BTN Bersubsidi iB di BTN Syariah Semarang selain memberikan ansuran dan margin yang rendah, produk pembiayaan ini juga menggunakan akad *murabahah* (jual beli) dalam transaksinya. Hal itu membuat masyarakat atau nasabah yang melaksanakan pembiayaan tersebut merasa lebih tenang. Akad *murabahah* adalah akad jual beli pembiayaan konsumtif yang diberikan oleh bank. *Ba'i al-murabahah* adalah jual beli antara bank dan nasabah dengan harga asli ditambah keuntungan yang disetujui. Dimana bank menginformasikan kepada nasabah tentang harga barang tersebut, setelah itu bank memberikan keuntungan dalam jumlah tertentu sesuai yang disepakati. Sehingga dari awal akad sampai dengan akhir, angsuran KPR BTN Bersubsidi iB di BTN Syariah Semarang tidak mengalami penyesuaian atau kenaikan harga yang dipengaruhi oleh suku bunga atau riba.¹²

Pada KPR BTN Bersubsidi iB di Bank Tabungan Negara (BTN) Syariah Semarang dalam pelaksanaan akad *murabahah*. BTN Syariah Semarang selain menjadi penjual juga berperan sebagai pembeli. Dimana Bank bertindak sebagai pembeli untuk membeli suatu barang yang diinginkan nasabah dari developer dan bank berperan sebagai penjual untuk menjual kembali produknya kepada pembeli (nasabah) menggunakan akad *murabahah*.

¹¹ BTN Syariah, *KPR BTN Bersubsidi iB*, <https://www.btn.co.id/id/Syariah-Home/Syariah-Data-Sources/Product-Links-Syariah/Produk-BTN-Syariah/pembiayaan/Pembiayaan-Perumahan/KPR--BTN-Bersubsidi-iB>, 10 April 2022, 08.00.

¹² Abdul Karim, *Penyaluran Pembiayaan KPR Bersubsidi untuk Kalangan Masyarakat Menengah ke Bawah di BTN Syariah KCS. Pekanbaru pada Masa Pandemi Covid-19*, Pekanbaru: UIN Suska Riau, 2021, h. 8

Berdasarkan keterangan yang diberikan, penulis tertarik untuk melakukan penelitian yang lebih mendalam terhadap permasalahan tersebut di atas dengan mengangkat judul. “**Penerapan Akad Murabahah pada KPR BTN Bersubsidi iB di BTN Syariah Semarang**”.

B. Rumusan Masalah

1. Bagaimana Tata Cara Pelaksanaan KPR BTN Bersubsidi iB di BTN Syariah Semarang?
2. Bagaimana Penerapan akad *Murabahah* pada KPR BTN Bersubsidi iB di BTN Syariah Semarang?

C. Tujuan dan Manfaat Hasil Penelitian

1. Tujuan Penulisan

Tujuan yang ingin dicapai dalam penulisan Tugas Akhir ini antara lain sebagai berikut :

- a. Untuk mengetahui tata cara pelaksanaan KPR BTN Bersubsidi iB di BTN Syariah Semarang.
- b. Untuk mengetahui penerapan akad *murabahah* pada produk KPR BTN Bersubsidi iB di BTN Syariah Semarang.

2. Manfaat penelitian

Adapun manfaat yang diharapkan dapat diambil dari penelitian ini adalah sebagai berikut :

a. Bagi Penulis

Dapat memperluas wawasan penulis mengenai alur pelaksanaan pembukaan KPR BTN Bersubsidi iB dan mengetahui penerapan akad *murabahah* pada KPR BTN Bersubsidi iB di BTN Syariah Semarang.

b. Bagi Fakultas

Menjadi sumber informasi dan referensi sekunder bagi mahasiswa yang membutuhkan, khususnya terkait pelaksanaan akad *murabahah* pada KPR BTN Bersubsidi iB.

c. Bagi Lembaga

Penelitian ini dilakukan di BTN Syariah Semarang, dengan maksud agar temuan ini dapat membantu dalam promosi dan pengenalan metode pembukaan KPR BTN Bersubsidi iB dan akad yang dipakai dalam KPR BTN Bersubsidi iB.

d. Bagi Masyarakat Umum

Untuk mendapatkan pengetahuan tentang akad yang digunakan pada saat pembukaan KPR BTN iB Subsidi berdasarkan prinsip syariah.

D. Tinjauan Pustaka

Selama persiapan Tugas Akhir penulis mengkaji beberapa sumber untuk dijadikan referensi, sebagai berikut :

1. Rahmi Khoirinnisazzahra Adnina menulis jurnal dengan judul “Analisis Penerapan Akad Pembiayaan *Murabahah* pada Lembaga Keuangan Syariah” (Malang : Universitas Islam Malang, Vol. 4, No. 1, Februari 2020). Pada penelitian ini penulis membahas penerapan produk pembiayaan dan pengelolaan serta penyaluran dana kepada masyarakat sebagai nasabah yang berkaitan dengan akad *murabahah* di dalam perjanjian pembiayaan.
2. Fitria Andriani menulis jurnal dengan judul “Implementasi Akad *Murabahah* dan *Musyarakah Mutanaqishah* dalam Pembiayaan Pemilikan Rumah pada Perbankan Syariah (Studi Kasus Pada Bank Muamalat Indonesia)” (Yogyakarta : Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta, Vol. 11, No. 1, Juni 2019). Pada penelitian ini penulis membahas implementasi akad *murabahah* dan akad *musyarakah mutanaqishah* dalam penerapan pada produk KPR serta menganalisis antara kedua akad tersebut untuk dijadikan alternatif terbaik untuk nasabah dalam pengajuan pembiayaan KPR demi meningkatkan taraf kesejahterannya kehidupan masyarakat.

3. Youdhi Prayogo menulis jurnal dengan judul “Murabahah Produk Unggulan Bank Syariah Konsep, Prosedur, Penetapan Margin dan Penerapan pada Perbankan Syariah” (Jambi : IAIN Sulthan Thaha Saifuddin Jambi, Vol. 4, No. 2, Desember 2011). Pada penelitian ini penulis membahas murabahah merupakan produk unggulan bank syariah dan penerapan pada perbankan syariah.
4. Helmi Haris menulis jurnal dengan judul “Pembiayaan Kepemilikan Rumah (Sebuah Inovasi Pembiayaan Perbankan Syari’ah)” (Yogyakarta : UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta, Vol. 1, No. 1, Juli 2007). Pada penelitian ini penulis membahas produk pembiayaan pemilikan rumah (KPR) sebagai inovasi produk yang ditawarkan oleh bank-bank syari’ah sehingga mampu menarik minat nasabah *floating*.

E. Metodologi Penelitian

Penulis proposal ini hendak menggunakan berbagai strategi untuk membantu penulisan tema yang akan dibahas, antara lain:

1. Jenis penelitian

Penelitian lapangan dengan cara kualitatif digunakan dalam penelitian ini. Penelitian kualitatif adalah jenis penelitian lapangan yang meluncur langsung melakukan pengamatan di BTN Syariah Semarang.

2. Sumber data

Dalam penelitian ini, sumber data meliputi pengamatan penulis terhadap kejadian, data, bahan kajian penelitian terdahulu, dan jurnal ilmiah yang dikaitkan dengan judul yang diteliti. Yang terdiri dari:

- a. Data Primer

Data primer adalah pengumpulan informasi secara langsung dari sumber yang diteliti. Dengan menanyakan langsung tentang penggunaan akad murabahah pada KPR BTN Bersubsidi iB dan mekanisme KPR BTN Bersubsidi iB yang diperoleh selama dua bulan magang di BTN Syariah Semarang.

b. Data Sekunder

Data sekunder adalah informasi yang didapat dari sumber selain bahan penelitian, seperti buku-buku, studi literatur tentang akad *murabahah*, catatan, dan bukti-bukti yang telah dipublikasikan atau belum secara umum.

3. Metode Pengumpulan Data

Peneliti menggunakan berbagai pendekatan untuk memperoleh data, termasuk:

a. Wawancara

Wawancara adalah sejenis pengumpulan data di mana informan dan penulis bertukar pertanyaan dan jawaban. Dimana penulis terlebih dahulu menyusun daftar pertanyaan untuk dikirimkan kepada informan secara sistematis.

b. Obsevasi

Metode ini melibatkan pemantauan langsung objek yang diteliti selama magang. Hal ini bertujuan untuk mendapatkan gambaran atau informasi secara langsung terhadap penerapan *murabahah* pada KPR BTN Bersubsidi iB di BTN Syariah Semarang.

c. Dokumentasi

Dokumentasi adalah metode pengumpulan informasi tentang objek atau variabel dari catatan, transkrip, buku, surat kabar, majalah, dan sumber lainnya. Dalam skenario ini, peneliti mengkonsultasikan antara lain arsip atau data yang berkaitan dengan pendirian BTN Syariah, struktur organisasi, visi dan misi. Hal tersebut digunakan untuk landasan teori dan untuk membantu penelitian dengan data yang benar.

F. Sistematika Penulisan

Untuk mempermudah pemahaman isi Penulisan Tugas Akhir ini dibagi menjadi 5 (lima) bab yang masing-masing dibagi menjadi beberapa sub bab. Berikut adalah langkah-langkah dalam penulisan Tugas Akhir ini:

BAB I : PENDAHULUAN

Pada bab ini mencakup latar belakang, rumusan masalah, tujuan dan manfaat penulisan, tinjauan pustaka, metode penelitian, dan sistematika penulisan.

BAB II : LANDASAN TEORI

Dalam bab ini mencakup tentang pengertian *Murabahah*, dasar hukum *Murabahah*, Rukun dan Syarat *Murabahah*, jenis-jenis *Murabahah*, *Murabahah* dalam perbankan, Pengertian KPR, Jenis-jenis KPR Syariah.

BAB III : GAMBARAN UMUM OBJEK PENELITIAN

Pada bab ini diuraikan tentang sejarah BTN Syariah Semarang, visi dan misi, struktur organisasi, tugas pokok dan wewenang, produk-produk BTN Syariah Semarang.

BAB IV : HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Pada bab ini menguraikan tentang hasil penelitian tata cara pelaksanaan produk KPR BTN Bersubsidi iB dan penerapan akad *Murabahah* pada produk KPR BTN Bersubsidi iB di BTN Syariah Semarang.

BAB V : PENUTUP

Pada bab ini menguraikan hasil kesimpulan dari isi penelitian serta saran yang berguna untuk penulis dari hasil penelitian yang dilakukan dan penutup tentang topik yang diangkat penulis.

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

BAB II

LANDASAN TEORI

A. Akad Murabahah

1. Pengertian Murabahah

Secara bahasa, Kata "*murabahah*" berasal dari kata "*ribhu*", yang mempunyai arti "keuntungan", laba atau tambahan (*margin*). Dari hal tersebut dapat diartikan *Murabahah* adalah menjual barang dengan harga yang sama dengan pembeliannya, ditambah keuntungan. Secara umum *Murabahah* adalah perjanjian jual beli dimana penjual harus mengungkapkan harga perolehan secara jujur dan terbuka, dan harga jualnya sama dengan harga perolehan ditambah biaya keuntungan yang disepakati.¹³

Murabahah didefinisikan dalam Fatwa Dewan Syariah Nasional sebagai "menjual suatu barang dengan menegaskan harga pembelian kepada pembeli dan pembeli membayar harga yang lebih besar sebagai keuntungan."¹⁴ Sedangkan dalam pasal 9 ayat 1 huruf d dalam Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008, *murabahah* didefinisikan sebagai perjanjian pembiayaan atas suatu produk dimana pembeli mengetahui harga pembelian dan membayar harga yang lebih tinggi untuk penjual sebagai keuntungan yang ditetapkan.¹⁵

Berdasarkan uraian di atas, akad *murabahah* adalah akad jual beli antara penjual dan pembeli atas suatu barang dengan harga yang disepakati, setelah penjual menyatakan harga perolehan barang yang sebenarnya dan besarnya keuntungan yang diperoleh.¹⁶

¹³ Fitria Andriani, *Implementasi Akad Murabahah dan Musyarakah Mutanaqishah dalam Pembiayaan Pemilikan Rumah pada Perbankan Syariah*, Az Zarqa', Vol. 11, No. 1, Juli 2019, h. 103

¹⁴ Wiroso, *Produk...*, h. 169

¹⁵ Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 21 tahun 2008 Tentang Perbankan syariah

¹⁶ Youdhi Prayogo, *Murabahah Produk...*, h. 64

Murabahah merupakan salah satu jenis pembiayaan syariah yang kini sedang populer digunakan lembaga keuangan syariah dan di kalangan masyarakat menengah ke bawah. Dalam pembiayaan yang dilakukan lembaga keuangan syariah, *murabahah* merupakan suatu kegiatan transaksi yang melakukan penjual (bank) dan pembeli (nasabah) terhadap barang yang diperlukan oleh nasabah, dan bank menyebutkan harga beli serta jumlah keuntungan yang diperolehnya, dengan harga jual yang di sepakati bersama dan nasabah dapat membayar dengan mencicil atau membayar lunas dalam jangka waktu yang telah ditentukan.¹⁷

2. Dasar Hukum Murabahah

Akad *murabahah* sebagai salah satu akad yang transaksi pembiayaannya berprinsip pada jual beli dengan ketentuan syariah. Berikut ini adalah beberapa dasar hukum murabahah:

a. Al-Qur'an

... وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا...¹⁸

Artinya : "...Padahal Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba..." (Q.S. Al-Baqarah Ayat 275).¹⁸

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُم بَيْنَكُم بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ
تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ...¹⁹

Artinya : "Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang bathil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan suka sama suka di antara kamu..." (Q.S. An Nisa Ayat 29).¹⁹

¹⁷ Fitria Andriani, *Implementasi Akad...*, h. 103

¹⁸ Departemen Agama, *Al-Qur'an dan Terjemahannya*, h. 47

¹⁹ Departemen Agama, *Al-Qur'an dan Terjemahannya*, h. 83

b. Hadist

عَنْ أَبِي سَعِيدٍ الْخُدْرِيِّ رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُ أَنَّ رَسُولَ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ
وَأَلِهِ وَسَلَّمَ قَالَ: إِنَّمَا الْبَيْعُ عَنْ تَرَاضٍ، (رواه البيهقي وابن ماجه
وصححه ابن حبان)

Artinya : *Dari Abu Sa'id Al-Khudri bahwa Rasulullah SAW bersabda, "Sesungguhnya jual beli itu harus dilakukan suka sama suka."* (HR. al-Baihaqi dan Ibnu Majah, dan dinilai shahih oleh Ibnu Hibban).

