

**IMPLEMENTASI AKAD MURABAHAH PADA PEMBIAYAAN  
KPR DI BANK TABUNGAN NEGARA SYARIAH PAREPARE**



**PROGRAM STUDI PERBANKAN SYARIAH  
JURUSAN SYARIAH DAN EKONOMI ISLAM  
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI (IAIN)  
PAREPARE**

**2018**

**IMPLEMENTASI AKAD MURABAHAH PADA PEMBIAYAAN  
KPR DI BANK TABUNGAN NEGARA SYARIAH PAREPARE**



**Oleh**

**FITRI HANDAYANI**

**NIM 14.2300.008**

Skripsi Sebagai Salah Satu Syarat Untuk Memperoleh Gelar Sarjana Ekonomi (S.E)  
Pada Program Studi Perbankan Syariah, Jurusan Syariah Dan Ekonomi Islam  
Institut Agama Islam Negeri Parepare (IAIN) Parepare

**PROGRAM STUDI PERBANKAN SYARIAH  
JURUSAN SYARIAH DAN EKONOMI ISLAM  
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI (IAIN)  
PAREPARE**

**2018**

**IMPLEMENTASI AKAD MURABAHAH PADA PEMBIAYAAN  
KPR DI BANK TABUNGAN NEGARA SYARIAH PAREPARE**

**Skripsi**

**Sebagai salah satu syarat untuk mencapai  
Gelar sarjana (S.E)**

**Program studi  
Perbankan Syariah**

**Disusun dan diajukan oleh**

**FITRI HANDAYANI  
NIM 14.2300.008**

**PAREPARE**

**Kepada**

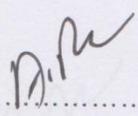
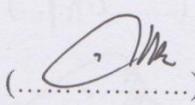
**PROGRAM STUDI PERBANKAN SYARIAH  
JURUSAN SYARIAH DAN EKONOMI ISLAM  
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI (IAIN)  
PAREPARE**

**2018**

**PENGESAHAN SKRIPSI**

Judul Skripsi : Implementasi Akad Murabahah pada Pembiayaan  
KPR di Bank Tabungan Negara Syariah Parepare  
Nama Mahasiswa : Fitri Handayani  
NIM : 14.2300.008  
Jurusan : Syariah dan Ekonomi Islam  
Program Studi : Perbankan Syariah  
Dasar Penetapan Pembimbing : B. 3104/Sti.08/PP.00.01/10/2017

Disetujui Oleh

Pembimbing Utama : **Dr. H. Rahman Ambo Masse, Lc.,M.Ag.** (.....)  
NIP : 19730925 200501 1 004  
Pembimbing : **Hj. Sunuwati, Lc., M.HI.** (.....)  
NIP : 19721227 200501 2 004

Mengetahui:

Ketua Jurusan Syariah dan Ekonomi Islam



**Budiman, M.HI.**  
NIP 19730627 200312 1 004

SKRIPSI

**IMPLEMENTASI AKAD MURABAHAH PADA PEMBIAYAAN  
KPR DI BANK TABUNGAN NEGARA SYARIAH PAREPARE**

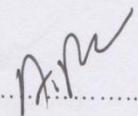
Disusun dan diajukan oleh

**FITRI HANDAYANI**  
**NIM:14.2300.008**

Telah dipertahankan di depan panitia ujian munaqasyah  
pada tanggal 15 Agustus 2018 dan  
dinyatakan telah memenuhi syarat

Mengesahkan

Dosen Pembimbing

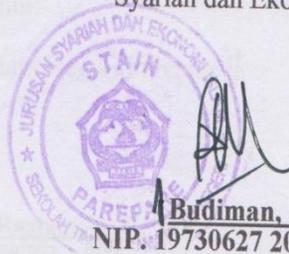
Pembimbing Utama : **Dr. H. Rahman Ambo Masse, Lc.,M.Ag.** (.....)   
NIP : 19730925 200501 1 004  
Pembimbing : **Hj. Sunuwati, Lc., M.HI.** (.....)   
NIP : 19721227 200501 2 004

Rektor  
Institut Agama Islam Negeri Parepare 



**Dr. Ahmad Sultra Rustan, M.Si.**  
NIP. 19640427 198703 1 002

Ketua Jurusan  
Syariah dan Ekonomi Islam



**Budiman, M.HI.**  
NIP. 19730627 200312 1 004

### PENGESAHAN KOMISI PENGUJI

Judul Skripsi : Implementasi Akad Murabahah pada Pembiayaan KPR di Bank Tabungan Negara Syariah Parepare

Nama Mahasiswa : Fitri Handayani

NIM : 14.2300.008

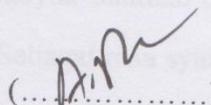
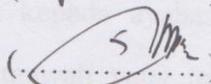
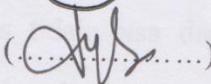
Jurusan : Syariah dan Ekonomi Islam

Program Studi : Perbankan Syariah

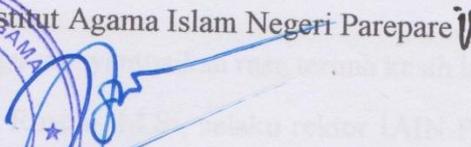
Dasar Penetapan Pembimbing : B. 3104/Sti.08/PP.00.01/10/2017

Tanggal Kelulusan : 15 Agustus 2018

Disahkan Oleh Komisi Penguji

<b>Dr. H. Rahman Ambo Masse, Lc.,M.Ag.</b>	(Ketua)	(  )
<b>Hj. Sunuwati, Lc., M.HI.</b>	(Sekretaris)	(  )
<b>Dr. Agus Muhchsin, M.Ag.</b>	(Anggota)	(  )
<b>Dr. Rahmawati, S.Ag.,M.Ag.</b>	(Anggota)	(  )

Mengetahui:

Rektor Institut Agama Islam Negeri Parepare 

**Dr. Ahmad Sultra Rustan, M. Si.**  
NIP. 19640427 198703 1 002



## KATA PENGANTAR

*Alhamdulillahirobbil'alamin*, segala puji dan syukur penulis panjatkan kehadirat Allah Swt, yang telah melimpahkan rahmat dan karunianya sehingga skripsi dengan judul “**Implementasi Akad Murabahah Pada Pembiayaan KPR Di Bank Tabungan Negara Syariah Parepare**” dapat diselesaikan penulis. Shalawat serta salam untuk tuntunan dan suri tauladan Rasulullah saw. beserta keluarga, dan sahabat beliau yang senantiasa menjunjung tinggi nilai-nilai Islam yang sampai saat ini dapat dinikmati oleh seluruh manusia di penjuru Dunia.

Penulisan skripsi ini bertujuan untuk memenuhi salah satu syarat memperoleh gelar Sarjana Ekonomi (S.E) pada Program Studi Perbankan Syariah Jurusan Syariah Dan Ekonomi Islam Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Parepare.

Selama penulisan skripsi ini tentunya penulis mendapat banyak bantuan dari berbagai pihak yang telah mendukung dan membimbing penulis. Sebagai rasa syukur tiada henti penulis hanturkan terima kasih sedalam-dalamnya kepada ayahanda tercinta Hermanto Rahim (Almarhum) dan Ibunda tercinta Fatmawati yang telah menjadi orang tua yang luar biasa yang selalu memberikan motivasi, nasehat, cinta, dan perhatian, serta kasih sayang, dan doa yang tentu penulis tidak bisa dapat membalasnya. Kepada saudara-saudara penulis Adi Purwanto, Akbar Anshar Ansari, Indah Cahyani, Dewi Sulistiyani dan Keluarga besar terima kasih atas segala bantuan yang diberikan.

Selanjutnya penulis juga menyampaikan rasa terima kasih kepada:

1. Bapak Dr. Ahmad Sultra Rustan, M.Si, selaku rektor IAIN Parepare yang telah berkerja keras mengelola pendidikan di STAIN Parepare sampai ketikaa diresmikan menjadi IAIN Parepare.

2. Bapak Budiman, M.Hi, selaku Ketua Jurusan Syariah dan Ekonomi Islam atas pengabdiaanya memimpin jurusan dan menciptakan suasana yang nyaman bagi mahasiswa dalam menuntut ilmu di perguruan tinggi
3. Bapak Dr. Kamal Zubair, M.Ag, selaku ketua Program Studi Perbankan Syariah atas kerja kerasnya memperkenalkan mahasiswa perbankan syariah tentang dunia perbankan yang sesungguhnya.
4. Bapak Dr. H. Rahman Ambo Masse, Lc.,M.Ag, selaku pembimbing I atau pembimbing utama yang telah membimbing dengan sangat baik dalam menyelesaikan proposal sampai dengan skripsi.
5. Ibu Hj. Sunuwati, Lc., M.HI, selaku pembimbing II atau pembimbing pendamping yang telah membimbing dengan sangat baik dalam menyelesaikan proposal sampai dengan skripsi.
6. Bapak dan Ibu dosen yang tidak dapat disebutkan kan satu persatu namanya yang telah meluangkan waktu untuk membagi ilmu yang mereka miliki selama penulis kuliah di STAIN Parepare yang kemudian berubah status menjadi IAIN Parepare.
7. Pimpinan Bank Tabungan Negara Syariah Parepare yang telah memberikan izin kepada penulis untuk melakukan penelitian. Dan karyawan-karyawan bank Tabungan Negara Syariah Parepare yang telah membantu peneliti selama penelitian.
8. Sahabat-sahabat penulis Musdalifah Mansi, Resky Amalia, Gita Lestari, ckck, Dian Novianti, Hasmiana Burhan, Fildzah Awalia Baharuddin dan Sella Agrilla Berliana yang telah memberi bantuan kepada penulis dari awal perkuliahan sampai penyelesaian penulisan skripsi.

9. Teman-teman Perbankan Syariah angkatan 2014 yang telah memberikan dukungan, motivasi dan bantuan dalam perkuliahan.
10. Pihak-pihak yang tidak sempat saya sebutkan namanya yang telah membantu penulis dari awal perkuliahan samapi akhir perkuliahan.

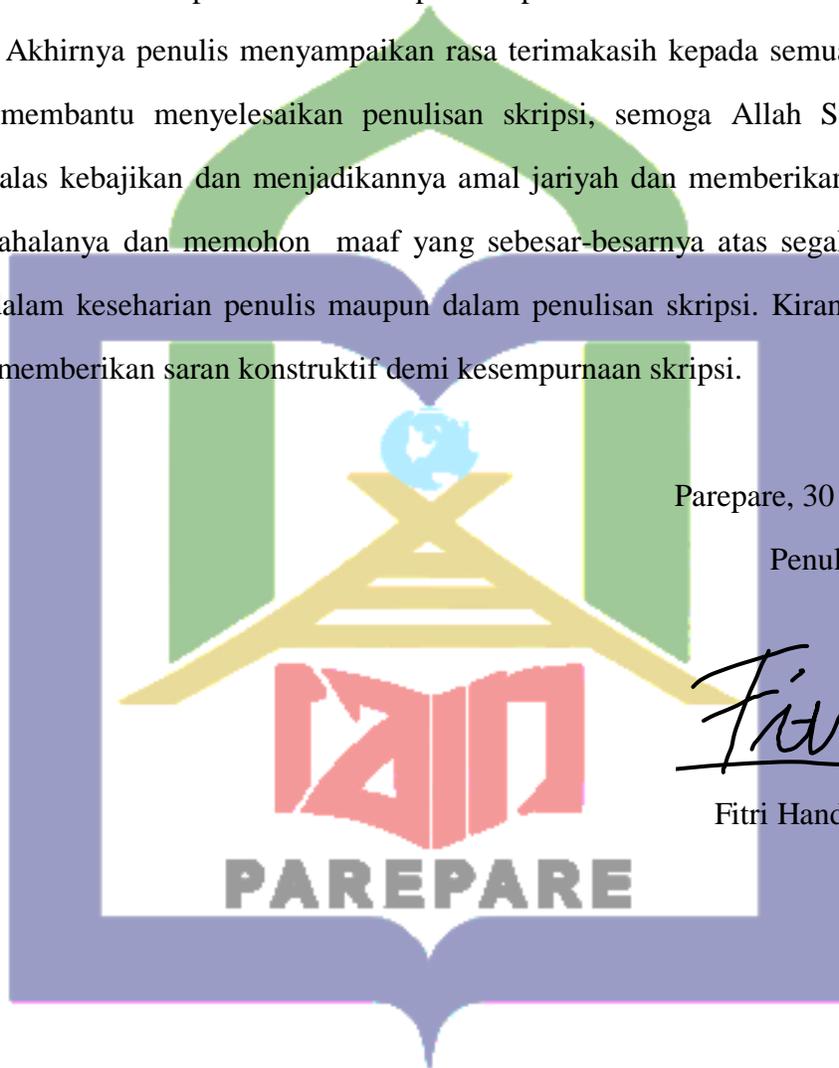
Akhirnya penulis menyampaikan rasa terimakasih kepada semua pihak yang telah membantu menyelesaikan penulisan skripsi, semoga Allah Swt berkenan membalas kebajikan dan menjadikannya amal jariyah dan memberikan keberkahan atas pahalanya dan memohon maaf yang sebesar-besarnya atas segala kekeliruan baik dalam keseharian penulis maupun dalam penulisan skripsi. Kiranya, pembaca dapat memberikan saran konstruktif demi kesempurnaan skripsi.