الصُّلْحُ جَائِزٌ بَيْنَ الْمُسْلِمِينَ إِلَّا صُلْحًا حَرَّمَ حَلَالًا أَوْ أَحَلَّ حَرَامًا
وَالْمُسْلِمُونَ عَلَى شُرُوطِهِمْ إِلَّا شَرْطًا حَرَّمَ حَلَالًا أَوْ أَحَلَّ حَرَامًا (رواه
الترمذي عن عمرو بن عوف)

Artinya “*Perdamaian dapat dilakukan di antara kaum muslimin kecuali perdamaian yang mengharamkan yang halal atau menghalalkan yang haram; dan kaum muslimin terikat dengan syarat-syarat mereka kecuali syarat yang mengharamkan yang halal atau menghalalkan yang haram*” (HR. Tirmidzi dari ‘Amr bin ‘Auf).²⁰

c. FATWA Dewan Syariah Nasional-Majelis Ulama Indonesia No. 04/DSN-MUI/IV/2000 Tentang *Murabahah*, yang isinya yaitu :
Pertama : Ketentuan Umum *Murabahah* dalam Bank Syari'ah :²¹

- 1) Kontrak *murabahah* harus bebas riba bagi bank dan nasabah.
- 2) Produk yang diperdagangkan tidak dilarang syariat Islam.
- 3) Bank membiayai setengah atau seluruh harga pembelian produk yang kualifikasinya telah tentukan.

²⁰ Fatwa DSN-MUI, Nomor 04/DSN-MUI/2000 Tentang *Murabahah*, <https://tafsirq.com/fatwa/dsn-mui/murabahah>, 10 April 2022, 10.10.

²¹ *Ibid.*

- 4) Bank membeli produk atas nama sendiri, dan pembelian ini harus halal dan bebas dari riba.
- 5) Bank wajib memberikan semua informasi terkait pembelian, termasuk pembelian yang dibiayai utang.
- 6) Setelah itu bank menjual produk kepada nasabah dengan harga beli ditambah margin. Sehubungan dengan itu, Bank wajib memberitahukan secara jujur kepada nasabah mengenai harga pokok dan biaya-biaya yang diperlukan.
- 7) Nasabah membayar jumlah yang disetujui untuk barang-barang dalam masa waktu tertentu.
- 8) Bank dapat mengadakan perjanjian yang disesuaikan dengan nasabah untuk mencegah penyalahgunaan atau kerusakan kontrak.
- 9) Jika bank bermaksud untuk mewakili nasabah dalam pembelian pihak ketiga, maka perjanjian jual beli *murabahah* harus diselesaikan setelah produk tersebut pada prinsipnya menjadi milik bank.

Kedua : Ketentuan *Murabahah* kepada Nasabah :²²

- 1) Nasabah mengajukan permohonan kepada bank bersamaan dengan janji untuk membeli suatu produk atau aset.
- 2) Jika bank menerima permintaan, itu harus membeli aset yang dipesan secara sah dari pedagang terlebih dahulu.
- 3) Bank kemudian memberikan barang tersebut kepada nasabah, yang harus menerima (membeli) barang tersebut sesuai dengan janji yang dibuatnya. Karena janji itu

²² *Ibid.*

berkekuatan hukum, maka kedua belah pihak harus mengadakan perjanjian jual beli.

- 4) Bank berhak untuk meminta uang muka dari nasabah pada saat menandatangani perjanjian pemesanan awal dalam jual beli ini.
- 5) Jika saat pembelian produk kemudian nasabah menolak, biaya bank harus dibayar dari jaminan atau uang muka.
- 6) Jika nilai kerugian yang di tanggung bank lebih besar daripada nilai uang muka, bank bisa meminta penggantian kepada nasabah atas sisa kerugian.
- 7) Jika perjanjian *urbun* yang digunakan untuk uang muka sebagai alternatif uang muka, maka :
 - a) Jika nasabah setuju untuk membeli barangnya, dia hanya perlu melunasi sisanya.
 - b) Jika pembelian dibatalkan oleh nasabah, maka akibat pembatalan tersebut uang muka menjadi milik bank atas kerugian maksimum yang dialami bank, dan jika nilai uang muka tidak mencukupi, pelanggan bertanggung jawab atas kekurangan tersebut.

Ketiga : Jaminan dalam *Murabahah* :²³

- 1) Agar nasabah serius dengan pesannya, *murabahah* memperbolehkan adanya jaminan.
- 2) Bank bisa meminta agunan terhadap nasabah yang bisa dipegang.

Keempat : Utang dalam *Murabahah* :²⁴

²³ *Ibid.*

²⁴ *Ibid.*

- 1) Pada prinsipnya pembayaran dalam transaksi *murabahah* utang nasabah tidak ada kaitannya dengan transaksi lainnya yang berhubungan dengan produk yang dilakukan nasabah dengan pihak ketiga. Sekalipun nasabah mendapat untung atau rugi atas penjualan barang tersebut, ia tetap harus membayar pinjamannya kepada bank.
- 2) Nasabah tidak dipaksa untuk segera membayar seluruh angsuran jika ia menjual barang dagangan sebelum periode angsuran berakhir.
- 3) Jika penjualan produk mengakibatkan kerugian, pelanggan tetap harus membayar kewajiban sesuai dengan ketentuan perjanjian awal. Ia tidak boleh meminta perhitungan kerugian atau menunda pembayaran angsuran.

Kelima : Penundaan Pembayaran dalam *Murabahah* :²⁵

- 1) Nasabah tidak dianjurkan menunda pelunasan utangnya jika dia mempunyai kemampuan.
- 2) Jika dengan sengaja nasabah menunda pembayaran atau jika salah satu pihak gagal memenuhi komitmennya, Dewan Arbitrase Syariah akan menentukan perselisihan jika tidak dapat dicapai kesepakatan melalui debat.

Keenam : Bangkrut dalam *Murabahah*:

Apabila nasabah telah dinyatakan bangkrut dan tidak dapat melunasi kewajibannya, maka bank harus menunda piutangnya sampai nasabah dapat melunasinya, atau sampai tercapai kesepakatan.²⁶

3. Rukun dan Syarat *Murabahah*

Rukun dalam *Murabahah*, terdiri dari:

²⁵ *Ibid.*

²⁶ *Ibid.*

a. Penjual (*Ba'i*)

Penjual adalah orang yang memasok konsumen atau pelanggan dengan peralatan komoditas atau barang yang diperdagangkan.

b. Pembeli (*Al-Musyitari'*)

Pembeli adalah orang yang membutuhkan produk untuk keperluannya sendiri dan sering dijumpai ketika berhadapan dengan penjual.

c. Barang yang dibeli (*Al-Mabi'*)

Salah satu aspek terpenting dari keberhasilan transaksi adalah barang yang diperdagangkan. Misalnya, instrumen transaksi komoditas, kebutuhan rumah tangga, dan sebagainya.

d. Harga (*tsaman*)

Harga adalah nilai tukar barang yang akan atau telah dijual, maka harga merupakan yang paling signifikan dalam pembelian dan penjualan.

e. *Ijab Qabul*

Aspek utama jual beli menurut para ahli fiqh adalah kedua belah pihak, dibuktikan dengan ijab kabul yang diadakan. Para ulama berpendapat bahwa izin dan qabul, serta transaksi yang melibatkan kedua belah pihak, seperti akad jual beli, akad sewa guna usaha, dan akad nikah, harus didokumentasikan dengan jelas.²⁷

Sedangkan Syarat dalam *Murabahah*, terdiri dari :

- 1) Adanya kejelasan informasi mengenai besarnya modal awal (harga perolehan/ pembelian), semuanya harus diketahui oleh pembeli saat akad; dan ini merupakan salah satu syarat sah *murabahah*.

²⁷ Fitri Zahiroh Mahfudoh, *Mekanisme Pembiayaan Akad Murabahah di KJKS BMT Walisongo Mijen Semarang*, Semarang : UIN Walisongo, 2018, h. 28

- 2) Adanya keharusan menjelaskan keuntungan yang ambil penjual karena keuntungan merupakan bagian dari harga. Sementara keharusan mengetahui harga barang merupakan syarat sah jual beli pada umumnya.
- 3) Jual beli *murabahah* harus dilakukan atas barang yang telah dimiliki/hak kepemilikan telah berada di tangan penjual. Artinya bahwa keuntungan dan resiko barang tersebut ada pada penjual sebagai konsekuensi dari kepemilikan yang timbul dari akad yang sah.
- 4) Transaksi pertama (antara penjual dan pembeli pertama) haruslah sah, jika tidak sah maka tidak boleh jual beli secara *murabahah* (antara pembeli pertama yang menjadi penjual kedua dengan pembeli *murabahah*), karena *murabahah* adalah jual beli dengan harga pertama disertai tambahan keuntungan.
- 5) Hendaknya akad yang dilakukan terhindar dari praktik riba, baik akad yang pertama (antara penjual dalam *murabahah* sebagai pembeli dengan penjual barang) maupun pada akad yang kedua antara penjual dan pembeli dalam akad *murabahah*.²⁸

4. Jenis-Jenis Murabahah

Berdasarkan prosedur memperoleh barang, *murabahah* dapat diklasifikasikan menjadi dua kategori :

a. *Murabahah* tanpa pesanan

Produk yang menjadi topik jual beli diadakan terlepas ada pesanan atau tidak, akan ada yang membeli atau tidak, jika barang dagangan sudah menipis, penjual akan berburu barang dagangan baru. Pembelian produk didasarkan pada persyaratan untuk mempertahankan persediaan minimum. Contohnya bisa

²⁸ Heru Maruta, *Akad Mudharabah, Musyarakah dan Murabahah serta Aplikasinya dalam Masyarakat*, Iqtishaduna : Jurnal Ilmiah Ekonomi Kita, Vol. 5, 2016, h. 89

dilihat di warung atau toko apakah ada seseorang telah membelinya atau belum, setelah persediaan mencapai jumlah minimum persediaan yang harus dipertahankan, barulah pengadaan barang segera dilakukan.

b. *Murabahah* berdasarkan pesanan

Dalam pengadaan barang jenis ini (bank syariah sebagai pembeli) yang menjadi komoditas perjualbelian, berdasarkan pesanan yang telah diterima (bank syariah sebagai penjual). Pengadaan barang tidak akan dilakukan jika tidak ada pesanan. Pembelian barang tidak akan selesai jika tidak ada pesanan. Proses pembelian dan penjualan sangat penting untuk pengadaan barang. Untuk meminimalisir penimbunan dan pemborosan persediaan, hal ini dilakukan.²⁹

Murabahah menurut pesanan bersifat mengikat atau tidak mengikat kepada pemesan (nasabah) untuk membeli barang yang dipesan. Secara *murabahah*, pembeli tidak dapat membatalkan pesanan karena bersifat mengikat. Jika nilai *murabahah* yang dibeli oleh bank (sebagai penjual) dengan pesanan *murabahah* yang mengikat turun sebelum diserahkan kepada pembeli, penjual (bank) akan menanggung kerugian dan mengurangi nilai akad.³⁰

Murabahah diklasifikasikan menjadi tiga kategori berdasarkan bentuk pembayaran:

- a. Pembayaran tunai, adalah pembayaran yang dilangsungkan dengan cara kontan pada saat produk diterima.
- b. Pembayaran tangguh atau Angsuran, yaitu pembayaran yang dilangsungkan sehabis produk dikirimkan, baik secara menunda di belakang maupun secara mencicil.

²⁹ Wiroso, *Produk...*, h. 173

³⁰ Pipit Setyaningtyas, *Implementasi Akad Murabahah pada Produk Pembiayaan KPR di Bank Syariah Mandiri KC Purwokerto*, Purwokerto : IAIN Purwokerto, 2016, h. 26

Dalam praktiknya, banyak lembaga syariah, termasuk bank umum syariah, cabang syariah bank konvensional, dan BPR Syariah, sekarang melakukan *murabahah* berdasarkan pesanan yang mengikat, dengan pembayaran penuh atau dicicil. Sekarang tidak ada bank yang menerima *Murabahah* tanpa pesanan atau pembayaran tunai, seperti yang dilakukan supermarket. Lembaga Keuangan Mikro Syariah (BMT) dan koperasi syariah adalah penyedia *murabahah* tanpa pesanan yang paling umum, termasuk pembayaran tunai.³¹

5. Murabahah dalam Perbankan

Akad *murabahah* adalah perjanjian jual beli produk yang meliputi harga pembelian dan margin keuntungan yang telah disetujui antara penjual dan pembeli (bank dan nasabah). Sementara itu pembiayaan *murabahah* adalah perjanjian dimana bank membiayai produk-produk yang dibutuhkan nasabah dengan metode pembayaran yang ditangguhkan. Pembiayaan modal kerja yang disalurkan langsung dalam wujud uang tidak cocok untuk akad pembiayaan *murabahah*. Rumah, kendaraan bermotor atau transportasi, perolehan peralatan industri, pembelian pabrik, gudang, dan pembelian aset yang tidak bertentangan dengan syariat Islam, semuanya diperbolehkan sebagai objek *murabahah*.

Dalam pengadaan komoditas, Bank memiliki kewenangan untuk memilih dan menentukan pemasok. Jika nasabah menentukan pemasok yang berbeda, bank syariah berhak menilai pemasok untuk menentukan kelayakannya berdasarkan kriteria bank syariah. Jika pemasok memenuhi kriteria, bank syariah menerbitkan pesanan pembelian sesuai dengan kesepakatan nasabah. Bank syariah

³¹ Wiroso, *Produk...*, h. 178

membayar pemasok/penjualnya secara langsung, bukan melalui rekening nasabah.³²

Proses *murabahah* dalam bank syariah umumnya terdiri dari 2 tahap:

- a. Tahap pertama adalah perjanjian jual beli bank syariah dengan pemasok, di mana pemasok menjual barang ke bank syariah secara tunai dan bank syariah juga membelinya secara tunai.
- b. Tahap kedua merupakan akad jual beli antara bank syariah dengan nasabah, dimana bank syariah menjual barang secara tunai atau mencicil, dan nasabah juga membayar barang tersebut dengan cara yang sama. Pada tahap ini, bank syariah menjual produk dengan harga perolehan (harga awal) ditambah keuntungan yang disetujui oleh bank syariah dan nasabah.³³

Adapun mekanisme pembiayaan *murabahah* dalam perbankan, sebagai berikut :

- a. Nasabah membuat permintaan pembelian produk ke bank syariah.
- b. Bank Syariah dan nasabahnya menegosiasikan harga produk, syarat dan mekanisme pembayaran.
- c. Bank Syariah dan nasabah sepakat untuk melangsungkan penjualbelian dengan akad *murabahah*.
- d. Bank syariah membeli produk dari penjual/supplier sesuai dengan permintaan nasabah.
- e. Bank Syariah dan nasabah mengadakan perjanjian penjualbelian produk yang bersangkutan.
- f. Pemasok mengirimkan produk dan dokumen.
- g. Nasabah menerima produk dan dokumen.