Parepare, 30 Juli 2018

Penulis



Fitri Handayani



## PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

Mahasiswa yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Fitri Handayani

Nim : 14.2300.008

Tempat/Tgl Lahir : Parepare, 21 November 1997

Program Studi : Perbankan Syariah

Jurusan : Syariah dan Ekonomi Islam

Judul Skripsi : Implementasi Akad Murabahah Pada Pembiayaan KPR Di  
Bank Tabungan Negara Syariah Parepare

Menyatakan dengan sesungguhnya dan penuh kesadaran bahwa skripsi ini benar merupakan hasil karya saya sendiri. Apabila dikemudian hari terbukti bahwa ini merupakan duplikat, tiruan, plagiat, atau dibuat oleh orang lain, sebagian atau seluruhnya, maka skripsi dan gelar yang diperoleh karenanya batal demi hukum

Parepare, 30 Juli 2018

Penyusun



FITRI HANDAYANI  
NIM: 14.2300.008

## ABSTRAK

**FITRI HANDAYANI**, Implementasi Akad *Murabahah* Pada Pembiayaan KPR di Bank Tabungan Negara Syariah Parepare, (dibimbing oleh Rahman Ambo Masse dan Sunuwati).

Penelitian ini membahas mengenai implementasi akad *murabahah* pada pembiayaan KPR di bank tabungan negara syariah Parepare. Bahwa bank BTN Syariah Merupakan unit dari Bank BTN konvensional sehingga menimbulkan keraguan pada pembiayaan KPR, apakah sudah menerapkan akad *murabahah* dalam pembiayaan KPR atau belum. Sebagaimana rekomendasi fatwa DSN dan bank Indonesia. Penelitian ini bertujuan untuk Untuk Mengetahui implementasi akad *murabahah* pada pembiayaan KPR pada Bank Tabungan Negara Syariah Parepare.

Jenis penelitian yang digunakan yaitu metode kualitatif dengan pendekatan fenomenologi. Data dalam penelitian ini diperoleh dari data primer dan data sekunder, teknik pengumpulan data yang digunakan yaitu observasi, wawancara, dan dokumentasi, adapun teknik analisis data yang digunakan pengumpulan data, reduksi data, penyajian data, dan kesimpulan atau verifikasi.

Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa: (1) Mekanisme pembiayaan KPR pada bank BTN Syariah Parepare sudah sesuai dengan aturan bank dan pemerintah, aturan yang diatur oleh pemerintah yaitu aturan mengenai KPR subsidi yang diatur dalam permenPUPR Nomor 21/PRT/M/2016 tentang kemudahan dan atau bantuan perolehan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah. permenPUPR Nomor 26/PRT/M/2016 tentang perubahan atas peraturan menteri pekerjaan umum dan perumahan rakyat nomor 21/PRT/M/2016 dan permenPUPR Republik Indonesia Nomor 425/KPTS/M/2015 tentang batasan harga jual rumah yang dapat diperoleh melalui kredit atau pembiayaan pemilikan rumah sejahtera. (2) Implementasi akad *murabahah* pada bank BTN Syariah Parepare, syarat dan rukun sudah sesuai dengan prinsip akad *murabahah*, akad *murabahah* belum berimplementasi dengan baik pada produk KPR di bank BTN Syariah Parepare dikarenakan masih adanya unsur-unsur akad *murabahah* yang tidak sesuai dengan fatwa dewan syariah nasional-MUI. Unsur akad *murabahah* yang tidak sesuai dengan fatwa DSN-MUI yaitu uang muka dan penjadwalan kembali. Adapun unsur akad *murabahah* yang sudah sesuai dengan fatwa DSN-MUI yaitu diskon, penyelesaian piutang, denda, dan potongan pelunasan dipercepat.

**Kata Kunci :** Akad *murabahah*, pembiayaan, KPR

## DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN SAMPUL.....	i
HALAMAN JUDUL.....	ii
HALAMAN PENGAJUAN.....	iii
PENGESAHAN SKRIPSI.....	iv
PENGESAHAN KOMISI PEMBIMBING.....	v
PENGESAHAN KOMISI PENGUJI.....	vi
KATA PENGANTAR.....	vii
PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI.....	x
ABSTRAK.....	xi
DAFTAR ISI.....	xii
DAFTAR GAMBAR.....	xv
DAFTAR TABEL.....	xvi
DAFTAR LAMPIRAN.....	xvii
PEDOMAN TRANSLITERASI ARAB LATIN DAN DAFTAR SINGKATAN.....	xviii
<b>BAB I PENDAHULUAN.....</b>	<b>1</b>
1.1 Latar Belakang.....	1
1.2 Rumusan Masalah.....	4
1.3 Tujuan Penelitian.....	4
1.4 Kegunaan Penelitian.....	4
<b>BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....</b>	<b>6</b>
2.1 Tinjauan Penelitian Terdahulu.....	6
2.2 Tinjauan teori.....	8

2.2.1	Implementasi .....	8
2.2.2	Pengertian Murabahah.....	11
2.2.3	Landasan Hukum.....	11
2.2.4	Rukun dan Syarat .....	13
2.2.5	Fatwa–Fatwa DSN–MUI Tentang Murabahah .....	14
2.2.6	Jenis Pembiayaan.....	25
2.2.7	Pengertian Pembiayaan .....	26
2.2.8	Unsur-Unsur Pembiayaan.....	27
2.2.9	Prosedur Pemberian Pembiayaan .....	28
2.2.10	Mekanisme Pemberian Pembiayaan .....	28
2.2.11	Penetapan Margin Keuntungan .....	29
2.3	Tinjauan Konseptual .....	32
2.4	Kerangka Pikir.....	34
<b>BAB III METODE PENELITIAN.....</b>		<b>35</b>
3.1	Jenis Penelitian.....	35
3.2	Lokasi dan Waktu Penelitian.....	35
3.3	Fokus Penelitian .....	35
3.4	Jenis Data .....	36
3.5	Teknik Pengumpulan Data.....	36
3.6	Teknik Analisis Data.....	37
<b>BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN .....</b>		<b>39</b>
4.1	Mekanisme Pembiayaan KPR Pada Bank BTN Syariah Parepare.....	39
4.2	Implementasi Akad Murabahah Pada Bank BTN Syariah Parepare.....	54

BAB V PENUTUP.....	78
5.1 Kesimpulan.....	78
5.2 Saran.....	79
DAFTAR PUSTAKA .....	80



## DAFTAR GAMBAR

No.	Judul Gambar	Halaman
1	Gambar 2.1 Kerangka Pikir	34
2	Gambar 4.1 Perhitungan Pembiayaan <i>murabahah</i> sebelum penjadwalan kembali, diolah dari hasil wawancara	70
3	Gambar 4.2 perhitungan Pembiayaan <i>murabahah</i> sesudah penjadwalan kembali, diolah dari hasil wawancara	70
4	Gambar 4.3 perhitungan Pembiayaan <i>murabahah</i> , diolah dari hasil wawancara	75
5	Gambar 4.4 Perhitungan Pembiayaan <i>murabahah</i> dengan potongan pelunasan, diolah dari hasil wawancara	76



## DAFTAR TABEL

No.	Judul Tabel	Halaman
1	Tabel 4.1 Perbedaan Isi Akad	55
2	Tabel 4.2 Margin KPR BTN Platinum iB	60
3	Tabel 4.3 Margin KPR BTN Subsidi iB	60



**DAFTAR LAMPIRAN**

No.	Judul Lampiran	Halaman
1	Sejarah Bank BTN Syariah Parepare	84
2	Visi dan Misi Bank BTN Syariah Parepare	86
3	Struktur Organisasi Bank BTN Syariah Parepare	87
4	Pedoman Wawancara	88
5	Keterangan Wawancara	90
6	Surat Izin Penelitian STAIN Parepare	96
7	Surat Izin Penelitian Bappeda Parepare	97
8	Surat Izin Penelitian Bank BTN Syariah Parepare	98
9	Angsuran KPR BTN Platinum iB	99
10	Angsuran KPR BTN Subsidi iB	100
11	Dokumentasi	101
12	Riwayat Hidup	102

## PEDOMAN TRANSLITERASI ARAB-LATIN DAN SINGKATAN

### A. *Transliterasi Arab-Latin*

Daftar huruf bahasa Arab dan transliterasinya ke dalam huruf Latin dapat dilihat pada tabel berikut:

#### 1. Konsonan

Huruf Arab	Nama	Huruf Latin	Nama
ا	alif	tidak dilambangkan	tidak dilambangkan
ب	ba	B	Be
ت	ta	T	Te
ث	ša	š	es (dengan titik di atas)
ج	jim	J	Je
ح	ħa	ħ	ha (dengan titik di bawah)
خ	kha	Kh	ka dan ha
د	dal	D	De
ذ	žal	ž	zet (dengan titik di atas)
ر	ra	R	Er
ز	zai	Z	Zet
س	sin	S	Es
ش	syin	Sy	es dan ye
ص	šad	š	es (dengan titik di bawah)
ض	ḍad	ḍ	de (dengan titik di bawah)
ط	ṭa	ṭ	te (dengan titik di bawah)
ظ	žā	ž	zet (dengan titik di bawah)
ع	‘ain	‘	apostrof terbalik
غ	gain	G	Ge
ف	fa	F	Ef
ق	qaf	Q	Qi
ك	kaf	K	Ka
ل	lam	L	El
م	mim	M	Em
ن	nun	N	En
و	wau	W	We
ه	ha	H	Ha
ء	hamzah	,	apostrof
ی	ya	Y	Ye

Hamzah (ء) yang terletak di awal kata mengikuti vokalnya tanpa diberi tanda apa pun. Jika ia terletak di tengah atau di akhir, maka ditulis dengan tanda (').

## 2. Vokal

Vokal bahasa Arab, seperti vokal bahasa Indonesia, terdiri atas vokal tunggal atau monoftong dan vokal rangkap atau diftong.