³² Tanti Inggit Anggraini Lubis, *Implementasi Akad Murabahah pada Pembiayaan KPR Bersubsidi FLPP (Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan) pada Bank Sumut Syariah Kantor Cabang Syariah Medan 2 Ringroad*, Medan : UIN Sumatera Utara, 2018, h. 8

³³ Royyan Ramdhani Djayaman, *Murabahah antara Teori dan Praktik: Analisis Fiqh dan Keuangan*, *Ijtihad : Jurnal Hukum dan Ekonomi Islam*, Vol.6, No. 2, 2012, h. 282

- h. Bank menerima pembayaran angsuran dari nasabah sebesar harga pokok dan margin.³⁴

B. Kebutuhan Pemilikan Rumah (KPR)

1. Pengertian KPR Syariah

Dalam perbankan syariah, produk pembiayaan KPR berbeda dari KPR di perbankan konvensional dalam beberapa hal. Hal ini disebabkan adanya perbedaan prinsip perbankan syariah dan konvensional, khususnya konsep bagi hasil sebagai pengganti struktur bunga perbankan konvensional. Terdapat berbagai perbedaan antara bank syariah dan bank konvensional dalam pembiayaan kepemilikan rumah, antara lain penerapan sistem kredit dan sistem markup, kesediaan dan keengganan nasabah untuk menawar (*bargaining position*), prosedur pembiayaan, dan sebagainya.

KPR adalah salah satu instrumen perbankan yang tersedia bagi peminjam untuk produk pembiayaan perumahan. Dalam konteks ini, perumahan tidak mengacu pada rumah dalam pengertian tradisional, melainkan meliputi ruang komersial seperti ruko, apartemen dan rumah susun mewah. Pembeli (nasabah) tidak perlu menyetor uang sebesar harga beli rumah selama menggunakan pembiayaan KPR. Cukup dengan uang muka tertentu, dan rumah impian terwujud, dan meskipun masih dalam pembayaran, sudah bisa ditempati dengan leluasa.

Bank Syariah menggabungkan dan menjajaki kontrak transaksi yang diperbolehkan dalam Islam dengan operasional KPR perbankan konvensional saat memberikan produk KPR. Akad *Murabahah* dan *Istishna* umumnya dipakai oleh perbankan syariah di Indonesia untuk melakukan produk pembiayaan KPR.

Kebutuhan Pemilikan Rumah atau KPR adalah salah satu wujud layanan cicilan yang ditawarkan oleh bank kepada konsumen yang

³⁴ Andriyanto, M. Anang Firmansyah, *Manajemen...*, h. 338

membutuhkan pembiayaan khusus untuk pembangunan atau pemugaran rumah. KPR muncul sebagai akibat dari ketidakmampuan masyarakat untuk menandingi meningkatnya dorongan untuk membeli rumah dengan daya beli yang sesuai.³⁵ Secara umum KPR di bagi menjadi 2 bentuk, yaitu:

- a. KPR Subsidi, yaitu pinjaman untuk kelas menengah ke bawah untuk memenuhi kebutuhan perumahan mereka atau untuk memulihkan rumah yang mereka miliki saat ini. Subsidi untuk menurunkan pinjaman dan subsidi untuk menambah uang untuk membangun atau memperbaiki tempat tinggal adalah contoh dari jenis subsidi yang tersedia. Karena pemerintah mengatur kredit bersubsidi ini, masyarakat yang mengajukan kredit tidak semua akan disetujui. Kendala pemerintah dalam menawarkan subsidi pada umumnya adalah maksimal kredit yang diberikan dan pendapatan pembeli.
- b. KPR Non Subsidi, yaitu KPR yang ditujukan bagi seluruh masyarakat. Ketentuan KPR ditentukan oleh bank, oleh karena itu jumlah kredit dan margin ditetapkan oleh bank.³⁶

2. Jenis-Jenis KPR Syariah

a. *Murabahah*

Kontrak KPR Syariah datang dalam berbagai bentuk dan ukuran. Akad jual beli (akad *murabahah*) adalah perjanjian antara penjual (Bank Syariah) dan pembeli (nasabah) atas produk yang dipesan dengan biaya ditambah margin keuntungan yang disepakati bersama. Dalam situasi ini, bank syariah bertindak menjadi penjual dan membeli produk dari pihak ketiga, yaitu

³⁵ M. Daud Rhosyidy, *Implementasi Akad Istishna dalam Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Syariah (Studi Kasus pada Aman Residence Jember)*, Al-Tsaman : Jurnal Ekonomi dan Keuangan Islam, Vol. 1, No. 1, November 2019, h. 49

³⁶ Laila Naimatun Nufus, *Keberhasilan BTN Syariah Dalam Mendukung Program Satu Juta Rumah Untuk Rakyat*, Semarang : UIN Walisongo, 2016, h. 24

Pengembang atau Pemasok, dan harus mempunyai komoditas sebelum menjualnya kepada nasabah sebagai pembeli, untuk keuntungan yang disetujui dalam angsuran tetap atau tidak berubah sampai akhir pembayaran.³⁷

b. *Musyarakah Mutanaqisah*

Perjanjian kerjasama-sewa (*musyarakah mutanaqisah*) adalah kontrak KPR syariah di mana dua atau lebih pihak mengasosiasikan atau berbagi suatu produk, dengan satu pihak secara bertahap membeli bagian yang lain. Dalam kesepakatan KPR syariah, bank dan nasabah beriringan membeli properti atau apartemen dengan bagian kepemilikan yang telah disetujui (misalnya, bank 80 % dan nasabah 20%). Konsumen kemudian membeli rumah atau apartemen dari bank secara mencicil berdasarkan modal rumah atau apartemen bank. Sampai pada akhirnya, seluruh aset bank dialihkan kepada nasabah. Nasabah yang mengikuti program ini membayar cicilan berdasarkan kesepakatan antara bank dan nasabah.³⁸

c. *Ijarah Muntahiya Bittamlik (IMTB)*

Akad KPR syariah ini adalah perjanjian sewa-beli (*Ijarah Muntahiya Bittamlik*) yang merupakan salah satu barang nyata, dimana bank menyewakan rumah yang telah dibeli kepada penyewa (nasabah), bank meminta kepada nasabah untuk menyewa rumah tersebut pada masa tertentu, dan pada akhir masa sewa bank mengalihkan kepemilikan kepada nasabah. Akad jual beli (*Ba'i*) dan akad IMTB yang merupakan akad sewa yang diakhiri dengan penyerahan hak milik pada akhir masa sewa, keduanya termasuk dalam akad IMTB ini.

³⁷ Rahmi Khoirinnisazzahra Adnina, *Analisis Penerapan Akad Pembiayaan Murabahah pada Lembaga Keuangan Syariah*, Jurnal : Hukum dan Kenotariatan, Vol. 4. No. 1. Februari 2020, h. 109

³⁸ Kontan.co.id, *Ingin punya hunian? Ini jenis akad KPR syariah dan syarat pengajuannya*, <https://keuangan.kontan.co.id/news/ingin-punya-hunian-ini-jenis-akad-kpr-syariah-dan-syarat-pengajuannya/?page=all>, 18 April 2022, 15.00.

d. *Istishna*

Akad *istishna* adalah akad jual beli berupa pesanan untuk pembuatan barang-barang tertentu, dengan pembeli dan penjual menyepakati kriteria dan ketentuan tertentu. Pembayaran dapat dilakukan secara mencicil jika diperlukan. Akad *istishna* ini merupakan akad jual beli yang berbeda dengan *murabahah* dimana penyerahan barang terjadi pada awal masa pembiayaan, sedangkan penyerahan barang terjadi pada akhir masa pembiayaan dalam akad *istishna*. Karena rumah yang dipesan belum dibangun, maka bentuk rumah dan komponen-komponennya harus disepakati dengan sangat rinci pada saat akad agar dapat dibuat sesuai dengan harga yang disepakati.

Sedangkan akad *Istishna Paralel*, dalam tata cara transaksinya merupakan gabungan dari dua akad *Istishna*. Dalam hal pembiayaan rumah, akad *Istishna paralel* bisa digunakan. Misalnya, nasabah datang ke bank untuk meminta pembiayaan KPR untuk membangun rumah dengan persyaratan yang sangat khusus. Bank kemudian akan menginstruksikan pengembang atau perusahaan jasa pembangun rumah untuk membangun rumah berdasarkan persyaratan yang diberikan oleh nasabah. Dan setelah proses order bank selesai maka pembangunan rumah baru akan dimulai. Rumah tersebut kemudian akan dijual kepada pelanggan dengan cara mencicil, dengan rumah akan diserahkan pada akhir periode pembayaran.³⁹

³⁹ M. Daud Rhosyidy, *Implementasi ...*, h. 45

BAB III

GAMBARAN UMUM OBJEK PENELITIAN

A. Sejarah BTN Syariah Semarang

BTN Syariah adalah Strategic Bussinees Unit (SBU) BTN yang melaksanakan bisnis syariah. Mulai berjalan pada 14 Februari 2005, dengan peresmian Kantor Cabang Syariah Jakarta yang pertama. Tujuan didirikannya SBU ini adalah untuk memenuhi keinginan masyarakat yang semakin meningkat dalam menggunakan jasa keuangan syariah sekaligus menyoroti manfaat prinsip-prinsip perbankan syariah, keberadaan Fatwa MUI tentang bunga bank, dan pelaksanaan hasil Rapat Umum Pemegang Saham Tahun 2004 dari Pemegang Saham. Semuanya ditujukan untuk memenuhi kebutuhan bank dalam memberikan layanan keuangan syariah, serta membantu pencapaian target laba operasional bank, meningkatkan ketahanan bank dalam menghadapi perubahan kondisi bisnis, dan memastikan keseimbangan dalam memenuhi kepentingan dari semua pelanggan dan karyawan.

Proses lahirnya Bank Tabungan Negara dimulai dengan didirikannya *Postpaarbank* oleh Pemerintah Hindia Belanda. Ketetapan *Postpaarbank* mengikuti pada *Koninjlik Besluit* No. 27, didirikannya *Postpaarbank* ditunjukkan untuk tujuan mengumpulkan dana masyarakat. Pada tahun 1946, pemerintah Jepang yang saat itu mendiami Indonesia membekukan *Postpaarbank* dan menamainya *Tyokin Kyoku*. Pembentukan *Tyokin Kyoku* terhambat oleh proklamasi kemerdekaan bangsa Indonesia yang memaksa Jepang untuk meninggalkan negara tersebut. Pemerintah Indonesia telah mengambil alih *Tyokin Kyoku*, yang merupakan warisan Jepang.

Perubahan nama *Tyokin Kyoku* menjadi Kantor Pos Tabungan (KTP) akibat pengambilalihan ini, yang dimulai oleh Darmosoetanto sebagai Direktur Kantor Pos Tabungan. Setelah pendudukan Jepang digantikan oleh Republik Indonesia, Kantor Tabungan Pos bertugas

menukarkan uang Jepang yang beredar (ORI). Karena agresi militer Belanda di Indonesia, peran KTP sebagai pengumpul dana masyarakat harus dihentikan sementara pada tahun 1946. Setelah berakhirnya intervensi militer Belanda pada tahun 1949, pemerintah Indonesia mencetuskan kembali Kantor Tabungan Pos dan mengubah namanya ke Bank Tabungan Pos Republik Indonesia. Pada tanggal 9 Februari 1950, Bank Tabungan Pos dibentuk menurut Undang-Undang Darurat Nomor 50.

Bank Tabungan Negara pada masa itu masih menjadi Bank Umum Milik Negara, dan akhirnya diorganisasikan pada Bank Indonesia setelah Keputusan Presiden Nomor 11 Tahun 1965 mengubah status semua Bank Umum Milik Negara, termasuk Bank Tabungan Negara (BTN). Perubahan BTN menjadi Bank Umum Milik Negara mengikuti pada Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1968 yang memiliki tujuan pokok peningkatan perekonomian rakyat dengan pengumpulan dana masyarakat dalam bentuk tabungan.

Awal mula karir BTN dimulai pada tanggal 29 Januari 1974, ketika Pemerintah Indonesia menentukannya sebagai wadah pendanaan proyek perumahan rakyat dengan Surat Menteri Keuangan Republik Indonesia No. B41 49/MK/I 1974. Untuk memenuhi tujuan tersebut, BTN mulai menerapkan KPR (Kredit Pemilikan Rumah) pertama kali di tanah air pada tahun 1976. Melalui dukungan KPR-BTN, akhirnya terus memimpin BTN sebagai satu-satunya bank yang memiliki fokus penuh untuk berkembang sektor perumahan di Indonesia dari waktu ke waktu. Pesatnya perkembangan bisnis di dunia perbankan tercermin dari banyaknya pendirian Bank Umum Syariah atau bank konvensional yang membuka divisi usaha syariah.

Sebagai bank konvensional, Bank Tabungan Negara membuka unit layanan syariah untuk memenuhi kebutuhan nasabahnya yang tidak menginginkan transaksi berbunga. Alhasil, pada 8 April 2008, Bank Tabungan Negara Syariah membuka beberapa Unit Usaha Syariah di berbagai wilayah Indonesia, termasuk Semarang. Kantor Cabang Syariah

(KCS) Bank Tabungan Negara Semarang merupakan KCS ke-14 yang sebelumnya beralamat di Jalan Majapahit No.283A Semarang Telp. (024) 6700549, sampai pindah ke Jalan Ahmad Yani No. 195 C Semarang pada tanggal 9 Februari 2010.⁴⁰

B. Visi dan Misi BTN Syariah

1. Visi BTN Syariah

Dalam industri perumahan dan jasa keuangan keluarga, kami yang terdepan dan terpercaya.

2. Misi BTN Syariah

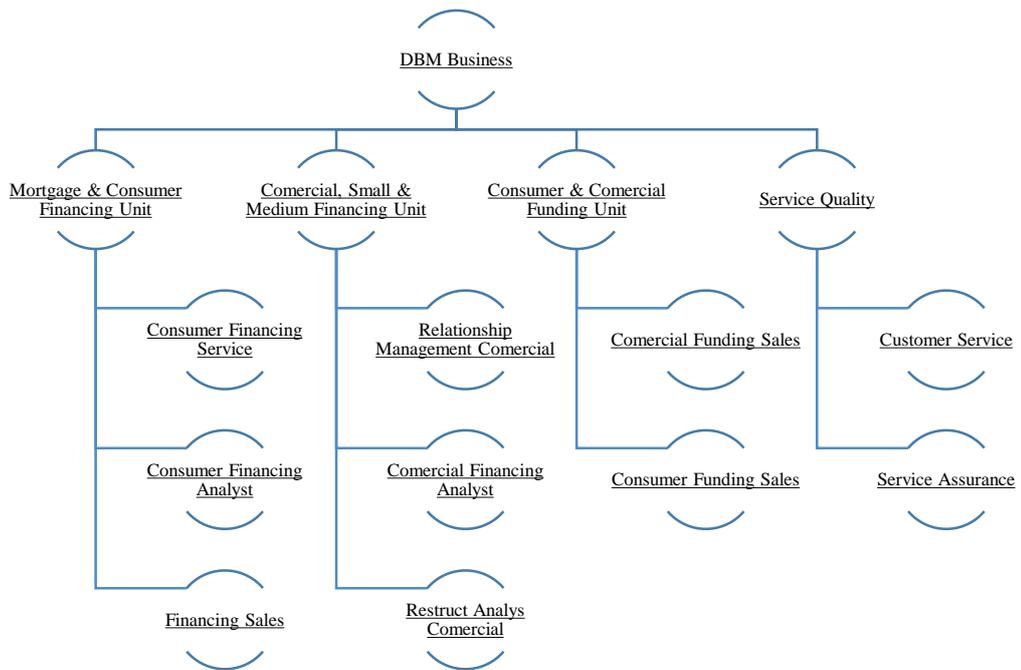
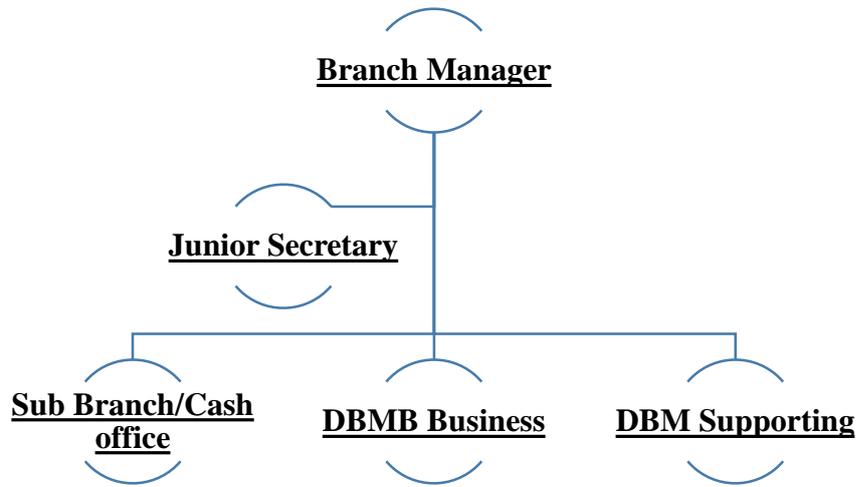
- a. Berperan aktif membantu sektor perumahan Indonesia, baik dari sisi *supply* maupun *demand* yang saling terkait.
- b. Memberi layanan yang luar biasa dalam pembiayaan perumahan dan kebutuhan keuangan keluarga.
- c. Mengembangkan produk, layanan, dan jaringan strategis berbasis digital baru untuk mendapatkan keunggulan kompetitif.
- d. Mengembangkan dan melatih sumber daya manusia yang berkualitas, profesional, dan terpercaya.
- e. Meningkatkan nilai pemegang saham dengan berfokus pada peningkatan pertumbuhan *profitabilitas* dengan tetap berpedoman pada prinsip kehati-hatian dan tata kelola perusahaan yang kuat.
- f. Merawat masalah sosial dan lingkungan masyarakat dalam jangka panjang.⁴¹

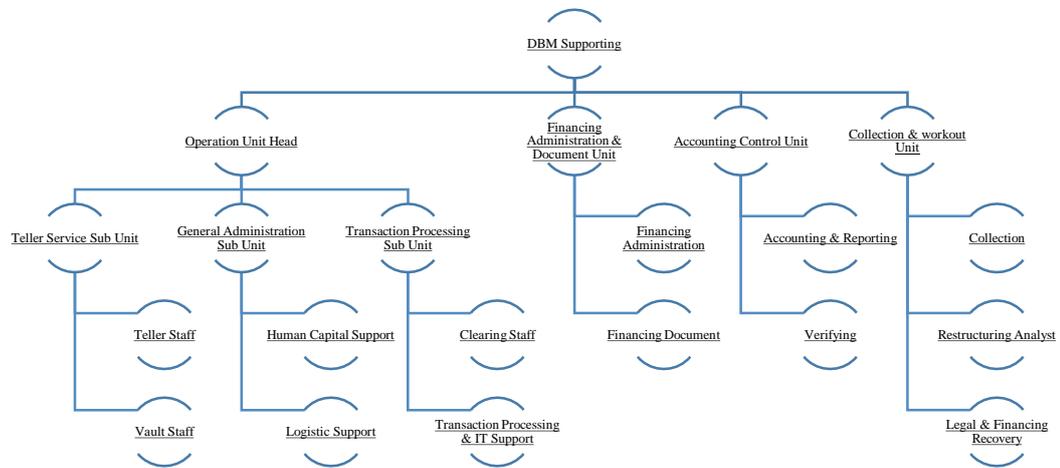
C. Struktur Organisasi BTN Syariah

Struktur organisasi pada BTN Syariah Semarang, sebagai berikut:

⁴⁰ Dokumen PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Kantor Cabang Syariah Semarang.

⁴¹ *Ibid.*





Sumber: Struktur Organisasi PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Kantor Cabang Syariah Semarang.

D. Uraian Tugas

1. Pemimpin Cabang (*Branch Manager*)
 - a. Melaksanakan pengawasan inheren kepada staf yang disupervisi.
 - b. Melaksanakan persetujuan sesuai dengan kewenangan yang didelegasikan.
 - c. Menyediakan pelanggan teratas dengan tingkat layanan berkualitas tinggi.
 - d. Mengawasi pelaksanaan tanggung jawab manajemen.
2. Wakil Kepala Cabang Utama
 - a. Sesuai dengan undang-undang yang berlaku, tugas wakil kepada cabang utama melakukan fungsi persetujuan untuk operasi keuangan dan non-keuangan.
 - b. Lacak dan evaluasi cara untuk memenuhi tujuan dana, kredit, dan pendapatan berbasis biaya.

- c. Memberikan Tingkat Layanan Berkualitas kepada Pelanggan Utama dengan melakukan dan mengawasi proses.
3. Teller
 - a. Terima uang tunai di pagi hari dan membuat permintaan cash-to-cash dan permintaan uang antar Teller.
 - b. Melakukan penyetoran di perbendaharaan utama.
 - c. Cetak laporan harian di penghujung hari.
4. Kepala Layanan Pelanggan (*Customer Service Head*)
 - a. Mengawasi unit CS buat memastikan bahwa pelanggan yang datang secara langsung, melalui telepon, atau melalui surat menerima layanan terbaik.
 - b. Mengawasi pengelolaan giro, tabungan, dan deposito.
5. Kepala Layanan Kredit (*Loan Service Credit*)
 - a. Pemberian layanan informasi perkreditan menggunakan telepon, surat, atau kunjungan langsung dari debitur/nasabah.
 - b. Proses Pelunasan Kredit, Pelayanan Klaim Debitur, dan Pelaksanaan Pelayanan Klaim Asuransi Kredit.
 - c. Memantau dan memeriksa bahwa permintaan layanan untuk pembayaran ekstra dan pembayaran di muka ditangani dengan benar dan sesuai dengan undang-undang yang berlaku.
6. Kepala Operasi (*Operation Head*)
 - a. Mengawasi keakuratan prosedur administrasi nasabah dan jalannya transaksi pembayaran angsuran kredit.
 - b. Memantau keakuratan proses pengelolaan KPR, Non KPR, Kredit Umum, Prarealisasi, dan pemblokiran saldo rekening.
7. Kepala Administrasi Kredit (*Loan Administration Head*)
 - a. Mengecek prosedur OTS dengan baik dan benar sesuai ketentuan bank atas permintaan unit terkait.
 - b. Memverifikasi bahwa proses penyampaian taksiran nilai dan keandalan agunan melalui layanan LPA dan Apresiatif telah sesuai dengan ketentuan bank.

8. Kepala Umum dan Administrasi (*General Branch and Administration head*)
 - a. Mengawasi proses pengendalian kehadiran staf, evaluasi kinerja, dan rencana pengembangan.
 - b. Mengawasi administrasi pengelolaan data kepegawaian.
 - c. Mengawasi proses manajemen.
9. Sekretaris (*Secretary*)
 - a. Mengkoordinasikan penyusunan dan penjadwalan kegiatan Kepala Cabang dengan pihak internal maupun eksternal.
 - b. Berurusan dengan pemangku kepentingan internal dan eksternal dalam administrasi risalah rapat (pendaftaran, pengarsipan).
 - c. Administrasi surat masuk dan faksimili untuk Kantor Cabang (pendaftaran, pengarsipan, pendistribusian sesuai disposisi, dan pengawasan).
 - d. Menangani administrasi semua surat keluar dan faksimili yang ditandatangani oleh Kepala Cabang (*registrasi, filing*).
 - e. Mengawasi kegiatan protokoler Kepala Cabang dan perjalanan dinas baik dari rekanan internal maupun eksternal bank.
10. Personil Staf (*Staff Personnel*)
 - a. Proses melacak kehadiran karyawan, evaluasi kinerja, dan rencana pengembangan.
 - b. Mengawasi administrasi data kepegawaian, termasuk gaji, tunjangan, dan kompensasi lainnya.
11. Kepala Akuntansi dan Kontrol (*Accounting and Control Head*)
 - a. Mengawasi kebenaran proses administrasi dokumentasi transaksi.
 - b. Mengawasi kebenaran prosedur penyelesaian penangguhan dan akun selisih lainnya.
 - c. Mengawasi pemeriksaan atas kebenaran semua transaksi operasional bank.
12. *Accounting and Control Supervisor*

- a. Memeriksa keakuratan prosedur administrasi dokumentasi transaksi.
- b. Periksa proses penyelesaian penangguhan untuk akurasi dan perbedaannya.
- c. Mengawasi pemeriksaan semua transaksi operasi bank untuk akurasi.

13. *Internal Control Staff*

- a. Verifikasi bahwa semua transaksi operasi bank sudah benar.
- b. Koordinator Audit Internal dan Eksternal.

14. *Reporting Staff*

- a. Menyusun URAP dan RKAP.
- b. Menyerahkan laporan kepada pihak ketiga.
- c. Menghitung hasil kinerja dan menghasilkan laporan lainnya.⁴²

E. Produk-produk BTN Syariah

Bank Tabungan Negara menawarkan berbagai produk untuk memenuhi kebutuhan masyarakat dan lembaga perbankan, antara lain:

1. Produk Jasa layanan (*Service*)
 - a. Kiriman Uang

BTN menyediakan layanan pengiriman uang berupa pengiriman uang secara *realtime* ke rekening BTN dan BTN Syariah lainnya, serta pengiriman uang ke bank lain melalui SKN, RTGS, Link, ATM Bersama, dan Prima.

Keunggulan :

- 1) Akurasi waktu nyata.
- 2) Keamanan Anda terjamin.
- 3) Membantu dan mempercepat prosedur pembayaran.
- 4) Membantu penyelesaian transaksi yang efektif dan efisien.
- 5) Cepat dan aman.

⁴² *Ibid.*

b. *Safe Deposit Box* BTN IB

Wadah tersebut berbentuk kotak yang dibuat khusus dengan volume tertentu yang dilengkapi dengan sistem keamanan untuk melindungi produk yang disimpan dari kebakaran, perampokan, dan ancaman lainnya, serta akad *ijarah* (sewa).

Keunggulan :

- 1) Biaya sewa masuk akal dibandingkan dengan bank lain.
- 2) Memastikan keamanan produk yang disimpan serta kerahasiaannya.
- 3) Ada masa berlaku satu tahun.

c. *Payment Point* BTN IB

Transaksi rutin dan berulang seperti tagihan telepon, ponsel, listrik, udara, dan pajak semakin dipermudah nasabah melalui layanan perbankan ini.

Keunggulan :

- 1) Keamanan terjamin.
- 2) Membantu dan mempercepat prosedur pembayaran.
- 3) Membantu dalam penyelesaian transaksi agar efektif dan efisien.

d. Kartu Debit BTN Syariah

Nasabah dapat dengan mudah menggunakan fasilitas layanan kartu melalui jaringan ATM BTN, Link, ATM Bersama, Prima, Visa, dan Plus untuk layanan seperti tarik tunai dan transfer, serta berbelanja di toko-toko bermerek Visa di dalam dan luar negeri.

e. *i Cash Management System* (iCMS)

Nasabah dapat mengelola aktivitas perbankannya secara mandiri, efektif, dan efisien dengan menggunakan layanan berbasis internet yang disampaikan melalui aplikasi browser.

f. *Payroll* BTN iB

Layanan untuk membantu perusahaan, institusi, dan masyarakat mengelola pembayaran upah, THR, bonus, dan kewajiban keuangan lainnya yang dihadapi karyawan secara rutin.

g. Penerimaan Biaya Perjalanan Haji

Dengan sistem online dari SISKOHAT, fasilitas yang memberikan kepastian dan kemudahan dalam mendapatkan porsi keberangkatan haji.

h. *Mobile Payment* BTN iB

Fasilitas layanan bagi nasabah institusi sebagai penabung (biaya pendidikan, biaya pengelolaan lingkungan perumahan, biaya pedagang pasar, tabungan/tagihan koperasi, dan lain-lain) tersedia melalui seluruh outlet/kantor bank, ATM, media elektronik, dan delivery channel lainnya.

i. Program Pengembangan Operasional

Fasilitas yang diberikan oleh Bank berupa barang, jasa, atau fasilitas lain yang dapat diberikan pada awal atau akhir kemitraan dan yang nilainya dinilai sebagai tambahan Jasa Giro dan Rasio/Bagi Hasil Simpanan⁴³.

2. Produk Pendanaan (*Funding*)

a. Rekening Giro BTN iB

Akad *Wadi'ah* (Tiipan), yaitu titipan dari pihak yang satu kepada pihak lainnya, baik perorangan maupun lembaga, yang akan dijaga dengan hati-hati dan dikembalikan sewaktu-waktu jika pemiliknya menghendaki. Produk ini digunakan untuk menipkan uang untuk kemudahan transaksi bisnis. Tujuan dari peluncuran rekening ini adalah untuk menciptakan produk tabungan berdasarkan prinsip *wadi'ah* (titipan), sehingga bank

⁴³ *Ibid.*

dapat memberikan bonus yang besar kepada konsumen atas simpanannya, sehingga memudahkan kegiatan komersial.

Keuntungan:

- 1) Dapatkan bonus yang menggiurkan (sesuai kebijakan bank).
- 2) Membantu transaksi komersial seperti pembayaran dan penerimaan.
- 3) Bisa disisipkan buat Zakat, infaq, dan shadaqah.
- 4) Manfaatkan kemudahan transaksi harian untuk keperluan pribadi, keluarga, dan komersial.
- 5) Transaksi dapat diselesaikan kapan saja dan dari lokasi mana saja. Untuk mempermudah transaksi internet, terdapat Cash Management System.

b. Giro BTN Prima iB

Produk simpanan dengan bagi hasil yang kompetitif untuk perusahaan dengan aktivitas transaksi bisnis yang tinggi, berdasarkan akad *Mudharabah Mutlaqah* (Investasi), yaitu kemitraan antara dua pihak di mana keuntungan dan kerugian dibagikan sesuai dengan rasio yang telah ditentukan.

Keuntungan :

- 1) Memperoleh kesepakatan bagi hasil yang kompetitif.
- 2) Membantu transaksi komersial seperti pembayaran dan penerimaan.
- 3) Bisa disisipkan buat Zakat, infaq, dan shadaqah.
- 4) Manfaatkan kemudahan transaksi harian untuk keperluan pribadi, keluarga, dan komersial.
- 5) Transaksi dapat diselesaikan kapan saja dan dari lokasi mana saja.
- 6) Sistem Manajemen Kas tersedia untuk membantu transaksi online.

c. Tabungan Batara iB

Produk simpanan yang menggunakan Akad *Wadi'ah* (Titipan) adalah titipan dari pihak yang satu kepada pihak lainnya, baik perorangan maupun lembaga, yang harus dijaga dan dikembalikan sewaktu-waktu jika diinginkan oleh pemiliknya. Dengan produk simpanan *Wadi'ah Yad Dhamanah* (Titipan), bank dapat menawarkan kepada konsumen hadiah yang menggiurkan dan kompetitif. Tujuan pembukaan adalah untuk digunakan setiap hari.