Vokal tunggal bahasa Arab yang lambangnya berupa tanda atau harakat, transliterasinya sebagai berikut:

Tanda	Nama	Huruf Latin	Nama
اَ	<i>fathah</i>	a	a
اِ	<i>kasrah</i>	i	i
اُ	<i>dammah</i>	u	u

Vokal rangkap bahasa Arab yang lambangnya berupa gabungan antara harakat dan huruf, transliterasinya berupa gabungan huruf, yaitu:

Tanda	Nama	Huruf Latin	Nama
اَيّ	<i>fathah dan yā'</i>	ai	a dan i
اَوّ	<i>fathah dan wau</i>	au	a dan u

Contoh:

كَيْفَ : *kaifa*

هَوَّلَ : *hauila*

### 3. *Maddah*

*Maddah* atau vokal panjang yang lambangnya berupa harakat dan huruf, transliterasinya berupa huruf dan tanda, yaitu:

Harakat dan Huruf	Nama	Huruf dan Tanda	Nama
آ...   ا... ي	<i>fathah</i> dan <i>alif</i> atau <i>yā'</i>	ā	a dan garis di atas
إ	<i>kasrah</i> dan <i>yā'</i>	ī	i dan garis di atas
أ	<i>ḍammah</i> dan <i>wau</i>	ū	u dan garis di atas

قِيلَ : *qīla*

يَمُوتُ : *yamūtu*

### 4. *Tā' marbūṭah*

Transliterasi untuk *tā' marbūṭah* ada dua, yaitu: *tā' marbūṭah* yang hidup atau mendapat harakat *fathah*, *kasrah*, dan *ḍammah*, transliterasinya adalah [t]. Sedangkan *tā' marbūṭah* yang mati atau mendapat harakat sukun, transliterasinya adalah [h].

Kalau pada kata yang berakhir dengan *tā' marbūṭah* diikuti oleh kata yang menggunakan kata sandang *al-* serta bacaan kedua kata itu terpisah, maka *tā' marbūṭah* itu ditransliterasikan dengan ha (h).

Contoh:

رَوْضَةُ الْأَطْفَالِ : *rauḍah al-aṭfāl*

الْمَدِينَةُ الْفَاضِلَةُ : *al-madīnah al-fāḍilah*

الْحِكْمَةُ : *al-ḥikmah*

### 5. *Syaddah (Tasydīd)*

*Syaddah* atau *tasydīd* yang dalam sistem tulisan Arab dilambangkan dengan sebuah tanda *tasydīd* ( ّ ), dalam transliterasi ini dilambangkan dengan perulangan huruf (konsonan ganda) yang diberi tanda *syaddah*.

Contoh:

رَبَّنَا : *rabbaṇā*

نَجِينَا : *najjainā*

الْحَقُّ : *al-ḥaqq*

نُعْمٌ : *nu‘ima*

عُدُوٌّ : *‘aduwwun*

Jika huruf *ى* ber-*tasydid* di akhir sebuah kata dan didahului oleh huruf *kasrah* (ى), maka ia ditransliterasi seperti huruf *maddah* menjadi *ī*.

Contoh:

عَلِيٌّ : ‘Alī (bukan ‘Aliyy atau ‘Aly)

عَرَبِيٌّ : ‘Arabī (bukan ‘Arabiyy atau ‘Araby)

### 6. *Kata Sandang*

Kata sandang dalam sistem tulisan Arab dilambangkan dengan huruf *ال* (*alif lam ma‘arifah*). Dalam pedoman transliterasi ini, kata sandang ditransliterasi seperti biasa, *al-*, baik ketika ia diikuti oleh huruf *syamsiyah* maupun huruf *qamariyah*. Kata sandang tidak mengikuti bunyi huruf langsung yang mengikutinya. Kata sandang ditulis terpisah dari kata yang mengikutinya dan dihubungkan dengan garis mendatar (-).

Contoh:

الشَّمْسُ : *al-syamsu* (bukan *asy-syamsu*)

الزَّلْزَلَةُ : *al-zalzalah (az-zalzalah)*

الْفَلْسَفَةُ : *al-falsafah*

الْبِلَادُ : *al-bilādu*

## 7. *Hamzah*

Aturan transliterasi huruf hamzah menjadi apostrof (') hanya berlaku bagi hamzah yang terletak di tengah dan akhir kata. Namun, bila hamzah terletak di awal kata, ia tidak dilambangkan, karena dalam tulisan Arab ia berupa alif.

Contoh:

تَأْمُرُونَ : *ta'murūna*

النَّوْعُ : *al-nau'*

شَيْءٌ : *syai'un*

أَمْرٌ : *umirtu*

## 8. *Penulisan Kata Arab yang Lazim Digunakan dalam Bahasa Indonesia*

Kata, istilah atau kalimat Arab yang ditransliterasi adalah kata, istilah atau kalimat yang belum dibakukan dalam bahasa Indonesia. Kata, istilah atau kalimat yang sudah lazim dan menjadi bagian dari perbendaharaan bahasa Indonesia, atau sering ditulis dalam tulisan bahasa Indonesia, atau lazim digunakan dalam dunia akademik tertentu, tidak lagi ditulis menurut cara transliterasi di atas. Misalnya, kata al-Qur'an (dari *al-Qur'ān*), alhamdulillah, dan munaqasyah. Namun, bila kata-kata tersebut menjadi bagian dari satu rangkaian teks Arab, maka harus ditransliterasi secara utuh. Contoh:

*Fī Zilāl al-Qur'ān*

*Al-Sunnah qabl al-tadwīn*

## 9. *Lafz al-Jalālah* (الله)

Kata "Allah" yang didahului partikel seperti huruf *jarr* dan huruf lainnya atau

berkedudukan sebagai *muḍāf ilaih* (frasa nominal), ditransliterasi tanpa huruf hamzah.

Contoh:

بِاللّٰهِ دِينُ اللّٰهِ *dīnullāh billāh*

Adapun *tā' marbūṭah* di akhir kata yang disandarkan kepada *lafz al-jalālah*, ditransliterasi dengan huruf [t]. Contoh:

هُم فِي رَحْمَةِ اللّٰهِ *hum fī raḥmatillāh*

#### 10. Huruf Kapital

Walau sistem tulisan Arab tidak mengenal huruf kapital (*All Caps*), dalam transliterasinya huruf-huruf tersebut dikenai ketentuan tentang penggunaan huruf kapital berdasarkan pedoman ejaan Bahasa Indonesia yang berlaku (EYD). Huruf kapital, misalnya, digunakan untuk menuliskan huruf awal nama diri (orang, tempat, bulan) dan huruf pertama pada permulaan kalimat. Bila nama diri didahului oleh kata sandang (al-), maka yang ditulis dengan huruf kapital tetap huruf awal nama diri tersebut, bukan huruf awal kata sandangnya. Jika terletak pada awal kalimat, maka huruf A dari kata sandang tersebut menggunakan huruf kapital (Al-). Ketentuan yang sama juga berlaku untuk huruf awal dari judul referensi yang didahului oleh kata sandang al-, baik ketika ia ditulis dalam teks maupun dalam catatan rujukan (CK, DP, CDK, dan DR). Contoh:

Wa mā Muḥammadun illā rasūl

Inna awwala baitin wuḍi'a linnāsi lallaẓī bi Bakkata mubārakan

Syahru Ramaḍān al-laẓī unzila fih al-Qur'an

Naṣīr al-Dīn al-Ṭūsī

Abū Naṣr al-Farābī

Al-Gazālī

## Al-Munqiz min al-Dalāl

Jika nama resmi seseorang menggunakan kata Ibnu (anak dari) dan Abū (bapak dari) sebagai nama kedua terakhirnya, maka kedua nama terakhir itu harus disebutkan sebagai nama akhir dalam daftar pustaka atau daftar referensi. Contoh:

Abū al-Wafīd Muḥammad ibn Rusyd, ditulis menjadi: Ibnu Rusyd, Abū al-Wafīd Muḥammad (bukan: Rusyd, Abū al-Wafīd Muḥammad Ibnu)

Naṣr Ḥāmid Abū Zaīd, ditulis menjadi: Abū Zaīd, Naṣr Ḥāmid (bukan: Zaīd, Naṣr Ḥamīd Abū)

swt.	= <i>subḥānahū wa ta‘ālā</i>
saw.	= <i>ṣallallāhu ‘alaihi wa sallam</i>
a.s.	= <i>‘alaihi al-salām</i>
H	= Hijrah
M	= Masehi
SM	= Sebelum Masehi
l.	= Lahir tahun (untuk orang yang masih hidup saja)
w.	= Wafat tahun
QS .../...: 4	= QS al-Baqarah/2: 4 atau QS Āli ‘Imrān/3: 4
HR	= Hadis Riwayat

# BAB I

## PENDAHULUAN

### 1.1 Latar Belakang

Lembaga keuangan di Indonesia telah berkembang dimana ada dua bentuk lembaga keuangan yaitu syariah dan konvensional. Hal ini menyebabkan banyak pihak ingin mengetahui apa perbedaan yang mendasar antara lembaga keuangan syariah dengan lembaga keuangan konvensional, perbedaan lembaga keuangan syariah dan konvensional terletak pada akad atau transaksinya. Pada lembaga keuangan syariah khususnya bank syariah.

Perbankan syariah berfungsi halnya perbankan lainnya, lembaga *intermediary* yang berfungsi mengumpulkan dana dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk pemberian fasilitas pembiayaan. Bank Syariah adalah lembaga keuangan yang usaha pokoknya memberikan pembiayaan dan jasa-jasa lainnya dalam lalu lintas pembayaran serta peredaran uang yang pengoperasiannya disesuaikan dengan prinsip syariat Islam.<sup>1</sup>

Awal berdirinya Bank Syariah di Indonesia didasarkan Undang-Undang No. 7 tahun 1992, kemudian direvisi dengan Undang-Undang No. 10 tahun 1998 tentang perbankan. Undang-Undang tersebut mengakomodir bank yang beroperasinya dengan sistem bagi hasil atau bank syariah.<sup>2</sup> Pengertian bank menurut Undang-Undang No. 10 tahun 1998 tentang perubahan atas Undang-Undang No. 7 tahun 1992 tentang perbankan adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk kredit dan atau

---

<sup>1</sup>Muhammad. *Manajemen Bank Syariah*, Edisi Revisi (Yogyakarta: UPP AMP YKPN, 2005), h. 13.

<sup>2</sup>Muhammad, *Manajemen Bank Syariah*. h.14.

bentuk–bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak.<sup>3</sup>

Sedangkan menurut UU No. 21 Tahun 2008 adalah badan usaha yang menghimpun dana masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk kredit dan atau bentuk-bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak.<sup>4</sup>

Pembiayaan berdasarkan prinsip syariah adalah penyediaan uang atau tagihan yang dipersamakan dengan itu berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai untuk mengembalikan uang atau tagihan tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan atau bagi hasil.

Pembiayaan pada Bank Syariah ditempuh melalui mekanisme jual beli, sewa, dan investasi. Implementasi akad jual beli merupakan salah satu cara yang ditempuh bank syariah dalam rangka menyalurkan dana kepada masyarakat. Akad bank yang didasarkan pada akad jual beli adalah *murābahah*, *salam*, dan *istishnā*. Salah satu bentuk pembiayaan jual beli adalah *murābahah*.

*Murābahah* yaitu jual beli barang pada harga asal dengan tambahan keuntungan yang disepakati. Dalam *murābahah*, Penjual harus memberi tahu harga produk yang ia beli dan menentukan suatu tingkat keuntungan sebagai tambahannya.<sup>5</sup>

Perbankan Syariah pada umumnya menggunakan *Murābahah* sebagai metode utama pembiayaan, porsi pembiayaan dengan akad *murābahah* saat ini berkontribusi

---

<sup>3</sup>Alfitra, *Modus Operandi Pidana Khusus Di Luar KUHP* (Jakarta: Raih Asa Sukses, 2014), h. 68.

<sup>4</sup>Ikht, *Akutansi Penghimpunan Dana Bank Syariah* (Yogyakarta: Deepublish, 2015), h. 44.

<sup>5</sup>Muhammad Syafi'i Antonio, *Bank Syari'ah; Dari Teori ke Praktik*, (Jakarta: Gema Insan, 2001), h. 101.

58% dari total pembiayaan perbankan syariah di Indonesia.<sup>6</sup> Rumah merupakan kebutuhan dasar manusia, sebagai kebutuhan utama manusia maka rumah diminati banyak orang. Namun harga rumah yang melambung tinggi menyebabkan jarang orang mampu membeli rumah secara tunai, sehingga membeli dengan angsuran atau menyewa adalah alternatif yang dipilih. Dari hasil survey harga properti residensial triwulan III-2017 Bank Indonesia, mengatakan bahwa sebagian besar konsumen (76,42%) masih memilih kredit kepemilikan rumah (KPR) sebagai fasilitas utama dalam melakukan transaksi pembelian property residensial. Sementara itu proporsi konsumen memilih skema pembayaran tunai bertahap sebesar 17,13% dan secara tunai 6,45%.<sup>7</sup> Hal ini mengindikasikan bahwa pembelian rumah secara angsuran lebih banyak dibandingkan secara tunai.

Banyak cara yang dapat ditempuh oleh masyarakat dalam memenuhi kebutuhan pokok mereka dalam hal perumahan. Disinilah bank muncul menjembatani kepentingan pembeli dan penjual rumah dengan menawarkan produk *mu'ābahah* yaitu pembiayaan KPR Syariah. Pembiayaan KPR Syariah memiliki kelebihan dibandingkan konvensional yaitu angsuran tetap sampai akhir pembayaran. Beragam bank menawarkan fasilitas KPR Syariah, salah satunya bank Tabungan Negara Syariah. Bank Tabungan Negara Syariah merupakan lembaga keuangan yang berprinsip Islam. Bank Tabungan Negara Syariah berdiri pada 14 februari 2005.<sup>8</sup>

Bank Tabungan Negara Syariah (BTN Syariah) Parepare menawarkan produk KPR yaitu yang bernama KPR BTN iB. Bank milik pemerintah ini mempunyai

---

<sup>6</sup> Otoritas Jasa Keuangan, “Buku Standar Produk Perbankan Syariah Mu'ābahah”, *Situs Resmi Otoritas Jasa Keuangan*. <http://www.ojk.go.id> (16 Januari 2018).

<sup>7</sup> Bank Indonesia, “Survei Harga Properti Residensial, Triwulan III-2017”, *Situs Resmi Bank Indonesia*. <http://www.bi.go.id/> (16 Januari 2018)

<sup>8</sup> BTN Syariah, “Profil BTN Syariah”, *Situs Resmi BTN Syariah*. <http://www.btn.co.id/> ( 2017).

layanan kredit KPR BTN iB yaitu suatu fasilitas kredit dalam rangka nasabah membeli rumah dengan cara diangsur atau dicicil dalam jangka waktu tertentu.<sup>9</sup>

Kenyataanya bahwa bank BTN Syariah Merupakan unit dari Bank BTN konvensional sehingga menimbulkan keraguan pada pembiayaan KPR, apakah sudah menerapkan akad *muṛabahah* dalam pembiayaan KPR atau belum?. Sebagaimana rekomendasi fatwa DSN dan Bank Indonesia. Karena itu, penelitian ini terasa *urgent* untuk dilakukan dengan pokok masalah Bagaimana implementasi akad *muṛabahah* pada pembiayaan KPR di Bank Tabungan Negara Syariah Parepare?, yang dirinci dengan sub masalah sebagai berikut.

## 1.2 Rumusan Masalah

- 1.2.1 Bagaimana mekanisme pembiayaan KPR pada Bank Tabungan Negara Syariah Parepare?
- 1.2.2 Bagaimana implementasi akad *muṛabahah* pada pembiayaan KPR di Bank Tabungan Negara Syariah Parepare?

## 1.3 Tujuan Penelitian

- 1.3.1 Untuk mengetahui mekanisme pembiayaan KPR pada Bank Tabungan Negara Syariah Parepare.
- 1.3.2 Untuk Mengetahui implementasi akad *muṛabahah* pada pembiayaan KPR pada Bank Tabungan Negara Syariah Parepare.

## 1.4 Kegunaan Penelitian

Kegunaan Penelitian tentang implementasi akad *muṛabahah* pada pembiayaan KPR pada Bank Tabungan Negara Syariah Parepare.

---

<sup>9</sup>BTN Syariah, “Produk”. *Situs Resmi BTN Syariah*. <http://www.btn.co.id/> (10 Juli 2017).

#### 1.4.1 Bagi Bank Syariah

Dapat menjadi informasi dan alat ukur, apakah pembiayaan *muṛabahah* pada KPR BTN iB sudah sesuai syariat Islam atau tidak.

#### 1.4.2 Bagi Penyusun

Untuk menambah wawasan dan pengalaman dalam praktek pemberian pembiayaan *Muṛabahah*.



## BAB II

### TINJAUAN PUSTAKA

#### 2.1 Tinjauan Penelitian Terdahulu

Dari penelusuran referensi yang dilakukan, penulis menemukan penelitian terdahulu yang sesuai dengan penelitian yang dikaji oleh penulis. Adapun penelitian terdahulu yang di temukan penulis berupa jurnal yang di publikasikan dan skripsi dari peneliti lain.

Ramlah Tahir dalam skripsi yang berjudul “Implementasi Akad *Murabahah* terhadap Pembiayaan *Take Over* di Bank Muamalat Kota Parepare (Analisis Hukum Islam)”, dalam hasil penelitiannya menjelaskan bahwa Implementasi Akad *Murabahah* terhadap Pembiayaan *Take Over* di Bank Muamalat Kota Parepare sudah terimplementasi dengan baik berdasarkan dengan prinsip-prinsip hukum Islam karena sistem operasional di Bank Muamalat Kota Parepare berpedoman pada Al-Qur’an, Hadits, peraturan Bank Indonesia nomor 9/19/PBI/2007 Tentang pelaksanaan prinsip syariah dalam kegiatan penghimpunan dana dan penyaluran jasa bank syariah, fatwa dewan syariah nasional nomor 31/DSN-MUI/VI/2002 tentang pengalihan hutang dan pendapat ulama fiqh.<sup>10</sup>

Fitri Hidayanti dalam jurnal yang berjudul “Studi Kelayakan Akad Pembiayaan *Murabahah* terhadap Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) di Bank Muamalat Cabang Jember”, dalam hasil penelitiannya menjelaskan bahwa pertama, aplikasi produk *murabahah* pada pembiayaan hunian syariah di Bank Muamalat Indonesia Cabang Jember telah berjalan sesuai dengan ketentuan yang berlaku sesuai

---

<sup>10</sup>Ramlah Tahir, “Implementasi Akad *Murabahah* Terhadap Pembiayaan *Take Over* di Bank Muamalat Kota Parepare (Analisis Hukum Islam)” (Skripsi Sarjana; Jurusan Syariah: Parepare, 2013), h. vii.

dengan aspek kepatuhan syariah, berlandaskan pada buku panduan produk pembiayaan hunian syariah Bank Muamalat. Kedua, cara penyajian maupun pelaporan akuntansi pada pembiayaan *muṛabaḥah* yang di terapkan oleh PT Bank Muamalat Indonesia Cabang Jember telah sesuai dengan PSAK 102.<sup>11</sup>

Pardiansyah dalam Skripsi yang berjudul “Persepsi Nasabah terhadap Sistem *Muṛabaḥah* pada Bank Syariah Mandiri Cabang Kota Parepare”, dalam penelitiannya menjelaskan bahwa Pertama, sistem *muṛabaḥah* pada Bank Syariah Mandiri Cabang Kota Parepare sesuai dengan sistem perbankan Islam yang berlaku umumnya di Indonesia. Kedua, persepsi nasabah terhadap sistem *muṛabaḥah* pada Bank Syariah Mandiri Cabang Kota Parepare sangatlah baik karena sistem yang di jalankan mengutamakan kepentingan nasabah dengan pelayanan prima serta perbankan Islam yang mengutamakan akad atau kesepakatan antara pihak bank dan nasabah.<sup>12</sup>

Dari referensi yang ditemukan, yang menjadi pembeda penelitian ini dengan lainnya yaitu: pertama, terletak pada objek yang di teliti, pada penelitian Ramlah Tahir meneliti pembiayaan *take over* sedangkan Penulis meneliti KPR. Kedua, Fitri Hidayanti, dalam penelitiannya juga meneliti penyajian laporan akuntansi akad *muṛabaḥah* sedangkan penulis hanya fokus pada pada penelitian mengenai implementasi akad *muṛabaḥah* pada pembiayaan Kredit Kepemilikan rumah (KPR). Ketiga, pada penelitian Pardiansyah meneliti mengenai persepsi nasabah terhadap akad *muṛabaḥah* sedangkan penulis implementasi akad *muṛabaḥah* pada KPR di bank.

---

<sup>11</sup>Fitri Hidayanti, “*Studi Analisis Akad Pembiayaan Muṛabaḥah terhadap kredit kepemilikan rumah (KPR) di Bank Muamalat Cabang Jember*” (Skripsi Sarjana; Jurusan Akuntansi: Jember, 2014). h. viii.

<sup>12</sup>Pardiansyah, “*Persepsi Nasabah Terhadap Sistem Muṛabaḥah Pada Bank Syariah Cabang Kota Parepare*” (Skripsi Sarjana; Jurusan Syariah dan Ekonomi Islam: Parepare, 2013).

## 2.1 Tinjauan Teori

### 2.1.1 Implementasi

#### 2.1.1.1 Pengertian Implementasi

Implementasi berasal dari bahasa Inggris yaitu *to implement* yang berarti mengimplementasikan. Implementasi merupakan penyediaan sarana untuk melaksanakan sesuatu yang menimbulkan dampak atau akibat terhadap sesuatu. Sesuatu tersebut dilakukan untuk menimbulkan dampak atau akibat itu dapat berupa undang-undang, peraturan pemerintah, keputusan peradilan dan kebijakan yang dibuat oleh lembaga-lembaga pemerintah dalam kehidupan kenegaraan.