Keuntungan :

- 1) Menerima bonus yang menggiurkan (sesuai kebijakan Bank).
- 2) Bisa disisipkan buat Zakat, infaq, dan shadaqah.
- 3) Seluruh toko BTN Syariah dan Konvensional yang beroperasi sebagai Kantor Pelayanan Syariah di seluruh Indonesia menerima setoran dan penarikan.

d. Tabungan BTN Prima iB

Akad *Mudharabah Mutlaqah* (Investasi) yang merupakan kerjasama antara dua pihak, merupakan produk tabungan dengan akad *Mudharabah Mutlaqah* (Investasi). Pihak awal (shahibul maal) memberikan modal dan mendelegasikan kendali penuh atas jenis dan lokasi investasi kepada mitra yang tersisa (mudharib). Keuntungan dan kerugian didistribusikan berdasarkan rasio yang telah ditentukan. Pembukaan rekening ini dibuat untuk memenuhi kebutuhan sehari-hari sekaligus untuk melakukan investasi.

Keuntungan :

- 1) Memperoleh kesepakatan bagi hasil yang kompetitif.
- 2) Bisa disisipkan buat Zakat, infaq, dan shadaqah.
- 3) Dapat melakukan penyetoran dan penarikan di semua outlet BTN Syariah dan Konvensional yang menjadi Kantor Layanan Syariah di Indonesia.

e. Tabungan Haji dan Umroh BTN iB

Bank menawarkan solusi bagi hasil yang menguntungkan dan kompetitif untuk membantu orang memenuhi keinginan mereka bepergian haji melalui program haji reguler dengan akad *Mudharabah Mutlaqah*.

Keuntungan :

- 1) Ibadah haji direncanakan dengan baik dan mudah.
- 2) Mendapatkan kemudahan untuk nomor bagian.
- 3) Tidak ada biaya administrasi.
- 4) Bisa disisipkan buat Zakat, infaq, dan shadaqah.
- 5) Kumpulkan hadiah ziarah yang menarik dan praktis.

f. Tabungan BTN Qurban iB

Tabungan buat pembelian dan pembagian hewan kurban menurut prinsip syariah dengan menggunakan akad *Mudharabah Mutlaqah* (Investasi), yaitu kerjasama antara dua pihak dengan pembagian keuntungan dan kerugian sesuai dengan nisbah yang telah disetujui sebelumnya.

Keuntungan :

- 1) Ibadah Qurban menjadi lebih teratur dan mudah.
- 2) Tidak ada biaya administrasi.
- 3) Dapatkan rencana bagi hasil yang kompetitif.
- 4) Bisa disisipkan buat Zakat, infaq, dan shadaqah.
- 5) Membangun sarana pembelian dan distribusi hewan Qurban.

g. Tabungan BTN Simpel iB.

Tabungan yang berpedoman syariah yaitu akad *Wadi'ah* (Titipan) diperuntukkan untuk siswa PAUD, TK, SD, SMP, SMA, Madrasah (MI, MTs, MA) atau yang sederajat guna meningkatkan budaya menabung. Prinsip syariah yaitu akad *Wadi'ah* (Tipan), yaitu titipan dari pihak yang satu kepada pihak lainnya, termasuk orang dan lembaga, yang harus

disimpan dan dikembalikan sewaktu-waktu jika diinginkan oleh pemiliknya.

Keuntungan :

- 1) Mendapatkan pemahaman yang lebih baik tentang perbankan.
- 2) Mendorong pola pikir menabung.
- 3) Mempersiapkan masa depan dengan mengajarkan kemandirian dan pengelolaan uang.
- 4) Dapat digunakan sebagai metode transaksi sekolah.
- 5) Dapatkan bonus menarik (sesuai kebijakan Bank).
- 6) Bisa disisipkan buat zakat, infaq, dan shadaqah.
- 7) Semua outlet BTN Syariah dan Konvensional yang menjadi Kantor Layanan Syariah di Indonesia menerima setoran dan penarikan.

h. Tabungan BTN Emas iB

Produk tabungan berdasarkan prinsip syariah dengan akad *Mudharabah Mutlaqah* (Investasi), yaitu perjanjian kerjasama antara dua pihak dengan keuntungan dan kerugian dibagi menurut nisbah yang sudah disetujui selumnya. Produk tabungan ini, digunakan untuk merencanakan pembelian emas, yang merupakan salah satu bentuk investasi terbaik guna memenuhi kebutuhan masa depan dengan tetap mendapatkan bagi hasil yang menguntungkan.

Keuntungan :

- 1) Pembagian keuntungan yang kompetitif.
- 2) Dapatkan rasio khusus.
- 3) Tidak ada biaya administrasi.
- 4) Persiapan dana mudah.
- 5) Menyimpan secara otomatis.

i. Deposito BTN iB

Investasi berjangka dengan bagi hasil yang kompetitif bagi perorangan atau lembaga dengan menggunakan akad *Mudharabah Mutlaqah* (Investasi), yaitu kerjasama antara dua pihak dengan keuntungan dan kerugian yang dibagikan sesuai dengan nisbah yang telah disepakati sebelumnya.

Keuntungan :

- 1) Pembagian keuntungan yang kompetitif.
- 2) Atas permintaan deposan, simpanan dapat diperpanjang secara otomatis setiap tanggal jatuh tempo.
- 3) Durasi waktu dapat disesuaikan untuk memenuhi permintaan.
- 4) Keuntungan bisa buat zakat, Infaq, dan Sedekah.
- 5) Bagi hasil dapat digunakan sebagai pokok.
- 6) Bagi hasil dapat dikirim ke Tabungan dan Giro BTN Syariah maupun BTN Konvensional.

j. Deposito On Call BTN iB

Investasi berjangka dengan durasi 1-28 hari yang dapat mengoptimalkan keuntungan untuk likuiditas perusahaan dan dikelola melalui akad *Mudharabah Mutlaqah* (Investasi), yaitu kerjasama antara dua pihak dimana keuntungan dan kerugian didistribusikan sesuai dengan yang telah ditentukan perbandingan.

Keuntungan :

- 1) Membagi keuntungan secara kompetitif dan akumulatif.
- 2) Durasi waktu dapat disesuaikan untuk memenuhi permintaan Anda.
- 3) Bagi hasil dapat disalurkan Zakat, Infaq, dan Sedekah.⁴⁴

3. Produk Pembiayaan (*Financing*)

a. KPR BTN Platinum iB

⁴⁴ *Ibid.*

Nasabah perorangan dapat memperoleh pembiayaan melalui akad *murabahah* (jual beli) untuk membeli rumah, ruko, gedung perkantoran, rumah susun, atau apartemen baru atau bekas.

Keuntungan :

- 1) Prosedur yang sederhana dan cepat.
- 2) Margin kompetitif.
- 3) Pembayaran bulanan tetap sampai pinjaman lunas.
- 4) Nilai pembiayaan tanpa bunga.
- 5) Pertanggungjawaban asuransi jiwa dan kebakaran.

b. KPR BTN Bersubsidi iB

Nasabah perorangan dari Masyarakat Berpenghasilan Rendah menerima pembiayaan melalui akad *Murabahah* (jual beli) untuk memperoleh rumah atau flat melalui program pemerintah.

Keuntungan :

- 1) Proses yang sederhana dan cepat.
- 2) Tidak ada PPN.
- 3) Jumlah yang dibayarkan di muka sebagai subsidi.
- 4) Angsuran kecil dan tetap sampai pinjaman lunas.
- 5) Asuransi jiwa dan kebakaran disediakan tanpa biaya.

c. KPR BTN Indent iB

Setiap nasabah dapat memperoleh pembiayaan untuk pembelian rumah, ruko, rusun, atau apartemen melalui kontrak *Istishna'* (Pesanan).

Keuntungan :

- 1) Dapat memilih opsi masa tenggang dan pembiayaan gratis.
- 2) Margin kompetitif.
- 3) Pembayaran bulanan tetap sampai kartu kredit lunas.
- 4) Pertanggungjawaban untuk asuransi jiwa dan properti.

d. Pembiayaan Pembangunan Rumah BTN iB

Nasabah perorangan menerima pembiayaan melalui akad *Murabahah* (jual beli) untuk pembangunan atau renovasi bangunan tempat tinggal.

Keuntungan :

- 1) Dapatkan hasil maksimal dari keuangan Anda.
- 2) Margin kompetitif.
- 3) Nominal angsuran tetap sampai lunas.
- 4) Pertanggungansuransi jiwa dan kebakaran.

e. Pembiayaan Multimanfaat BTN iB

Pembiayaan pegawai dan pensiunan yang digunakan untuk membeli berbagai macam barang elektronik atau furniture dengan akad *murabahah* (jual beli).

Keuntungan :

- 1) Dapat langsung membeli barang.
- 2) Prosedur yang sederhana dan cepat.
- 3) Margin keuntungan yang kompetitif.
- 4) Pertanggungansuransi jiwa.

f. Pembiayaan Multijasa BTN iB

Pembiayaan yang dapat digunakan untuk mendanai berbagai kebutuhan customer service (misalnya pendidikan, kesehatan, pariwisata, haji khusus, atau umroh pernikahan). Akad *Kafalah bil Ujroh* digunakan untuk pendanaan ini (Hadiah untuk jasa penjaminan).

Keuntungan :

- 1) Dapat mewujudkan impian pada saat itu juga.
- 2) Margin kompetitif.
- 3) Prosedur yang sederhana dan cepat.
- 4) Pertanggungansuransi jiwa dan kebakaran.

g. Pembiayaan Kendaraan Bermotor iB

Nasabah perorangan dapat memperoleh pembiayaan kendaraan bermotor untuk keperluan pribadi melalui akad *murabahah* (jual beli).

Keuntungan :

- 1) Memudahkan dalam memiliki kendaraan bermotor.
- 2) Prosedur yang sederhana dan cepat.
- 3) Angsuran yang tidak terlalu berat.
- 4) Pertanggungungan asuransi jiwa dan kerugian.

h. Pembiayaan Tunai Emas BTN iB

Nasabah pembiayaan untuk memenuhi kebutuhan pendanaannya berdasarkan akad *Qardh* (Gadai) yang diberikan oleh bank dan disertai dengan surat gadai sebagai penyerahan *Marhun* (jaminan) untuk menjamin pengembalian seluruh atau sebagian hutang nasabah kepada bank (*Murtahin*).

Keuntungan :

- 1) Prosedur cepat dan sederhana.
- 2) Ujroh kompetitif.
- 3) Adanya asuransi kerugian.
- 4) Keamanan terjamin.
- 5) Dapat dimanfaatkan untuk berbagai keperluan.

i. Pembiayaan Talangan Haji iB

Nasabah perorangan dengan akad "*Qardh*" dapat menggunakan Pembiayaan Talangan Haji iB untuk membayar Biaya Penyelenggaraan Ibadah Haji (BPIH).

Keuntungan :

- 1) Memenuhi keinginan Anda untuk pergi haji.
- 2) Ini adalah prosedur yang sederhana dan cepat.
- 3) Pengembalian dana bisa diberikan dengan berbagai cara.
- 4) Tidak ada jaminan.
- 5) Kunjungi website SISKOHAT Kementerian Agama.

j. Pembiayaan Modal Kerja BTN iB

Kontrak *Mudharabah* (investasi) digunakan untuk memenuhi kebutuhan keuangan pelanggan yang menjalankan bisnis produktif daripada perusahaan konstruksi proyek perumahan. Keuntungannya adalah bahwa pembiayaan ini memberikan solusi dalam segala kebutuhan modal kerja untuk mencapai kesuksesan dalam bisnis.

k. Pembiayaan Investasi BTN iB

Pembiayaan untuk memenuhi kebutuhan dana nasabah yang memiliki dan menjalankan usaha produktif dalam rangka pembelian/pengadaan barang modal dan jasa yang diperlukan untuk kegiatan usaha/investasi, dan dilakukan melalui akad *Murabahah* (jual beli) atau *mudharabah* (investasi). Keuntungannya adalah bahwa pembiayaan ini memberikan solusi dalam segala kebutuhan investasi untuk mencapai kesuksesan dalam bisnis.

l. Pembiayaan Kontruksi BTN iB

Pembiayaan berdasarkan prinsip perjanjian kerjasama (*Musyarakah*) yang ditawarkan kepada pengembang perumahan dan perusahaan sejenis untuk menyediakan modal operasional untuk proyek perumahan yang melibatkan pembangunan rumah dan infrastruktur terkait. Keuntungannya adalah bahwa pembiayaan ini memberikan solusi dalam segala kebutuhan kontruksi untuk mencapai kesuksesan dalam bisnis.⁴⁵

⁴⁵ *Ibid.*

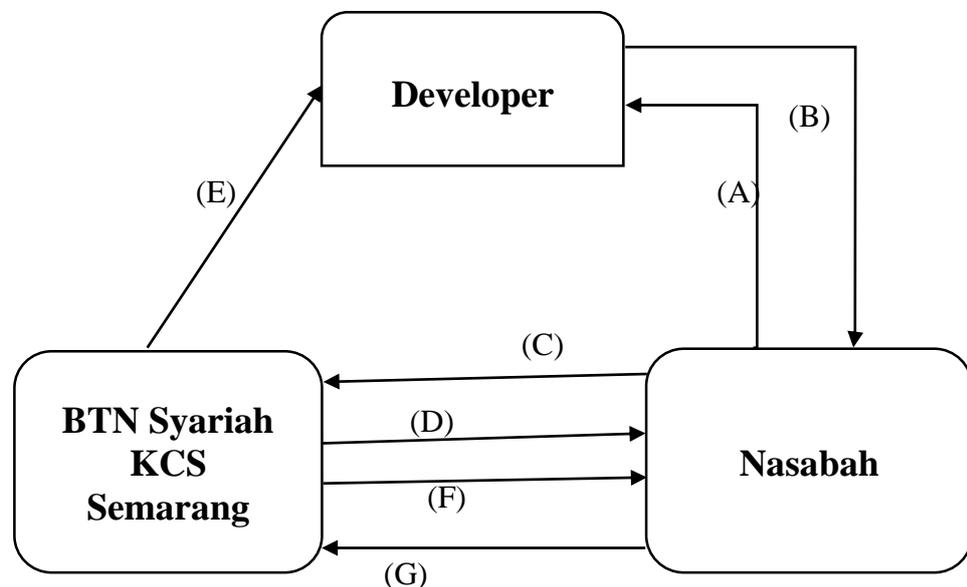
BAB IV

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Tata Cara Pelaksanaan Produk KPR BTN Bersubsidi iB

Berdasarkan wawancara terkait penerapan akad *Murabahah* pada KPR BTN Bersubsidi iB di BTN Syariah KCS Semarang dapat dilihat cara pelaksanaannya sebagai berikut:

Skema pembiayaan KPR BTN Bersubsidi Ib



Sumber: Hasil wawancara dengan Ibu Alfianti Permatasari, *Financing Service*, PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Kantor Cabang Syariah Semarang Tahun 2022.