Menurut Van Meter dan Van Horn, Implementasi adalah tindakan-tindakan yang dilakukan baik oleh individu-individu atau pejabat-pejabat atau kelompok-kelompok pemerintah atau swasta yang diarahkan pada tercapainya tujuan-tujuan yang telah digariskan dalam keputusan kebijakan.<sup>13</sup>

#### 2.1.1.2 Unsur –Unsur Implementasi

Unsur-unsur Implementasi meliputi :

1. Adanya program yang dilaksanakan
2. Adanya kelompok target, yaitu masyarakat yang menjadi sasaran dan diharapkan akan menerima manfaat dari program tersebut.
3. Adanya pelaksanaan, baik organisasi atau perorangan yang bertanggung jawab dalam pengelolaan, pelaksanaan maupun pengawasan dari proses penerapan tersebut.<sup>14</sup>

---

<sup>13</sup> Solichin Abdul Wahab, *Pengantar Analisis Kebijakan Publik*, (Malang: Universitas Muhammadiyah Malang Press, 2008), h. 6

<sup>14</sup> Solichin Abdul Wahab, *Pengantar Analisis Kebijakan Publik*. h. 45

### 2.1.1.3 Faktor-Faktor Implementasi

Faktor–faktor implementasi kebijakan dilaksanakan dalam sekuensi manajemen implementasi kebijakan. Implementasi kebijakan di kelola dalam tugas-tugas :

1. Implementasi strategi yaitu kebijakan dapat langsung dilaksanakan atau memerlukan kebijakan turunan sebagai kebijakan pelaksanaan. Adapun konsep-konsepnya sebagai berikut :
  - a. Menyesuaikan struktur dengan strategi.
  - b. Melembagakan strategi.
  - c. Mengoperasionalkan strategi.
  - d. Menggunakan prosedur untuk memudahkan implementasi.
2. Pengorganisasian yaitu merumuskan prosedur implementasi, yang diatur dalam model dasar mengorganisasi, memimpin dan mengendalikan dengan konsep-konsepnya:
  - a. Desain organisasi dan struktur organisasi.
  - b. Pembagian pekerjaan dan desain pekerjaan.
  - c. Integrasi dan koordinasi.
  - d. Perekrutan dan penempatan sumber daya manusia.
  - e. Hak, wewenang dan kewajiban.
  - f. Pendelegasian.
  - g. Pengembangan kapasitas organisasi dan kapasitas sumber daya manusia.
  - h. Budaya organisasi.
3. Penggerakan dan kepemimpinan adalah melakukan alokasi sumber daya, menyesuaikan prosedur implementasi dengan sumber daya yang digunakan, saat

kebijakan pada fase ini sekaligus diberikan pedoman diskresi atau ruang gerak bagi individu pelaksana untuk memilih tindakan sendiri yang otonom dalam batas wewenang apabila menghadapi situasi khusus dan menerapkan prinsip-prinsip dasar *good governance*. Dengan konsep-konsepnya:

- a. Efektivitas kepemimpinan.
  - b. Motivasi.
  - c. Etika.
  - d. Mutu.
  - e. Kerja sama tim.
  - f. Komunikasi organisasi.
  - g. Negoisasi
4. Pengendalian yaitu mengendalikan pelaksanaan dengan melakukan proses monitoring secara berkala dan konsep-konsepnya:
- a. Desain pengendalian.
  - b. Sistem informasi manajemen.
  - c. Monitoring.
  - d. Pengendalian anggaran atau keuangan.
  - e. Audit.

Implementasi kebijakan pada prinsipnya adalah cara agar sebuah kebijakan dapat mencapai tujuannya. Untuk mengimplementasikan kebijakan publik, maka ada dua pilihan langkah yang ada, yaitu langsung mengimplementasikan dalam bentuk program-program atau melalui formulasi kebijakan derivat atau turunan dari kebijakan publik tersebut.<sup>15</sup>

---

<sup>15</sup> Riant Nugroho Dwidjowijoto, *Kebijakan Publik: Formulasi, Implementasi, dan Evaluasi*, (Jakarta : PT Elex Media Komputindo, 2004), h 163.

## 2.1.2 Pengertian *Murābahah*

Para ulama membagi jual beli kepada dua jenis, yaitu *musawamah* (saling tawar menawar) dan *murābahah* (saling beruntung).<sup>16</sup> *Murābahah* secara bahasa merupakan *Mashdar* dari kalimat *Ribhun* yang berarti *ziyādah* (tambahan).<sup>17</sup>

*Murābahah* didefinisikan oleh para fuqaha sebagai penjualan barang seharga biaya atau harga pokok (*cost*) barang tersebut ditambah *mark-up* atau margin keuntungan yang disepakati. Menurut Fatwa DSN (Dewan Syariah Nasional) MUI No. 04/DSN-MUI/IV/2000 dijelaskan bahwa yang dimaksud dengan *murābahah* adalah menjual suatu barang dengan menegaskan harga belinya dan pembeli membayarnya dengan harga yang lebih sebagai laba.<sup>18</sup>

## 2.1.3 Landasan Hukum

### 2.1.3.1 Al – Qur’an

#### 2.1.3.1.1 Q.S Al – Baqarah / 2 : 275<sup>19</sup>

الَّذِينَ يَأْكُلُونَ الرِّبَا لَا يَقُومُونَ إِلَّا كَمَا يَقُومُ الَّذِي يَتَخَبَّطُهُ الشَّيْطَانُ مِنَ الْمَسِّ  
ذَلِكَ بِأَنَّهُمْ قَالُوا إِنَّمَا الْبَيْعُ مِثْلُ الرِّبَا وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا فَمَنْ جَاءَهُ  
مَوْعِظَةٌ مِنْ رَبِّهِ فَانْتَهَى فَلَهُ مَا سَلَفَ وَأَمْرُهُ إِلَى اللَّهِ وَمَنْ عَادَ فَأُولَئِكَ أَصْحَابُ  
النَّارِ هُمْ فِيهَا خَالِدُونَ ﴿٢٧٥﴾

Terjemahannya :

275. orang-orang yang memakan riba tidak dapat berdiri melainkan seperti berdirinya orang yang kemasukan setan karena gila. Yang demikian itu karena mereka berkata bahwa jual beli sama dengan riba. Padahal Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba. Barang siapa mendapat

<sup>16</sup>Rozalinda, *Fikih Ekonomi Syariah*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2016), h.83.

<sup>17</sup>Rozalinda, *Fikih Ekonomi Syariah*. h. 83.

<sup>18</sup>Dewan Syariah Nasional-MUI “Fatwa Dewan Syari’ah Nasional Nomor 04/DSN-MUI/IV/2000 Tentang *Murābahah*”.

<sup>19</sup>Departemen Agama RI, *Al-Qur’an dan Terjemahannya special for woman* (Bandung: Syamil Qur’an,2007), h. 47.

peringatan dari Tuhan-nya, lalu dia berhenti, maka apa yang diperolehnya dahulu menjadi miliknya dan urusannya (terserah) kepada Allah. Barang siapa mengulangi, maka mereka itu penghuni neraka, mereka kekal di dalamnya.

#### 2.1.3.1.2 Q.S Al – Baqarah/2 : 282

يَأْتِيهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا إِذَا تَدَايَنْتُمْ بِدَيْنٍ إِلَىٰ أَجَلٍ مُّسَمًّى فَاكْتُبُوهُ ۚ وَلْيَكْتُب بَيْنَكُمْ  
 كَاتِبٌ بِالْعَدْلِ ۚ وَلَا يَأْبَ كَاتِبٌ أَنْ يَكْتُبَ كَمَا عَلَّمَهُ اللَّهُ ۚ فَلْيَكْتُبْ وَلْيَمْلِكِ الَّذِي  
 عَلَيْهِ الْحَقُّ وَلْيَتَّقِ اللَّهَ رَبَّهُ وَلَا يَبْخَسْ مِنْهُ شَيْئًا ۚ فَإِنْ كَانَ الَّذِي عَلَيْهِ الْحَقُّ سَفِيهًا أَوْ  
 ضَعِيفًا أَوْ لَا يَسْتَطِيعُ أَنْ يُمِلَّ هُوَ فَلْيَمْلِكْ وَلِيَّهُ بِالْعَدْلِ ۚ وَأَسْتَشْهِدُوا شَهِيدَيْنِ مِنْ  
 رَجَالِكُمْ ۖ فَإِنْ لَمْ يَكُونَا رَجُلَيْنِ فَرَجُلٌ وَامْرَأَتَانِ مِمَّن تَرْضَوْنَ مِنَ الشُّهَدَاءِ أَنْ تَضِلَّ  
 إِحْدَاهُمَا فَتُذَكِّرَ إِحْدَاهُمَا الْأُخْرَىٰ ۚ وَلَا يَأْبَ الشُّهَدَاءُ إِذَا مَا دُعُوا ۚ وَلَا تَسْعَمُوا أَنْ  
 تَكْتُبُوهُ صَغِيرًا أَوْ كَبِيرًا إِلَىٰ أَجَلِهِ ۚ ذَٰلِكُمْ أَقْسَطُ عِنْدَ اللَّهِ وَأَقْوَمٌ لِلشَّهَادَةِ وَأَدْنَىٰ أَلَّا  
 تَرْتَابُوا ۚ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً حَاضِرَةً تُدِيرُونَهَا بَيْنَكُمْ فَلَيْسَ عَلَيْكُمْ جُنَاحٌ أَلَّا  
 تَكْتُبُوهَا وَأَشْهِدُوا إِذَا تَبَايَعْتُمْ ۚ وَلَا يُضَارَّ كَاتِبٌ وَلَا شَهِيدٌ ۚ وَإِنْ تَفَعَّلُوا فَإِنَّهُ فَسُوقٌ  
 بِكُمْ ۚ وَاتَّقُوا اللَّهَ ۖ وَيُعَلِّمُكُمُ اللَّهُ ۗ وَاللَّهُ بِكُلِّ شَيْءٍ عَلِيمٌ ﴿٢٨٢﴾

Terjemahannya :

282. Wahai orang-orang yang beriman! Apabila kamu melakukan utang – piutang untuk waktu yang ditentukan, hendaklah kamu menuliskannya. Dan hendaklah seorang penulis di antara kamu menuliskannya dengan benar. Janganlah penulis menolak untuk menuliskannya sebagaimana Allah telah mengajarkan kepadanya, maka hendaklah dia menuliskan. dan hendaklah orang yang berhutang itu mendiktekan, dan hendaklah ia bertakwa kepada Allah Tuhannya, dan janganlah dia mengurangi sedikit pun daripadanya. Jika yang berutang itu orang yang kurang akalnya atau lemah (keadaannya), atautidak mampu mendiktekan sendiri maka hendaklah walinya mendiktekannya dengan benar. Dan persaksikanlah dengan dua orang saksi laki – laki di antara kamu, jika tidak ada (saksi) dua orang laki – laki, maka (boleh) seorang laki – laki dan dua orang perempuan di antara orang – orang yang kamu sukai dari para saksi (yang ada), agar jika yang seorang lupa maka yang seorang lagi mengingatkannya. Dan janganlah kamu bosan menuliskannya, untuk batas waktunya baik (utang itu) kecil maupun besar, yang demikian itu lebih adil disisi Allah, lebih dapat menguatkan kesaksian, dan lebih mendekatkan kamu kepada ketidakraguan, kecuali jika hal itu merupakan perdagangan tunai yang kamu jalankan diantara kamu, maka tidak ada dosa bagi kamu jika kamu tidak menuliskannya. Dan ambillah saksi apabila kamu berjual beli, dan janganlah penulis dipersulit dan begitu juga saksi. Jika kamu lakukan(yang demikian), maka sungguh, hal itu sesuatu

kefasikan pada kamu. Dan bertakwallah kepada Allah, Allah memberikan pengajaran kepadamu, dan Allah maha mengetahui segala sesuatu.<sup>20</sup>

#### 2.1.3.1.3 Q.S An- Nisa / 4 : 29

يٰۤاَيُّهَا الَّذِيْنَ ءَامَنُوْا لَا تَأْكُلُوْا اَمْوَالِكُمْ بَيْنَكُمْ بِيْضًا ۙ اِلَّا اَنْ تَكُوْنَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ وَلَا تَقْتُلُوْا اَنْفُسَكُمْ ۗ اِنَّ اللّٰهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيْمًا ﴿٢٩﴾

Terjemahannya :

29. Wahai orang – orang yang beriman! Janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil (tidak benar), kecuali dalam perdagangan yang berlaku atas dasar suka sama suka di antara kamu. dan janganlah kamu membunuh dirimu. Sungguh, Allah Maha Penyayang kepadamu.<sup>21</sup>

#### 2.1.3.2 Hadits

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

Artinya :

Dari Abu Sa‘ad 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).<sup>22</sup>

#### 2.1.4 Rukun dan Syarat

##### 2.1.4.1 Rukun

Yang menjadi rukun jual beli dikalangan Hanafiyah adalah ijab dan qabul. Ini yang di tunjukkan oleh saling tukar menukar atau berupa saling memberi (*muathah*) sementara itu yang menjadi rukun jual beli dikalangan jumhur ada empat, yaitu :

2.1.4.1.1 *Ba’i’ waal – musytari* (penjual dan pembeli).

2.1.4.1.2 *Tsaman wa mabi’* (harga dan barang).

2.1.4.1.3 *Shighat* (ijab dan kabul)<sup>23</sup>

<sup>20</sup>Departemen Agama RI, *Al-Qur’an dan Terjemahannya Special For Woman* (Bandung: Syamil Qur’an,2007), h. 46

<sup>21</sup>Departemen Agama RI, *Qur’an dan Terjemahannya Special For Woman* . h. 83.

<sup>22</sup>Imam As-Shan’ani, *Subulus Sala Juz 3*, (Surabaya,Hidayah.tt) .h. 3

<sup>23</sup>Rozalinda, Rozalinda, *Fikih Ekonomi Syariah*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2016), h. 65.

#### 2.1.4.2 Syarat

Adapun syarat-syarat dalam akad *muṛabahah* antara lain adalah sebagai berikut:

- 2.1.4.2.1 Penjual memberi tahu biaya modal kepada nasabah.
- 2.1.4.2.2 Kontrak pertama harus sah sesuai dengan rukun yang ditetapkan.
- 2.1.4.2.3 Kontrak harus bebas dari riba.
- 2.1.4.2.4 Penjual harus menjelaskan kepada pembeli bila terjadi cacat atas barang sesudah pembelian.
- 2.1.4.2.5 Penjual harus menyampaikan semua hal yang berkaitan dengan pembelian, misalnya jika pembelian dilakukan secara utang.

Secara prinsip, jika syarat dalam poin (1), (4), (5) tidak dipenuhi pembeli memiliki pilihan untuk melanjutkan pembelian seperti apa adanya, kembali kepada penjual dan menyatakan ketidaksetujuan atas barang yang dijual, atau membatalkan kontrak.<sup>24</sup>

#### 2.1.5 Fatwa – Fatwa DSN – MUI Tentang *Muṛabahah*

##### 2.1.5.1 Akad *Muṛabahah*

Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor 04/DSN-MUI/IV/2000 Tentang *Muṛabahah*.<sup>25</sup>

##### 2.1.5.1.1 Ketentuan Umum *Muṛabahah* dalam Bank Syari'ah:

- 2.1.5.1.1.1 Bank dan nasabah harus melakukan akad *muṛabahah* yang bebas riba.
- 2.1.5.1.1.2 Barang yang diperjualbelikan tidak diharamkan oleh syariah Islam.

<sup>24</sup>Muhammad Syafi'i Antonio, *Bank Syari'ah; Dari Teori ke Praktik*, (Jakarta: Gema Insan, 2001), h. 102.

<sup>25</sup>Dewan Syariah Nasional-MUI “*Fatwa Dewan Syari'ah Nasional Nomor 04/DSN-MUI/IV/2000 Tentang Muṛabahah*”.

- 2.1.5.1.1.3 Bank membiayai sebagian atau seluruh harga pembelian barang yang telah disepakati kualifikasinya.
- 2.1.5.1.1.4 Bank membeli barang yang diperlukan nasabah atas nama bank sendiri, dan pembelian ini harus sah dan bebas riba.
- 2.1.5.1.1.5 Bank harus menyampaikan semua hal yang berkaitan dengan pembelian, misalnya jika pembelian dilakukan secara utang.
- 2.1.5.1.1.6 Bank kemudian menjual barang tersebut kepada nasabah (pemesan) dengan harga jual senilai harga beli plus keuntungannya. Dalam kaitan ini Bank harus memberitahu secara jujur harga pokok barang kepada nasabah berikut biaya yang diperlukan.
- 2.1.5.1.1.7 Nasabah membayar harga barang yang telah disepakati tersebut pada jangka waktu tertentu yang telah disepakati.
- 2.1.5.1.1.8 Untuk mencegah terjadinya penyalahgunaan atau kerusakan akad tersebut, pihak bank dapat mengadakan perjanjian khusus dengan nasabah.
- 2.1.5.1.1.9 Jika bank hendak mewakilkan kepada nasabah untuk membeli barang dari pihak ketiga, akad jual beli *muṛabahah* harus dilakukan setelah barang, secara prinsip, menjadi milik bank.
- 2.1.5.1.2 Ketentuan *Muṛabahah* kepada Nasabah:
- 2.1.5.1.2.1 Nasabah mengajukan permohonan dan janji pembelian suatu barang atau aset kepada bank.
- 2.1.5.1.2.2 Jika bank menerima permohonan tersebut, ia harus membeli terlebih dahulu aset yang dipesannya secara sah dengan pedagang.

- 2.1.5.1.2.3 Bank kemudian menawarkan aset tersebut kepada nasabah dan nasabah harus menerima (membeli)nya sesuai dengan janji yang telah disepakatinya, karena secara hukum janji tersebut mengikat; kemudian kedua belah pihak harus membuat kontrak jual beli.
- 2.1.5.1.2.4 Dalam jual beli ini bank dibolehkan meminta nasabah untuk membayar uang muka saat menandatangani kesepakatan awal pemesanan.
- 2.1.5.1.2.5 Jika nasabah kemudian menolak membeli barang tersebut, biaya riil bank harus dibayar dari uang muka tersebut.
- 2.1.5.1.2.6 Jika nilai uang muka kurang dari kerugian yang harus ditanggung oleh bank, bank dapat meminta kembali sisa kerugiannya kepada nasabah.
- 2.1.5.1.2.7 Jika uang muka memakai kontrak *'urbun* sebagai alternatif dari uang muka, maka :
- 2.1.5.1.2.7.1 jika nasabah memutuskan untuk membeli barang tersebut, ia tinggal membayar sisa harga.
- 2.1.5.1.2.7.2 jika nasabah batal membeli, uang muka menjadi milik bank maksimal sebesar kerugian yang ditanggung oleh bank akibat pembatalan tersebut; dan jika uang muka tidak mencukupi, nasabah wajib melunasi kekurangannya.
- 2.1.5.1.3 Jaminan dalam *Murābahah*:
- 2.1.5.1.3.1 Jaminan dalam *murābahah* dibolehkan, agar nasabah serius dengan pesannya.
- 2.1.5.1.3.2 Bank dapat meminta nasabah untuk menyediakan jaminan yang dapat dipegang.

2.1.5.1.4 Utang dalam *Murābahah*:

2.1.5.1.4.1 Secara prinsip, penyelesaian utang nasabah dalam transaksi *murābahah* tidak ada kaitannya dengan transaksi lain yang dilakukan nasabah dengan pihak ketiga atas barang tersebut. Jika nasabah menjual kembali barang tersebut dengan keuntungan atau kerugian, ia tetap berkewajiban untuk menyelesaikan utangnya kepada bank.

2.1.5.1.4.2 Jika nasabah menjual barang tersebut sebelum masa angsuran berakhir, ia tidak wajib segera melunasi seluruh angsurannya.

2.1.5.1.4.3 Jika penjualan barang tersebut menyebabkan kerugian, nasabah tetap harus menyelesaikan utangnya sesuai kesepakatan awal. Ia tidak boleh memperlambat pembayaran angsuran atau meminta kerugian itu diperhitungkan.

2.1.5.1.5 Penundaan Pembayaran dalam *Murābahah*:

2.1.5.1.5.1 Nasabah yang memiliki kemampuan tidak dibenarkan menunda penyelesaian utangnya.

2.1.5.1.5.2 Jika nasabah menunda-nunda pembayaran dengan sengaja, atau jika salah satu pihak tidak menunaikan kewajibannya, maka penyelesaiannya dilakukan melalui Badan Arbitrasi Syari'ah setelah tidak tercapai kesepakatan melalui musyawarah.

2.1.5.1.6 Bangkrut dalam *Murābahah*:

Jika nasabah telah dinyatakan pailit dan gagal menyelesaikan utangnya, bank harus menunda tagihan utang sampai ia menjadi sanggup kembali, atau berdasarkan kesepakatan.

### 2.1.5.2 Margin

Harga jual bank yang disepakati adalah harga beli bank dari pemasok ditambah *mark up* atau margin atau keuntungan dan biaya-biaya yang timbul dari proses pembelian barang tersebut oleh bank.

Bukan saja harga beli bank dari pemasok (*cost price*) harus diungkapkan oleh bank kepada nasabah dan disepakati bersama di awal sebelum penandatanganan akad *muṛabaḥah*, tetapi juga margin harus disepakati di muka sebelum kedua belah pihak menandatangani akad *muṛabaḥah*.

### 2.1.5.3 Anuitas

Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor 84/DSN-MUI/XII/2012 tentang Metode Pengakuan Keuntungan *Tamwil bi al-Muṛabaḥah* (pembiayaan *muṛabaḥah*) di Lembaga Keuangan Syariah.<sup>26</sup>

#### 2.1.5.3.1 Ketentuan Umum

Dalam fatwa ini yang dimaksud dengan:

2.1.5.3.1.1 Metode proporsional (*thariqah mubasyirah*) adalah pengakuan keuntungan yang dilakukan secara proporsional atas jumlah piutang (harga jual, *tsaman*) yang berhasil ditagih dengan mengalikan persentase keuntungan terhadap jumlah piutang yang berhasil ditagih (*al-at sman al-muhashshalah*).

2.1.5.3.1.2 Metode anuitas (*thariqah al-hisab al-tanzuliyyah/thariqah al-tanaqushiyah*) adalah pengakuan keuntungan yang dilakukan secara proporsional atas jumlah sisa harga pokok yang belum ditagih dengan

<sup>26</sup>Dewan Syariah Nasional-MUI, *Fatwa DSN No. 84/DSN-MUI/XII/2012 Tentang Metode Pengakuan Keuntungan Tamwil bi al-Muṛabaḥah (Pembiayaan Muṛabaḥah) di Lembaga Keuangan Syariah*.

mengalikan persentase keuntungan terhadap jumlah sisa harga pokok yang belum ditagih (*al-atsman al-mutabaqqiyah*).

2.1.5.3.1.3 *Murābahah* adalah akad jual-beli dengan menegaskan harga belinya kepada pembeli dan pembeli membayarnya dengan harga yang lebih sebagai keuntungan.

2.1.5.3.1.4 *At-tamwil bi al-murābahah* (pembiayaan *murābahah*) adalah *murābahah* di Lembaga Keuangan Syariah (LKS) dengan cara LKS membelikan barang sesuai dengan pesanan nasabah, kemudian LKS menjualnya kepada nasabah setelah barang menjadi milik LKS dengan pembayaran secara angsuran.

2.1.5.3.1.5 Harga Jual (*tsaman*) adalah harga pokok ditambah keuntungan.

2.1.5.3.1.6 *Al-mashlahah (ashlah)* adalah suatu keadaan yang dianggap paling banyak mendatangkan manfaat bagi pertumbuhan Lembaga Keuangan Syariah yang sehat.

2.1.5.3.2 Ketentuan Hukum

2.1.5.3.2.1 Metode pengakuan keuntungan *murābahah* dan Pembiayaan *murābahah* boleh dilakukan secara proporsional dan secara anuitas dengan mengikuti ketentuan-ketentuan dalam fatwa ini.

2.1.5.3.3 Ketentuan Khusus

2.1.5.3.3.1 Pengakuan keuntungan *murābahah* dalam bisnis yang dilakukan oleh para pedagang (*al-tujjar*), yaitu secara proporsional boleh dilakukan selama sesuai dengan *'urf* (kebiasaan) yang berlaku di kalangan para pedagang.

2.1.5.3.3.2 Pengakuan keuntungan *al-tamwil bi al-murābahah* dalam bisnis yang dilakukan oleh Lembaga Keuangan Syariah (LKS) boleh dilakukan secara

Proporsional dan secara Anuitas selama sesuai dengan *'urf* (kebiasaan) yang berlaku di kalangan LKS.

2.1.5.3.3.3 Pemilihan metode pengakuan keuntungan *al - tamwil bi al muṛabaḥah* pada LKS harus memperhatikan mashlahah LKS bagi pertumbuhan LKS yang sehat.