Keterangan : ⁴⁶

- a. Memilih rumah dan mengajukan KPR BTN Bersubsidi iB.
- b. Diminta untuk datang ke bank.
- c. Melengkapi prasyarat dan wawancara pembiayaan.
- d. Melakukan akad *wakalah*.
- e. Membeli rumah.
- f. Melakukan akad *murabahah*.

⁴⁶ Wawancara dengan Ibu. Alfianti Permatasari bagian *Consumer Financing Service* di BTN Syariah Semarang.

g. melunasi pembayaran.

Penjelasan : ⁴⁷

1. Nasabah mendatangi *developer* untuk memilih rumah yang ingin di beli dan mengajukan pembiayaan KPR BTN Subsidi iB, kemudian *developer* merekomendasikan nasabah kepada BTN Syariah KCS Semarang buat pembelian rumah nasabah dalam rangka memperoleh pembiayaan KPR BTN Subsidi iB. Mengambil pembiayaan KPR BTN Bersubsidi iB, nasabah harus memenuhi persyaratan sebagai berikut:
 - a. Secara personal
 - 1) Belum mempunyai rumah (Surat Keterangan Kelurahan) Masyarakat Berpenghasilan Rendah
 - a) *Single* maksimal gaji Rp. 6.000.000
 - b) Sudah menikah maksimal gaji Rp. 8.000.000
 - b. Secara perbankan

Tidak punya riwayat pembiayaan Macet
2. Nasabah yang mengambil pembiayaan KPR BTN Bersubsidi iB harus memenuhi dokumen-dokumen yang dipersyaratkan oleh bank kemudian diserahkan kepada *developer*, dokumen-dokumen tersebut:
 - a. Form Aplikasi, foto copy Kartu Keluarga(KK), foto copy KTP, foto copy NPWP dan foto copy Surat Nikah.
 - b. Form Instansi, Surat Keterangan Kerja, Slip Gaji 3 bulan terakhir dan Rekening Koran.
 - c. Form *Developer*, Surat Penawaran Rumah dan Form Subsidi.
3. Marketing menyerahkan dokumen tersebut ke BTN Syariah KCS Semarang. Kemudian, *Consumer Financing Service* melakukan wawancara terhadap nasabah untuk memvalidasi kebenaran data

⁴⁷ *Ibid.*

yang disampaikan, seperti informasi tentang identitas pemohon, pekerjaan dan pendapatan pemohon. Setelah semua data nasabah terkumpul, data diinput ke sebuah sistem yaitu LDE (*Loan Data Entry*), melalui sistem tersebut data di analisis untuk memverifikasi data nasabah. Setelah itu, OTS (*On The Spot*) langsung mendatangi tempat kerja nasabah untuk mensurvei kebenaran tempat kerja nasabah, bila nasabah seorang wirausaha OTS melakukan pengevaluasian bisnis yang dijalankan.

4. Data nasabah yang lengkap dikirimkan ke bagian *Accounting* dan *Reporting* untuk pengujian *BI Checking* yang dilakukan oleh *Consumer Financing Analyst*. *BI Checking* adalah pengecekan riwayat pembiayaan yang dilakukan oleh calon nasabah. Dimana nasabah yang telah melakukan pembiayaan, jumlah pinjaman dan yang terpenting kelancaran pembayaran selama pembiayaan. Dalam mempertimbangkan kondisi tersebut, analisis 5 C yang dilakukan bank terhadap nasabah, yaitu :
 - a. *Character*, untuk mengetahui karakter nasabah yang melalui *BI Checking* apakah nasabah tersebut memiliki tanggungan di bank lain atau tidak dan sifat baik tidaknya nasabah.
 - b. *Capacity*, untuk mengetahui kemampuan nasabah yang di hitung dari segi penghasilan, apakah nasabah mampu tidaknya untuk membayar ansuran dari penghasilannya tersebut.
 - c. *Capital*, untuk mengetahui aset apa saja yang dimiliki nasabah jika terjadi kemacetan.
 - d. *Collateral*, untuk mengetahui agunan atau jaminan yang dijaminkan, apakah agunan tersebut dalam keadaan baik dan bagus atau tidak, serta agunan tersebut mempunyai nilai yang jualable
 - e. *Capability*, untuk mengetahui kemauan tidaknya nasabah, untuk memiliki rumah sendiri melalui wawancara di awal.

5. Sehabis *Consumer Financing Analyst* menyelesaikan kebenaran pekerjaan dan analisis kelayakan, serta kemampuan nasabah untuk melakukan pembayaran angsuran di masa mendatang, jika pembiayaan diberikan dan hasilnya adalah nasabah mampu membayar angsuran yang akan diberikan, selanjutnya *Consumer Financing Analyst* membuat memo untuk meminta pendapat atau rekomendasi dari Pemimpin Cabang mengenai disetujui atau tidaknya permohonan pembiayaan dengan melampirkan Surat Persetujuan Pemberian Pembiayaan (SP3). Jika *Consumer Financing Analyst* menemukan ketidaklayakan nasabah dalam melakukan pembayaran, maka permohonan pembiayaan tersebut tidak disetujui dan berhenti atau tidak di teruskan ke Pemimpin Cabang dan nasabah akan diberikan surat penolakan.
6. Setelah mendapat persetujuan dari Pemimpin Cabang, SP3 di berikan kepada nasabah dan *developer*, kemudian dapat dilakukan LPA (Laporan Penilaian Akhir) dengan mengacu pada surat permohonan LPA dari *developer*.
7. Untuk melaksanakan akad, bank mengadakan kontrak dengan nasabah didampingi oleh *developer*. Akad murabahah adalah akad yang digunakan untuk pembiayaan KPR BTN Bersubsidi iB. Untuk melakukan akad, rumah yang ingin di beli harus keadaan sudah jadi dan membawa beberapa dokumen saat melakukan akad, antara lain:
 - a. Surat Persetujuan Pemberian Pembiayaan (SP3) yang berisi jenis pembiayaan, harga jual *developer*, margin keuntungan bank, harga jual bank, biaya yang harus dibayar oleh nasabah, jaminan, pembiayaan yang disetujui dan sebagainya.
 - b. Surat Pernyataan dan Kuasa.
 - c. Surat Pernyataan.
 - d. Surat Permohonan.
 - e. MEMO

- f. Akad *Murabahah*
- g. Akad *Wakalah*
- h. Surat Perintah Penyaluran Dana Realisasi Pembiayaan (Standing Instruction).

Apabila hal-hal yang disebutkan dalam Surat Persetujuan Pemberian Pembiayaan (SP3) nasabah menyetujuinya maka nasabah wajib membuka rekening tabungan di BTN Syariah KCS Semarang dan membayar biaya-biaya yang telah ditentukan.

8. Sebelum melakukan akad *murabahah* dengan nasabah pada pembiayaan KPR BTN Subsidi iB, BTN Syariah Semarang melakukan akad *wakalah* terlebih dahulu, dimana bank memberikan hak kuasa kepada nasabah dari *developer*. Setelah itu transaksi jual beli dilakukan antara *developer* dengan bank dengan harga tertentu, kemudian diikuti transaksi jual beli antara bank dengan nasabah menggunakan akad *murabahah*, dimana harga jual barang ditambah margin.

Ada juga faktor yang mengakibatkan nasabah gagal akad, antara lain :

- a. Nasabah
 - 1) Sudah tidak minat (lebih memilih rumah lain).
 - 2) Faktor keuangan.
 - b. *Developer*
 - 1) Rumah belum selesai.
 - 2) Legalitas ada yang kurang.
 - c. Pihak Bank
 - 1) Persetujuan tidak sesuai dengan permohonan nasabah.
9. Setelah akad dilaksanakan, nasabah dengan bank melakukan serah terima kunci dan nasabah diminta untuk memenuhi kebutuhan pembayaran angsuran per bulannya, serta beberapa dokumen. Dokumen-dokumen tersebut antara lain :
 - a. Surat Permohonan Realisasi Pembiayaan.

- b. Surat Penerimaan Barang.
- c. Surat Persetujuan Suami Istri.
- d. Surat Kuasa.
- e. Biaya Notaris.
- f. Biaya Administrasi.
- g. Biaya Pembuatan Akta Penyerahan Hak Tanggungan (APHT).
- h. Surat Kuasa Pemberian Hak Tanggungan (SKMHT).
- i. Biaya Penilaian.
- j. Biaya Materai.

B. Penerapan akad *Murabahah* pada produk KPR BTN Bersubsidi iB

KPR merupakan inisiatif pemerintah yang menyediakan pembiayaan pemilikan rumah dan likuiditas pembiayaan perumahan bagi seluruh masyarakat Indonesia, dengan cicilan ringan dan tetap sepanjang jangka waktu pelunasan. KPR BTN Bersubsidi iB merupakan produk pembiayaan KPR yang diterapkan BTN Syariah Semarang menggunakan prinsip jual-beli (*Murabahah*). Akad *murabahah* adalah akad jual beli barang dengan menyatakan harga perolehan dan keuntungan (margin) yang disepakati oleh bank dan nasabah. Tujuan pembiayaan *murabahah* dalam produk pembiayaan KPR BTN Bersubsidi iB antara lain untuk membiayai atau membantu kebutuhan nasabah yang berpenghasilan menengah ke bawah dalam memiliki rumah impian dengan rasa tenang dan tenang sesuai syariah dengan cara mengangsur dan beberapa kriteria tertentu sesuai jaminan yang memadai serta memenuhi persyaratan berdasarkan penilaian bank. Kegiatan akad *murabahah* di BTN Syariah Semarang ini menyesuaikan dengan fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia No 4 Tahun 2000 dengan ketentuan umum yaitu:⁴⁸

⁴⁸ Fatwa DSN-MUI, Nomor 04/DSN-MUI/2000 Tentang *Murabahah*.

1. BTN Syariah Semarang harus melaksanakan akad *murabahah* bebas riba bagi nasabah.
2. Produk yang diperdagangkan tidak dilarang syariat Islam. Di BTN Syariah Semarang barang yang menjadi objek *murabahah* adalah barang yang jelas dan halal, yaitu berupa rumah atau perumahan.
3. BTN Syariah Semarang membiayai sebagian atau seluruh harga pembelian produk yang kualifikasinya telah ditentukan.
4. BTN Syariah Semarang membeli produk atas nama sendiri ke *developer*, dan pembelian ini harus halal dan bebas dari riba.
5. BTN Syariah Semarang wajib memberikan semua informasi terkait pembelian, termasuk pembelian dengan utang.
6. BTN Syariah Semarang kemudian menjual produk kepada nasabah dengan harga beli ditambah keuntungan. Sehubungan dengan itu, BTN Syariah Semarang wajib memberitahukan secara jujur kepada nasabah mengenai harga pokok dan biaya-biaya yang diperlukan.
7. Nasabah membayar jumlah yang disepakati untuk barang-barang dalam jangka waktu tertentu dan apabila nasabah tidak melakukan pembayaran sesuai dengan kesepakatan dan waktu yang tepat maka pihak BTN Syariah Semarang dapat mengenakan denda setiap bulan keterlambatan.
8. BTN Syariah Semarang dapat mengadakan perjanjian yang disesuaikan dengan nasabah untuk mencegah penyalahgunaan atau kerusakan kontrak.
9. Jika BTN Syariah Semarang bermaksud untuk mewakili nasabah dalam pembelian pihak ketiga, maka akad jual beli *murabahah* harus diselesaikan setelah barang tersebut pada prinsipnya menjadi milik bank.

Ketentuan *Murabahah* kepada Nasabah :⁴⁹

⁴⁹ *Ibid.*

1. Nasabah mengajukan permohonan kepada BTN Syariah Semarang bersamaan dengan janji untuk membeli suatu barang atau aset.
2. Jika BTN Syariah Semarang menerima permintaan, itu harus membeli aset yang dipesan secara sah dari pedagang terlebih dahulu.
3. BTN Syariah Semarang kemudian memberikan barang tersebut kepada nasabah, yang harus menerima (membeli) barang tersebut sesuai dengan janji yang dibuatnya. Karena janji itu berkekuatan hukum, maka kedua belah pihak harus mengadakan perjanjian jual beli.
4. BTN Syariah Semarang berhak untuk meminta uang muka dari nasabah pada saat menandatangani perjanjian pemesanan awal dalam jual beli ini

Jaminan dalam *Murabahah* :⁵⁰

1. Agar nasabah serius dengan pesannya, murabahah memperbolehkan adanya jaminan.
2. BTN Syariah Semarang bisa meminta agunan terhadap nasabah yang bisa dipegang

Maka hasil penelitian dalam penerapan akad *murabahah* pada KPR BTN Bersubsidi iB yang terdapat didalam BTN Syariah Semarang yaitu sesuai dengan Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia No: 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang *Murabahah*. Dimana bank mewakili nasabah dalam pembelian dengan atas nama sendiri ke *developer* dengan pembelian yang halal dan bebas riba. Kemudian bank menjual produk kepada nasabah menggunakan akad *murabahah* setelah barang tersebut pada prinsipnya menjadi milik bank, dengan harga perolehan dan keuntungan (margin) yang disepakati serta pembayarannya secara angsuran dengan jumlah angsuran yang telah ditetapkan dimuka dan dibayar setiap bulannya.

⁵⁰ *Ibid.*

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

Setelah melakukan pembahasan diatas maka penulis dapat menyimpulkan beberapa hal yang berkaitan dengan penerapan akad *murabahah* pada KPR BTN Bersubsidi iB di BTN Syariah Semarang sebagai berikut:

1. Pada KPR BTN Subsidi iB di BTN Syariah Semarang, untuk pengambil pembiayaan tersebut, Nasabah mendatangi *developer* untuk memilih rumah dan mengajukan pembiayaan dengan menyertakan form aplikasi, foto copy Kartu Keluarga(KK), foto copy KTP, foto copy NPWP, foto copy surat nikah, form instansi, surat keterangan kerja, slip gaji 3 bulan terakhir dan dokumen lainnya yang dipersyaratkan oleh bank. Petugas menyerahkan dokumen tersebut ke bank unuk melakukan wawancara agar mengetahui kebenaran data yang disampaikan. Nasabah harus mau disurvei dan dianalisis penilaian 5C (*character, capacity, capital, capability, dan collateral*) supaya menyakinkan pihak BTN Syariah Semarang layak atau tidaknya nasabah diberi pembiayaan. Nasabah telah mendapat persetujuan, bank mengadakan akad *murabahah* dengan nasabah didampingi oleh *developer*.
2. Pada BTN Syariah Semarang telah menjalankan Produk Pembiayaan KPR BTN Bersubsidi iB telah sesuai dengan prinsip syariah, berdasarkan fatwa DSN-MUI No. 04/DSN/MUI/IV/2000 tentang *murabahah*, bank telah menjamin keabsahan yang diperbolehkannya transaksi *murabahah*, termasuk dalam hal pembiayaan rumah dibank Syariah. Dengan prinsip jual-beli (*Murabahah*), dimana bank mewakili nasabah dalam pembelian dengan atas nama sendiri ke *developer* dengan pembelian yang halal dan bebas riba. Kemudian bank menjual produk kepada nasabah menggunakan akad

murabahah setelah barang tersebut pada prinsipnya menjadi milik bank, dengan harga perolehan dan keuntungan (margin) yang disepakati serta pembayarannya secara angsuran dengan jumlah angsuran yang telah ditetapkan dimuka dan dibayar setiap bulannya.