2.1.5.3.3.4 Metode pengakuan keuntungan *at - tamwil bi al muṛabaḥah* yang *ashlah* dalam masa pertumbuhan LKS adalah metode Anuitas.

2.1.5.3.3.5 Dalam hal LKS menggunakan metode pengakuan keuntungan *at - tamwil bi al - muṛabaḥah* secara anuitas, porsi keuntungan harus ada selama jangka waktu angsuran.

2.1.5.3.3.6 keuntungan *at-tamwil bi al-muṛabaḥah* (pembiayaan *muṛabaḥah*) tidak boleh diakui seluruhnya sebelum pengembalian piutang pembiayaan *muṛabaḥah* berakhir atau lunas dibayar.

#### 2.1.5.4 Uang Muka

Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor 13/DSN-MUI/IX/2000 tentang uang muka dalam *muṛabaḥah*.<sup>27</sup>

2.1.5.4.1 Ketentuan Umum Uang Muka:

2.1.5.4.1.1 Dalam akad pembiayaan *muṛabaḥah*, Lembaga Keuangan Syariah (LKS) dibolehkan untuk meminta uang muka apabila kedua belah pihak bersepakat.

2.1.5.4.1.2 Besar jumlah uang muka ditentukan berdasarkan kesepakatan.

2.1.5.4.1.3 Jika nasabah membatalkan akad *muṛabaḥah*, nasabah harus memberikan

---

<sup>27</sup>Dewan Syariah Nasional-MUI, *Fatwa DSN No.13/DSN-MUI/IX/2000 Tentang Uang Muka Dalam Muṛabaḥah*.

ganti rugi kepada LKS dari uang muka tersebut.

2.1.5.4.1.4 Jika jumlah uang muka lebih kecil dari kerugian, LKS dapat meminta tambahan kepada nasabah.

2.1.5.4.1.5 Jika jumlah uang muka lebih besar dari kerugian, LKS harus mengembalikan kelebihannya kepada nasabah.

#### 2.1.5.5 Diskon

Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor 16/DSN-MUI/IX/2000 tentang diskon dalam *muṛabahah*<sup>28</sup>

##### 2.1.5.5.1 Ketentuan Umum

2.1.5.5.1.1 Harga (*tsaman*) dalam jual beli adalah suatu jumlah yang disepakati oleh kedua belah pihak, baik sama dengan nilai (*qîmah*) benda yang menjadi objek jual beli, lebih tinggi maupun lebih rendah.

2.1.5.5.1.2 Harga dalam jual beli *muṛabahah* adalah harga beli dan biaya yang diperlukan ditambah keuntungan sesuai dengan kesepakatan.

2.1.5.5.1.3 Jika dalam jual beli *muṛabahah* LKS mendapat diskon dari *supplier*, harga sebenarnya adalah harga setelah diskon; karena itu, diskon adalah hak nasabah.

2.1.5.5.1.4 Jika pemberian diskon terjadi setelah akad, pembagian diskon tersebut dilakukan berdasarkan perjanjian (persetujuan) yang dimuat dalam akad.

2.1.5.5.1.5 Dalam akad, pembagian diskon setelah akad hendaklah diperjanjikan dan ditandatangani.

2.1.5.5.2 Jika salah satu pihak tidak menunaikan kewajibannya atau jika terjadi perselisihan di antara kedua belah pihak, maka penyelesaiannya

---

<sup>28</sup>Dewan Syariah Nasional-MUI, *Fatwa DSN No. 16/DSN-MUI/IX/2000 Tentang Diskon Dalam Muṛabahah*.

dilakukan melalui Badan Arbitrasi Syariah setelah tidak tercapai kesepakatan melalui musyawarah.

#### 2.1.5.6 Tagihan

Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor 48/DSN-MUI/II/205 Tentang penjadwalan kembali tagihan *muṛabaḥah*.<sup>29</sup>

##### 2.1.5.6.1 Ketentuan Penyelesaian

LKS boleh melakukan penjadwalan kembali (*rescheduling*) tagihan *muṛabaḥah* bagi nasabah yang tidak bisa menyelesaikan atau melunasi pembiayaannya sesuai jumlah dan waktu yang telah disepakati, dengan ketentuan:

2.1.5.6.1.1 Tidak menambah jumlah tagihan yang tersisa.

2.1.5.6.1.2 Pembebanan biaya dalam proses penjadwalan kembali adalah biaya riil.

2.1.5.6.1.3 Perpanjangan masa pembayaran harus berdasarkan kesepakatan kedua belah pihak.

#### 2.1.5.7 Piutang<sup>30</sup>

Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor 47/DSN-MUI/II/2005 tentang penyelesaian piutang *muṛabaḥah* bagi nasabah tidak mampu membayar.

##### 2.1.5.7.1 Ketentuan Penyelesaian

LKS boleh melakukan penyelesaian (*settlement*) *muṛabaḥah* bagi nasabah yang tidak bisa menyelesaikan atau melunasi pembiayaannya sesuai jumlah dan waktu yang telah disepakati, dengan ketentuan:

2.1.5.7.1.1 Objek *muṛabaḥah* atau jaminan lainnya dijual oleh nasabah kepada atau

<sup>29</sup>Dewan Syariah Nasional-MUI, *Fatwa DSN No. 48/DSN-MUI/II/2005 Tentang Penjadwalan Kembali Tagihan Muṛabaḥah*.

<sup>30</sup>Dewan Syariah Nasional-MUI, *Fatwa DSN No. 47/DSN-MUI/II/2005 Tentang Penyelesaian Piutang Muṛabaḥah bagi Nasabah Tidak Mampu Bayar*.

melalui LKS dengan harga pasar yang disepakati.

2.1.5.7.1.2 Nasabah melunasi sisa utangnya kepada LKS dari hasil penjualan.

2.1.5.7.1.3 Apabila hasil penjualan melebihi sisa utang maka LKS mengembalikan sisanya kepada nasabah.

2.1.5.7.1.4 Apabila hasil penjualan lebih kecil dari sisa utang maka sisa utang tetap menjadi utang nasabah.

2.1.5.7.1.5 Apabila nasabah tidak mampu membayar sisa utangnya, maka LKS dapat membebaskannya.

#### 2.1.5.8 Denda

Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor 17/DSN-MUI/IX/2000 tentang sanksi atas nasabah mampu yang menunda-nunda pembayaran.<sup>31</sup>

##### 2.1.5.8.1 Ketentuan Umum:

2.1.5.8.1.1 Sanksi yang disebut dalam fatwa ini adalah sanksi yang dikenakan LKS kepada nasabah yang mampu membayar, tetapi menunda-nunda pembayaran dengan disengaja.

2.1.5.8.1.2 Nasabah yang tidak atau belum mampu membayar disebabkan *force majeure* tidak boleh dikenakan sanksi.

2.1.5.8.1.3 Nasabah mampu yang menunda-nunda pembayaran dan atau tidak mempunyai kemauan dan itikad baik untuk membayar hutangnya boleh dikenakan sanksi.

2.1.5.8.1.4 Sanksi didasarkan pada prinsip *ta'zir*, yaitu bertujuan agar nasabah lebih disiplin dalam melaksanakan kewajibannya.

2.1.5.8.1.5 Sanksi dapat berupa denda sejumlah uang yang besarnya ditentukan atas

---

<sup>31</sup>Dewan Syariah Nasional-MUI, *Fatwa DSN No. 17/DSN-MUI/IX/2000 Tentang Sanksi atas nasabah mampu yang menunda – nunda pembayaran..*

dasar kesepakatan dan dibuat saat akad ditandatangani.

2.1.5.8.1.6 Dana yang berasal dari denda diperuntukkan sebagai dana sosial.

#### 2.1.5.9 Potongan Pelunasan

Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor 23/DSN-MUI/III/2002 tentang potongan pelunasan dalam *muṛabaḥah*.<sup>32</sup>

##### 2.1.5.9.1 Ketentuan Umum

2.1.5.9.1.1 Jika nasabah dalam transaksi *muṛabaḥah* melakukan pelunasan pembayaran tepat waktu atau lebih cepat dari waktu yang telah disepakati, LKS boleh memberikan potongan dari kewajiban pembayaran tersebut, dengan syarat tidak diperjanjikan dalam akad.

2.1.5.9.1.2 Besar potongan sebagaimana dimaksud di atas diserahkan pada kebijakan dan pertimbangan LKS.

#### 2.2.4 Manfaat dan Risiko Pembiayaan *Muṛabaḥah*

Transaksi sesuai dengan sifat bisnis (*tijaroh*) memiliki beberapa manfaat, demikian juga risiko yang harus diantisipasi. Pembiayaan *Muṛabaḥah* memberi banyak manfaat kepada bank syariah, salah satunya adalah adanya keuntungan yang muncul dari selisih harga beli dari penjual dengan harga jual kepada nasabah.

Sistem pembiayaan juga sangat sederhana, hal ini memudahkan penanganan administrasinya di bank syariah. Risiko yang harus diantisipasi diantaranya adalah sebagai berikut:

2.2.5.1 Default atau kelalaian, nasabah sengaja tidak membayar angsuran.

2.2.5.2 Fluktuasi harga komparatif, ini terjadi bila harga suatu barang di pasar naik

---

<sup>32</sup>Dewan Syariah Nasional-MUI, *Fatwa DSN No. 23/DSN-MUI/III/2002 Tentang Potongan Pelunasan Dalam Muṛabaḥah*.

setelah bank membelikannya untuk nasabah. Bank tidak bisa mengubah harga jual-beli tersebut.

2.2.5.3 Penolakan nasabah, barang yang dikirim bisa saja ditolak oleh nasabah karena berbagai sebab. Bisa jadi karena rusak dalam perjalanan sehingga nasabah tidak mau menerimanya, karena itu sebaliknya dilindungi dengan asuransi, kemungkinan lain karena nasabah merasa spesifikasi barang tersebut berbeda dengan yang ia pesan, bila bank telah menandatangani kontrak pembelian dengan penjualnya, barang tersebut akan menjadi milik bank, dengan demikian bank mempunyai risiko untuk menjualnya kepada pihak lain.

2.2.5.4 Dijual, karena *murābahah* bersifat jual-beli dengan hutang, maka ketika kontrak ditandatangani, barang itu milik nasabah, nasabah bebas melakukan apapun terhadap aset miliknya tersebut, termasuk untuk menjualnya, demikian risiko untuk default akan besar.<sup>33</sup>

## 2.2.6 Jenis Pembiayaan

*Murābahah* dibedakan menjadi dua macam yaitu: *Murābahah* berdasarkan pesanan dan *murābahah* tanpa pesanan. Dalam berdasarkan pesanan, bank melakukan pembelian barang setelah ada pesanan dari nasabah. Dalam *murābahah*, bank syariah bertindak sebagai penjual dan pembeli. Sebagai penjual apabila bank syariah menjual barang kepada nasabah, sedangkan sebagai pembeli apabila bank syariah membeli barang kepada *supplier* untuk dijual kepada nasabah.

*Murābahah* berdasarkan pesanan bersifat mengikat atau tanpa mengikat nasabah untuk membeli barang yang dipesannya. Dalam *murābahah*, pesanan mengikat, pembeli tidak dapat membatalkan pesannya. Apabila aset yang telah dibeli

---

<sup>33</sup> Muhammad Syafi'i Antonio, *Bank Syari'ah; Dari Teori ke Praktik*, (Jakarta: Gema Insan, 2001),h. 106.

bank (sebagai penjual) dalam pesanan mengikat mengalami penurunan nilai sebelum diserahkan kepada pembeli maka penurunan nilai tersebut menjadi beban penjual (bank) dan penjual (bank) akan mengurangi nilai akad.