B. Saran

Setelah penulis menarik kesimpulan diatas maka penulis mencoba memberikan saran yang dapat bermanfaat sebagai berikut:

1. BTN Syariah Semarang harus konsisten dan meningkatkan kinerja layanan pelanggan, serta berinovasi dan menganalisis kinerja.
2. KPR BTN Bersubsidi iB harus diberikan kepada orang-orang yang benar-benar membutuhkan bantuan, seperti mereka yang berpenghasilan rendah tetapi tetap produktif.
3. BTN Syariah Semarang saat melakukan pembiayaan KPR BTN Bersubsidi iB harus terus beroperasi sesuai dengan prinsip syariah. Hasilnya, masyarakat memiliki rasa ketenangan dan keamanan, dan berkah yang diinginkan terwujud.

C. Penutup

Dengan rasa syukur kepada Allah SWT yang Maha Esa, serta ucapkan *Alhamdulillah* kepada Allah SWT atas segala petunjuknya, penulis dapat menyelesaikan Tugas Akhir ini dengan baik.

Penulis menyadari bahwa penulisan Tugas Akhir ini masih jauh dari sempurna, banyak terdapat kesalahan dan kekurangan, baik dari segi bahasa maupun isi, maka kritik dan saran yang membangun sangat penulis harapkan untuk penyempurnaannya.

Semoga Tugas Akhir ini dapat diterima dan digunakan untuk memenuhi dan melengkapi kriteria Sarjana Perbankan Syariah, yang bermanfaat bagi pembaca dan penulis. Akhir kata, saya berharap Tugas Akhir ini dapat memberikan sumbangsih bagi khazanah keilmuan dan bermanfaat bagi semua orang. Aamiin.

DAFTAR PUSTAKA

- Abdul Karim, *Penyaluran Pembiayaan KPR Bersubsidi untuk Kalangan Masyarakat Menengah ke Bawah di BTN Syariah KCS. Pekanbaru pada Masa Pandemi Covid-19*, Pekanbaru: UIN Suska Riau, 2021.
- Adi Yahya, *Analisis Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Keputusan Nasabah Memilih Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Syariah (Studi pada KPR Syariah Bank BTN Syariah Cabang Malang)*, Malang: Universitas Brawijaya, 2016.
- Andriyanto, M. Anang Firmansyah, *Manajemen Bank Syariah*, Pasuruan: Qiara Media, 2019.
- BTN Syariah, *KPR BTN Bersubsidi iB*, <https://www.btn.co.id/id/Syariah-Home/Syariah-Data-Sources/Product-Links-Syariah/Produk-BTN-Syariah/pembiayaan/Pembiayaan-Perumahan/KPR--BTN-Bersubsidi-iB>, 10 April 2022, 08.00.
- Departemen Agama, *Al-Qur'an dan Terjemahannya*.
- Dokumen PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Kantor Cabang Syariah Semarang.
- Fatwa DSN-MUI, *Nomor 04/DSN-MUI/2000 Tentang Murabahah*, <https://tafsirq.com/fatwa/dsn-mui/murabahah>, 10 April 2022, 10.10.
- Fitri Zahiroh Mahfudoh, *Mekanisme Pembiayaan Akad Murabahah di KJKS BMT Walisongo Mijen Semarang*, Semarang : UIN Walisongo, 2018.
- Fitria Andriani, *Implementasi Akad Murabahah dan Musyarakah Mutanaqishah dalam Pembiayaan Pemilikan Rumah pada Perbankan Syariah*, Az Zarka', Vol. 11, No. 1, Juli 2019.
- Heru Maruta, *Akad Mudharabah, Musyarakah dan Murabahah serta Aplikasinya dalam Masyarakat*, Iqtishaduna : Jurnal Ilmiah Ekonomi Kita, Vol. 5, 2016.
- Hilmi Haris, *Pembiayaan Kepemilikan Rumah, La Riba: Jurnal Ekonomi Islam*, Vol. 1, No. 1, Juli 2007.
- Kontan.co.id, *Ingin punya hunian? Ini jenis akad KPR syariah dan syarat pengajuannya*, <https://keuangan.kontan.co.id/news/ingin-punya-hunian-ini-jenis-akad-kpr-syariah-dan-syarat-pengajuannya/?page=all>, 18 April 2022, 15.00.
- Laila Naimatun Nufus, *Keberhasilan BTN Syariah Dalam Mendukung Program Satu Juta Rumah Untuk Rakyat*, Semarang : UIN Walisongo, 2016.

- M. Daud Rhoisydy, *Implementasi Akad Istishna dalam Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Syariah (Studi Kasus pada Amany Residence Jember)*, Al-Tsaman : Jurnal Ekonomi dan Keuangan Islam, Vol. 1, No. 1, November 2019.
- M. Ripal Shoupy, *Implementasi Akad Murabahah Bil Wakalah dalam Produk Pembiayaan KPR BTN Bersubsidi iB di PT. Bank Tabungan Negara (PERSERO) Tbk Kantor Cabang Syariah Banjarmasin*, Banjarmasin: UIN Antasari, 2021.
- Mulya E. Sireger, Ahmad Buchori, *Standar Produk Perbankan Syariah Murabahah*, Jakarta, 2016.
- Pipit Setyaningtyas, *Implementasi Akad Murabahah pada Produk Pembiayaan KPR di Bank Syariah Mandiri KC Purwokerto*, Purwokerto : IAIN Purwokerto, 2016.
- Rahmi Khoirinnisazzahra Adnina, *Analisis Penerapan Akad Pembiayaan Murabahah pada Lembaga Keuangan Syariah*, Jurnal : Hukum dan Kenotariatan, Vol. 4. No. 1. Februari 2020.
- Royyan Ramdhani Djayasman, *Murabahah antara Teori dan Praktik: Analisis Fiqh dan Keuangan*, Ijtihad : Jurnal Hukum dan Ekonomi Islam, Vol.6, No. 2, 2012.
- Tanti Inggit Anggraini Lubis, *Implementasi Akad Murabahah pada Pembiayaan KPR Bersubsidi FLPP (Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan) pada Bank Sumut Syariah Kantor Cabang Syariah Medan 2 Ringroad*, Medan : UIN Sumatera Utara, 2018.
- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 21 tahun 2008 Tentang Perbankan syariah.
- Wawancara dengan Ibu Alfianti Permatasari *Consumer Financing Service* BTN Syariah KCS Semarang pada tanggal 11 Maret 2022.
- Wiroso, *Produk Perbankan Syariah*, Jakarta : LPFE Usakti, 2011.
- Youdhi Prayogo, *Murabahah Produk Unggulan Bank Syariah Konsep, Prosedur, Penerapan Margin, dan Penerapan pada Perbankan Syariah*, Nalar Fiqih: Jurnal Kajian Ekonomi Islam dan Kemasyarakatan, Vol. 4, No. 2, Desember 2011.

LAMPIRAN



FORM APLIKASI CONSUMER FINANCING

NOMOR BARCODE

DATA PRIBADI PEMOHON

Nama Lengkap : _____

No KTP/SIM : _____ Tgl berlaku s.d _____ dd/mm/yy

Alamat Rumah (sesuai KTP) : _____
 Blok _____ No _____ RT _____ RW _____ Kelurahan _____
 Kecamatan _____ Kota/Kabupaten _____
 Provinsi _____ Kode Pos _____

Alamat Rumah (diisi apabila tidak sesuai KTP) : _____
 Blok _____ No _____ RT _____ RW _____ Kelurahan _____
 Kecamatan _____ Kota/Kabupaten _____
 Provinsi _____ Kode Pos _____

Nomor Telepon Rumah : _____ Nomor Faksimili _____

Nomor Handphone : 0 _____ 0 _____

E-mail : _____

Status Rumah : Milik Sendiri Sewa/Kontrak Keluarga Dinas Lama Ditempati _____ Bulan
 Sedang Dijamin Kepada _____

Alamat Penagihan : Alamat Rumah (sesuai KTP) Alamat Rumah (diisi apabila tidak sesuai KTP) Alamat Kantor

N P W P : _____ Agama : Islam Protestan Katolik Hindu Budha

Tempat & Tanggal Lahir : _____ dd/mm/yy

Pendidikan Terakhir : SD/MI SMP/SLTP SMA/SLTA Diploma S1 S2 S3

Status Pemikahan : Menikah Belum Menikah Duda/Janda Jenis Kelamin : Laki-laki Perempuan Jumlah tanggungan diluar suami / istri : Orang

Nama Gadis Ibu Kandung : _____

KELUARGA TERDEKAT (yang tidak tinggal serumah)

Nama Lengkap : _____

Hubungan Dengan Pemohon : Orang Tua Saudara kandung Anak Saudara kandung orang tua Lainnya _____

Alamat Tempat Tinggal : _____
 Blok _____ No _____ RT _____ RW _____ Kelurahan _____
 Kecamatan _____ Kota/Kabupaten _____
 Provinsi _____ Kode Pos _____

Nomor Telepon Rumah : _____ Nomor HP _____

DATA PRIBADI PASANGAN (SUAMI / ISTRI)

Nama Lengkap : _____

Nomor KTP/SIM : _____ Tgl berlaku s.d _____ dd/mm/yy

Nalamat Rumah (diisi apabila tidak sama dengan data alamat pemohon) : _____
 Blok _____ No _____ RT _____ RW _____ Kelurahan _____
 Kecamatan _____ Kota/Kabupaten _____
 Provinsi _____ Kode Pos _____

Nomor Handphone : 0 _____ 0 _____

DATA PEKERJAAN PEMOHON

Nama Perusahaan/Instansi : _____

Bentuk Badan Usaha Saat ini : PT CV UD Koperasi Yayasan Instansi Pemerintah Lainnya _____

Alamat Perusahaan/Instansi : _____
 Blok _____ No _____ RT _____ RW _____ Kelurahan _____
 Kecamatan _____ Kota/Kabupaten _____
 Provinsi _____ Kode Pos _____

Nomor Telepon : _____ EXT _____

Jenis Pekerjaan : BUM/ND PNS/Instansi/Departemen/Pemda Swasta Asing/PMA TNI/Polri Swasta Besar/Menegah PMDN Profesional
 Wiraswasta Besar/Menegah Lainnya (harus diisi) _____

Bidang Usaha : _____

Jabatan : _____ Lama Menjabat : Tahun Masa Kerja Total : Tahun

NIP/NRP : _____ Nama Atasan : _____

No Telepon Atasan : _____ Nomor HP _____

DATA PEKERJAAN PASANGAN (SUAMI/ISTRI)

Nama Perusahaan/Instansi : _____

Bentuk Badan Usaha Saat ini : PT CV UD Koperasi Yayasan Instansi Pemerintah Lainnya _____

Alamat Perusahaan/Instansi : _____
 Blok _____ No _____ RT _____ RW _____ Kelurahan _____
 Kecamatan _____ Kota/Kabupaten _____
 Provinsi _____ Kode Pos _____

Nomor Telepon : _____ EXT _____

Jenis Pekerjaan : BUM/ND PNS/Instansi/Departemen/Pemda Swasta Asing/PMA TNI/Polri Swasta Besar/Menegah PMDN Profesional
 Wiraswasta Besar/Menegah Lainnya (harus diisi) _____

Bidang Usaha : _____

Jabatan : _____

Lama Menjabat : Tahun Masa Kerja Total : Tahun NIP/NRP : _____

Nama Atasan : _____

Nomor Telepon : _____ Nomor HP _____

DATA PENGHASILAN DAN PENGELUARAN PER BULAN			
Penghasilan Utama Pemohon	Rp.	<input type="text"/>	Biaya Rumah Tangga Rp. <input type="text"/>
Penghasilan Tambahan Pemohon	Rp.	<input type="text"/>	Angsuran lainnya Rp. <input type="text"/>
Penghasilan Utama Pasangan	Rp.	<input type="text"/>	Sisa Penghasilan Rp. <input type="text"/>
Penghasilan Tambahan Pasangan	Rp.	<input type="text"/>	Kemampuan Mengangsur Rp. <input type="text"/>
Total Penghasilan	Rp.	<input type="text"/>	

DATA PENGHASILAN DAN PENGELUARAN PER BULAN			
Tipe Produk Pembiayaan	<input type="checkbox"/> KPR BTN Sejahtera Tapak IB <input type="checkbox"/> KPR BTN Sejahtera Susun IB <input type="checkbox"/> KPR BTN Platinum IB <input type="checkbox"/> KPR BTN Inden IB <input type="checkbox"/> Bangun Rumah BTN IB <input type="checkbox"/> Kendaraan Bermotor BTN IB <input type="checkbox"/> Multijasa BTN IB <input type="checkbox"/> Mulmanfaat BTN IB <input type="checkbox"/> Talangan Haji BTN IB Lainnya		
H. Jual/Nilai Taksasi/RAB Rumah	Rp.	<input type="text"/>	
Uang Muka/Dana Sendiri	Rp.	<input type="text"/>	atau dalam persentase = %
Nilai Pembiayaan yang diajukan	Rp.	<input type="text"/>	
Sistem Pembayaran	<input type="checkbox"/> Auto Debet <input type="checkbox"/> Payroll <input type="checkbox"/> Kolektif Jangka Waktu Pengajuan Kredit <input type="text"/> Bulan		
Penggunaan	<input type="checkbox"/> Pembelian Rumah <input type="checkbox"/> Pembelian Apartemen <input type="checkbox"/> Pembelian Ruko <input type="checkbox"/> Pembelian Rukan <input type="checkbox"/> Pembelian Rumah <input type="checkbox"/> Pembelian Mobil/Motor <input type="checkbox"/> Pembiayaan Jasa <input type="checkbox"/> Pembiayaan Konsumtif <input type="checkbox"/> Pembiayaan BPH Lainnya		

DATA PENGHASILAN DAN PENGELUARAN PER BULAN			
Alamat Lokasi Agunan/Kendaraan	<input type="text"/> Blok <input type="text"/> No <input type="text"/> RT <input type="text"/> RW <input type="text"/> Kelurahan <input type="text"/> Kecamatan <input type="text"/> Kota/Kabupaten <input type="text"/> Provinsi <input type="text"/> Kode Pos <input type="text"/>		
Status Kepemilikan	<input type="checkbox"/> SHM <input type="checkbox"/> SHGB <input type="checkbox"/> Strata Title <input type="checkbox"/> BPKB <input type="checkbox"/> Deposito <input type="checkbox"/> SK Pegawai <input type="checkbox"/> Lainnya		
Atas Nama	Tgl Terbit <input type="text"/> dd/mmyy Luas Tanah M ² Luas Bangunan M ²		
No IMB	Tgl Terbit <input type="text"/> dd/mmyy		
Nama Pengembang	<input type="text"/>		
Nama Proyek Perumahan	<input type="text"/>		
Nama Penjual	<input type="text"/> <small>KODE PROPER*</small> <input type="text"/> <small>KODE DEVELOPER*</small> <small>*Yaitu oleh Bank</small>		

Untuk Jaminan Berupa Kendaraan			
Jenis Kendaraan	<input type="checkbox"/> APV <input type="checkbox"/> Deleverti Van <input type="checkbox"/> Honda <input type="checkbox"/> Jeeb <input type="checkbox"/> Minibus <input type="checkbox"/> Sedan <input type="checkbox"/> Sepeda Motor <input type="checkbox"/> Lainnya		
Merk Kendaraan	<input type="text"/> Model <input type="text"/>		
Tipe	<input type="text"/> No Mesin <input type="text"/>		
No Rangka	<input type="text"/> No BPKB <input type="text"/> dd/mmyy		
No Polisi	<input type="text"/> Deater <input type="text"/>		

Untuk Jaminan Berupa Deposito			
Pemilik Agunan	<input type="text"/>		
Nama Bank/Other Deposit	<input type="text"/> No Simpanan <input type="text"/>		
Nilai Rp.	<input type="text"/> Bunga Simpanan <input type="text"/> % Tgl Terbit <input type="text"/>		
Jatuh Tempo Kredit	<input type="text"/> dd/mmyy Jangka Waktu Kredit <input type="text"/> Bulan <input type="text"/>		

Untuk Jaminan Berupa Surat Keterangan Pegawai			
No SK	<input type="text"/> Tgl Terbit <input type="text"/> dd/mmyy		

DATA PINJAMAN LAIN

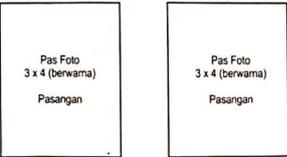
Nama Bank	<input type="text"/>		
Jenis Produk	<input type="checkbox"/> KPR <input type="checkbox"/> KPA <input type="checkbox"/> Kredit Modal <input type="checkbox"/> Kartu Kredit <input type="checkbox"/> Modal Kerja <input type="checkbox"/> Konsumtif <input type="checkbox"/> Pegawai <input type="checkbox"/> Lainnya		
Plafond	Rp.	<input type="text"/>	Tunggakan : Rp. <input type="text"/>
Outstanding	Rp.	<input type="text"/>	Angsuran : Rp. <input type="text"/>

DATA KEKAYAAN PEMOHON DAN PASANGAN (SUAMI / ISTRI)

BANK		Rata - rata Saldo / Nilai	
Tabungan	<input type="text"/>	Rp.	<input type="text"/>
Giro	<input type="text"/>	Rp.	<input type="text"/>
Deposito	<input type="text"/>	Rp.	<input type="text"/>
Rumah Atas Nama	<input type="text"/>	Nilai Rumah	Rp. <input type="text"/>
Kendaraan Atas Nama	<input type="text"/>	Nilai Kendaraan	Rp. <input type="text"/>

Demikian Aplikasi Pembayaran ini diajukan dan semua informasi dalam formulir ini telah saya isi dengan lengkap dan sebenar-benarnya. Untuk ini kami menyatakan tunduk pada ketentuan - ketentuan yang berlaku di Bank BTN termasuk diantaranya untuk melakukan verifikasi atas data yang tertulis diatas serta untuk melakukan penilaian terhadap agunan.

Tanda tangan Istri/Suami Pemohon _____ Tanda tangan Pemohon _____



Bank BTN berhak meninjau/mencak pemohonan calon nasabah tanpa menjelaskan alasan - alasannya dan dokumen yang telah diserahkan menjadi hak Bank BTN dan Bank BTN tidak wajib mengembalikan dokumen tersebut
 Form: (1)SHAD/CNF/2011

Bismillahirrahmaanirrahiim

Dengan nama Allah Yang Maha Pengasih lagi Maha Penyayang

	KETERANGAN MENGENAI RUMAH, MOBIL, MOTOR DAN PENJUAL / DEVELOPER YANG AKAN DIKAITKAN DENGAN PEMBIAYAAN	
I. PETUNJUK PENGISIAN FORMULIR		
1. Bagian II, diisi dan ditandatangani oleh Pemohon pembiayaan sebagai surat pengantar kepada Developer / Penjual Rumah / Penjual Mobil / Motor. 2. Bagian III, diisi dan ditandatangani oleh Developer / Penjual Rumah / Penjual Mobil / Motor disertai pernyataan persetujuan untuk melaksanakan ketentuan-ketentuan / syarat-syarat yang berlaku di BTN Syariah, bagi Developer / Penjual Rumah / Penjual Mobil / Motor dengan dukungan pembiayaan BTN. 3. Bagian III - butir 1a, 1b, 1c, 1d, 1i, 2, 3, 4, 5, 6 dan 7 khusus untuk permohonan pembiayaan rumah. butir 1e, 1f, 1g, 1h, 1i, 5, 6, dan 7 khusus untuk permohonan pembiayaan mobil / motor.		
II. DIISI OLEH PEMOHON		
Dalam rangka memenuhi persyaratan permohonan Pembiayaan - BTN Syariah, yang apabila di setuju akan digunakan untuk membeli rumah / mobil / motor dari Saudara, dengan ini kami minta kesediaan Saudara untuk mengisi bagian III dan formulir ini sesuai dengan keadaan yang sebenarnya termasuk menandatangani pernyataan persetujuan atas syarat dan ketentuan yang ditetapkan oleh BTN Syariah.		
NAMA DEVELOPER / PENJUAL RUMAH / MOBIL / MOTOR ALAMAT :	1. TIPE RUMAH YANG AKAN DIBELI 2. BLOK : NO. 3. MERK MOBIL / MOTOR 4. TAHUN :	PEMOHON / CALON PEMBELI - N A M A : - ALAMAT : - TANDA TANGAN : - TANGGAL :
III. DIISI OLEH DEVELOPER/ PENJUAL RUMAH / PENJUAL MOBIL / MOTOR		
Yang bertanda-tangan dibawah ini : - Nama : selaku : - dari : alamat : dengan ini menyatakan hal-hal sebagai berikut : 1. Kami bersedia untuk apabila permohonan pembiayaan tersebut diatas disetujui PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. menjual rumah dan tanahnya / mobil / motor sebagai berikut : (isi sesuai jenis pembiayaan yang dimohon) a. Tipe rumah, luas bangunan m2, luas tanah m2, terletak di b. Harga tanah pada saat ini atas nama selama tahun c. Harga jual Rumah Rp. termasuk ; sertifikat hak a.n. Pembeli <input type="checkbox"/> PPN <input type="checkbox"/> , IMB <input type="checkbox"/> , Sumbangan listrik watt <input type="checkbox"/> , air bersih berupa <input type="checkbox"/> d. Keadaan bangunan pada saat ini : rumah baru siap dihuni dengan fasilitas <input type="checkbox"/> , masih belum dilengkapi <input type="checkbox"/> , sedang dibangun, kondisi <input type="checkbox"/> , rumah lama siap huni <input type="checkbox"/> , rumah lama memerlukan perbaikan <input type="checkbox"/> rumah lama dihuni <input type="checkbox"/> , rumah dibangun / mulai tahun <input type="checkbox"/> . e. Merk Mobil / Motor : f. Jenis Mobil / Motor : g. Warna Mobil / Motor : h. Harga Jual Mobil / Motor : Rp. i. Terlampir kami sampaikan data-data mengenai rumah / mobil / motor tersebut (jika sudah ada), sebagai berikut : copy IMB <input type="checkbox"/> , copy sertifikat hak tanah / bukti pemilikan tanah <input type="checkbox"/> , gambar situasi setempat <input type="checkbox"/> , BPKB <input type="checkbox"/> , STNK <input type="checkbox"/>		

2. Kami menjamin bahwa bangunan rumah tersebut dibangun dengan cara dan menggunakan bahan - bahan bangunan yang memenuhi standar, syarat dan ketentuan teknis bangunan yang berlaku di Indonesia.
3. Kami menjamin bahwa perletakan, status tanah dan pembangunan rumah tersebut dilakukan dengan mematuhi semua ketentuan dan hukum yang berlaku serta bebas dari sengketa dan bebas dari ikatan jaminan hutang piutang, sehingga kami bersedia untuk dituntut dan/atau mengganti kerugian yang timbul apabila ada tuntutan dari pihak lain sehingga menimbulkan kerugian pihak pembeli dan/atau PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk.
4. Kami menyetujui dilakukannya pemeriksaan / penilaian atas keadaan rumah tersebut oleh PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. atau pihak yang ditunjuk PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. dalam rangka menilai kelayakan rumah tersebut sebagai jaminan yang atas pembiayaan yang diberikan kepada pembeli dan untuk itu kami menyetujui dan mempersilahkan PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. atau pihak yang ditujukan untuk memeriksa halaman dan bangunan rumah serta untuk mendapatkan keterangan-keterangan yang diperlukan dari kami atau pihak lain mengenai status keadaan dan nilai rumah tersebut.
5. Kami menyetujui dan bersedia memenuhi pengenaan biaya seperti biaya penilaian (biaya pribadi) dan pengenaan penahanan dana-dana jaminan (jaminan kelayakan konstruksi, jaminan penyelesaian sertifikat hak tanah, dll.) sebesar dan dalam jangka waktu serta dengan cara pencairan sesuai dengan yang berlaku di PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk.
6. Kami menyetujui dan menjamin bahwa barang-barang dibeli sesuai kondisi yang diminta oleh pembeli
7. Kami menyetujui untuk pada saatnya menerbitkan *Standing Instruction* kepada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. dalam rangka pembayaran harga rumah dari realisasi pembiayaan kepada pembeli.

Kami menyetujui dan menjamin bahwa *Standing Instruction* yang kami terbitkan tersebut adalah syah dan sepanjang PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. Memenuhi *Standing Instruction* tersebut kami sepenuhnya membebaskan PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. dari tuntutan atau keterlibatan apapun yang mungkin timbul dari pihak manapun atas pembayaran tersebut.

Semua hubungan, kerjasama yang kami lakukan dengan pihak lain dalam pengadaan dan penjualan rumah tersebut adalah sepenuhnya menjadi tanggung jawab dan urusan kami sendiri.

.....
Developer / Penjual rumah.

Materai
Rp. 6.000,-

Keterangan :

1. Harap bubuhi tanda-tangan diatas materai cukup, jabatan dan cap perusahaan.
2. Coret yang tidak perlu.

WAWANCARA

A. Pertanyaan

1. Bagaimana tata cara pelaksanaan KPR BTN Bersubsidi iB?
2. Siapa yang bisa mengambil/mengajukan KPR BTN Bersubsidi iB?
3. Dokumen apa saja yang harus di lengkapi untuk KPR BTN Bersubsidi iB?
4. Bagaimana pengajuan KPR BTN Bersubsidi iB bisa di terima/setujui?
5. Bagaimana jika pengajuan KPR BTN Bersubsidi iB tidak di terima/ditolak?
6. Syarat apa saja yang dilakukan saat melakukan akad?
7. Faktor apa yang menyebabkan nasabah tidak bisa melaksanakan akad?

B. Jawaban

Syarat Nasabah yg bisa ambil rumah subsidi personal.

- Ura punya rumah (SK Kelurahan).
- MBR (Masyarakat Bp9 baselan rendah).
 - Single max gaji 6 juta.
 - udah rumah max gaji 8 juta.
- Secara Perbankan.
- Dia tdk punya riwayat pembiayaan kol 5 (macet).

↳ dia pilih rumah.

↳ melengkapi document pembiayaan KPR.

- formapulas, FC KK, KTP, NPWP.
- form instansi, SK kerja, Slip gaji, RK.
- form developer, Surat Penawaran Rumah, form subsidi
- ↓ Surat (udah melengkapi).

↳ Marketing numpuk berkas ke BTHS.

↳ wawancara (FS) (fungsi u/ memvalidasi web. data yg dia sampaikan).

↳ LDE (loan data entry) → diinput berkas

①

- melalui sistem. → menuju ke analisis, + berkas asli.
 - Analisis → memverifikasi data nasabah.
 - data
 - wawancara
 - ots (on the spot) Survei tempat kerja
 - 5C → Capability = Kemampuan nasabah, dulakukan lebih ^{form} umumnya
 - Capacity = Kemampuan nasabah (ditung di penghasilan)
 - Character = karakter nasabah → BI ceking
 - Capital = Aset yg dimiliki nasabah
 - Collateral = Aguanan baik, bagus, available
-
- Analisis melakukan usulan. → a setujui/rekom. → tdk disetujui / tdk rekom. → berhenti
 - ⇒ Menyusulkan → manajemen → memutuskan → SP3K, (Surat Persetujuan Pemberian Pembiayaan)
 - ⇒ Confirm SP3 → kasih ke nasabah & developer. → Laporan Penilaian Akhir (FA)
 - ⇒ Ahad ⇒ syaratnya: rumah sudah jadi, (dibuktikan dg LPA)
 - ⇒ boleh ahad ⇒ jadwalkan ahad.

- Ahad.
- SP3
 - Surat pernyataan dan kuasa.
 - Surat pernyataan
 - dll (udh tau wa)
- dari nas serah terima kunci
- mulai bayar angsuran. 1 bulan setelah ahad.

Kenapa nas tdk ahad. keuntungan

- nasabah udah ga minat (dia lebih memilih rumah lain, atau faktor keuangan).
- developer → rumah ga legalitas ada yg kurang.
- dari bank → persetujuan tdk sesuai dg permohonan nasabah.

- Produk Subsidi
- FLPP → fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan. (wakalah + Murabahah) ^{jual beli}
 - BP2BT → Bantuan Pembiayaan Perumahan berbasis Tabungan (masyarakat mutaqasim) ^{sewa menyewa}
 - Tapera → Tab. Perumahan Rakyat (PNS)
- Nasabahnya harus keprofesi sbg wary swasta, TNI, Polri, BUMN/D.
- PNS: Tapera.
- wirausaha: BP2BT.

DAFTAR RIWAYAT HIDUP

Data Pribadi

1. Nama : Dious Jodiantono
2. NIM : 1905015044
3. Tempat, tanggal lahir : Grobogan, 04 April 2000
4. Kewarganegaraan : Warga Negara Indonesia
5. Status : Belum Menikah
6. Agama : Islam
7. Alamat Asal : Jln. Prayungan wetan RT 12/RW 03 Ds.
Tunjungharjo Kec. Tegowanu Kab. Grobogan
8. No. Hp : 088226913746

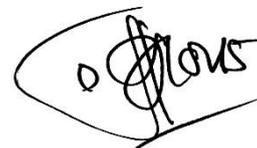
Riwayat Pendidikan

1. SD : SD N 1 Tunjungharjo
2. SMP : SMP N 2 Tegowanu
3. SMA : SMA N 1 Gubug

Demikian daftar riwayat hidup ini saya buat dengan sebenar-benarnya.

Semarang, 22 Mei 2022

Penulis



Dious Jodiantono