Pembayaran *muḥābahah* dapat dilakukan secara tunai atau cicilan. selain itu, dalam juga diperkenankan adanya perbedaan dalam harga untuk cara pembayaran yang berbeda. Bank dapat memberikan potongan apabila nasabah : Pertama, mempercepat pembayaran cicilan. Kedua, melunasi piutang *muḥābahah* sebelum jatuh tempo harga yang disepakati dalam adalah harga jual, sedangkan harga beli harus diberitahukan. jika bank mendapat potongan dari pemasok maka potongan itu merupakan hak nasabah. apabila potongan tersebut terjadi setelah akad, pembagian potongan tersebut dilakukan berdasarkan perjanjian yang dimuat dalam akad maka: pertama, Bank dapat meminta nasabah menyediakan agunan atas piutang *muḥābahah*, antara lain dalam bentuk barang yang telah dibeli dari bank. Kedua, Bank dapat meminta kepada nasabah sebagai uang muka pembelian pada saat akad apabila kedua belah pihak bersepakat.

### 2.2.7 Pengertian Pembiayaan<sup>34</sup>

Pembiayaan merupakan aktivitas bank syariah dalam menyalurkan dana kepada pihak lain selain bank berdasarkan prinsip syariah. Penyaluran dana dalam bentuk pembiayaan didasarkan pada kepercayaan yang diberikan oleh pemilik dana kepada pengguna dana.

Pembiayaan yang diberikan oleh bank syariah berbeda dengan kredit yang diberikan oleh bank konvensional. Dalam perbankan syariah, *return* atas pembiayaan tidak dalam bentuk bunga, akan tetapi dalam bentuk lain sesuai dengan akad-akad

---

<sup>34</sup> Ismail. *Perbankan Syariah*, (Jakarta: Kencana Prenadamedia, 2011), h. 105.

yang disediakan di bank syariah.

Di dalam perbankan syariah istilah kredit tidak dikenal karena bank syariah memiliki skema yang berbeda dengan bank konvensional dalam menyalurkan dananya kepada pihak membutuhkan. Bank syariah menyalurkan dananya kepada nasabah dalam bentuk pembiayaan.

Menurut Undang–Undang perbankan No. 10 Tahun 1998, Pembiayaan adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara bank dan pihak lain yang di biayai untuk mengembalikan uang atau tagihan tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan atau bagi hasil.

#### 2.2.8 Unsur–Unsur Pembiayaan<sup>35</sup>

##### 2.2.8.1 Bank Syariah

Merupakan badan usaha yang memberikan pembiayaan kepada pihak lain yang membutuhkan dana.

##### 2.2.8.2 Mitra Usaha atau Partner

Merupakan pihak yang mendapatkan pembiayaan dari bank syariah, atau pengguna dana yang disalurkan oleh bank syariah.

##### 2.2.8.3 Kepercayaan (*trust*)

Bank syariah memberikan kepercayaan kepada pihak yang menerima pembiayaan bahwa mitra akan memenuhi kewajiban untuk mengembalikan dana bank syariah sesuai dengan jangka waktu tertentu yang diperjanjikan.

##### 2.2.8.4 Akad

Akad merupakan suatu kontrak perjanjian atau kesempatan yang dilakukan

---

<sup>35</sup> Ismail, *Perbankan Syariah*, (Jakarta: Kencana Prenadamedia, 2011), h. 107.

antara bank syariah dan pihak nasabah atau mitra

#### 2.2.8.5 Risiko

Setiap dana yang disalurkan oleh bank syariah selalu mengandung risiko tidak kembalinya dana. Risiko pembiayaan merupakan kemungkinan kerugian yang akan timbul karena dana yang disalurkan tidak dapat kembali.

#### 2.2.8.6 Jangka Waktu

Merupakan periode waktu yang diperlukan oleh nasabah untuk membayar kembali pembiayaan yang telah diberikan oleh bank syariah. Jangka waktu dapat bervariasi antara lain jangka pendek, jangka menengah, dan jangka panjang

#### 2.2.8.7 Balas Jasa

Sebagai balas jasa atas dana yang disalurkan oleh bank syariah, maka nasabah membayar sejumlah tertentu sesuai dengan akad yang telah disepakati.

#### 2.2.9 Prosedur Pemberian Pembiayaan

1. Keterangan mengenai permohonan pembiayaan yang diminta
2. Hubungan kredit dimasa lalu
3. Keterangan mengenai pembiayaan yang diminta
4. Gambaran usaha tiga tahun yang lalu
5. Rencana atau proyek usaha 3 tahun mendatang ( andaikan pembiayaan diberikan).

#### 2.2.10 Mekanisme Pemberian Pembiayaan

1. Inisiasi, merupakan tahapan awal dalam menentukan persyaratan atau kriteria calon nasabah pembiayaan
2. Dokumentasi, pada tahap ini merupakan tahapan kedua yakni setelah pihak bank menetapkan pihak nasabah yang akan diberikan pembiayaan. Adapun dokumentasi sebelum penandatanganan (memberikan seluruh berkas yang telah

disetujui pihak bank yakni akad pembiayaan, jaminan dan dokumen pendukung lainnya), sedangkan dokumentasi sebelum pencairan dana (memberikan surat permohonan realisasi pembiayaan, dan dokumen tambahan).

3. Monitoring dibagi jadi dua yaitu monitoring aktif ialah pihak bank mengunjungi langsung pihak nasabah dan memberikan laporan kunjungan langsung kenasabah sedangkan monitoring pasif yakni melihat pembayaran yang dilakukan nasabah kepada bank tiap akhir tahun.

#### 2.2.11 Penetapan Margin keuntungan<sup>36</sup>

Bank Syariah menetapkan margin keuntungan terhadap produk-produk pembiayaan yang berbasis *Natural Certainty Contract* (NCC), yaitu akad bisnis yang memberikan kepastian pembayaran, baik dari segi jumlah (*amount*) maupun waktu (*timing*), seperti pembiayaan *murābahah*, *ijārah*, *ijārah muntahia bit tamlik*, *salam* dan *istishnā*.

Secara teknis yang dimaksud dengan margin keuntungan adalah prosentase tertentu yang ditetapkan per tahun perhitungan margin keuntungan secara harian, maka jumlah hari dalam setahun ditetapkan 360 hari, perhitungan margin keuntungan secara bulanan, maka setahun ditetapkan 12 bulan.

Pada umumnya, nasabah pembiayaan melakukan pembayaran secara angsuran. Tagihan yang timbul dari transaksi jual beli dan atau sewa berdasarkan akad *murābahah*, *salam*, *istishnā* dan atau *ijārah* disebut sebagai piutang. Besarnya piutang tergantung pada plafon pembiayaan, yakni jumlah pembiayaan (harga beli ditambah harga pokok) yang tercantum didalam perjanjian pembiayaan.

<sup>36</sup>Adiwarman Karim, *Bank Islam: Analisis Fiqih dan Keuangan* (Jakarta: PT RajaGrafindoPersada, 2004), h. 279.

### 2.2.11.1 Referensi Margin Keuntungan

Yang dimaksud dengan referensi margin keuntungan adalah margin keuntungan yang ditetapkan dalam rapat ALCO (*Asset & Liability Committee*) bank syariah. Penetapan margin keuntungan pembiayaan berdasarkan rekomendasi, usul dan saran dari tim ALCO Bank Syariah, dengan mempertimbangkan beberapa hal berikut:

2.2.11.1.1 *Direct Competitor's Market Rate* (DCMR) adalah tingkat margin keuntungan rata-rata perbankan syariah, atau tingkat margin keuntungan rata-rata beberapa bank syariah yang ditetapkan dalam rapat ALCO sebagai kelompok kompetitor langsung.

2.2.11.1.2 *Indirect Competitor's Market Rate* (ICMR) adalah tingkat suku bunga rata-rata perbankan konvensional, atau tingkat rata-rata suku bunga beberapa bank konvensional yang dalam rapat ALCO ditetapkan sebagai kelompok kompetitor tidak langsung.

2.2.11.1.3 *Expected Competitive Return for Investors* (ECRI) Adalah target bagi hasil kompetitif yang diharapkan dapat diberikan kepada dana pihak ketiga.

2.2.11.1.4 *Acquiring Cost* adalah biaya yang dikeluarkan oleh bank yang langsung terkait dengan upaya untuk memperoleh dana pihak ketiga.

2.2.11.1.5 *Overhead Cost* adalah biaya yang dikeluarkan oleh bank yang tidak langsung terkait dengan upaya untuk memperoleh dana pihak ketiga.

### 2.2.11.2 Penetapan harga jual

Setelah memperoleh referensi margin keuntungan, bank melakukan penetapan harga jual. Harga jual adalah penjumlahan harga beli atau harga pokok atau harga

perolehan bank dan margin keuntungan.

### 2.2.11.3 Pengakuan Angsuran Harga Jual

Angsuran harga jual terdiri dari angsuran harga beli atau harga pokok dan angsuran margin keuntungan. Penentuan angsuran dapat dihitung dengan menggunakan empat metode, yaitu:

#### 2.2.11.3.1 Metode Margin Keuntungan Menurun

Margin Keuntungan Menurun adalah perhitungan margin keuntungan yang semakin menurun sesuai dengan menurunnya harga pokok sebagai akibat adanya cicilan atau angsuran harga pokok, jumlah angsuran (harga pokok dan margin keuntungan) yang dibayar nasabah setiap bulan semakin menurun.

#### 2.2.11.3.2 Margin Keuntungan Rata-Rata

Margin Keuntungan Rata-Rata adalah margin keuntungan menurun yang perhitungannya secara tetap dan jumlah angsuran (harga pokok dan margin keuntungan) dibayar nasabah tetap setiap bulan.

#### 2.2.11.3.3 Margin Keuntungan Flat

Margin Keuntungan Flat adalah perhitungan margin keuntungan terhadap nilai harga pokok pembiayaan secara tetap dari satu periode ke periode lainnya, walaupun baki debetnya menurun sebagai akibat dari adanya angsuran pokok.

#### 2.2.11.3.4 Margin Keuntungan Anuitas.

Margin Keuntungan Anuitas adalah margin keuntungan yang diperoleh dari perhitungan secara anuitas. Perhitungan anuitas adalah suatu cara pengembalian pembiayaan dengan pembayaran angsuran harga pokok dan margin keuntungan secara tetap. Perhitungan ini akan menghasilkan pola angsuran harga pokok yang semakin membesar dan margin keuntungan yang semakin menurun.

#### 2.2.11.4 Persyaratan Untuk Perhitungan Margin Keuntungan

Margin keuntungan = f (*pladfound*) harga bisa dihitung apabila komponen-komponen yang dibawah ini tersedia;

2.2.11.4.1 Jenis perhitungan margin keuntungan

2.2.11.4.2 *Pladfound* pembiayaan sesuai jenis

2.2.11.4.3 Jangka waktu pembiayaan

2.2.11.4.4 Tingkat margin keuntungan pembiayaan

2.2.11.4.5 Pola tagihan atau jatuh tempo tagihan

### 2.3 Tinjauan Konseptual

#### 2.3.5 Implementasi

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) Implementasi adalah pelaksanaan atau penerapan.<sup>37</sup> Jadi, implementasi merupakan pelaksanaan atau penerapan suatu sistem pada aksi, aktifitas, atau tindakan. Ada 3 unsur dalam implementasi yaitu program, target, dan pelaksanaan.

#### 2.3.6 Akad *Murābahah*

*Murābahah* (dari kata *ribhu* = keuntungan) Bank sebagai penjual dan nasabah sebagai pembeli. Barang diserahkan segera dan pembayaran dilakukan secara tanggung.<sup>38</sup> Adapun unsur akad *murābahah* margin, anuitas, uang muka, diskon, tagihan, piutang, denda, dan potongan pelunasan.

---

<sup>37</sup>Departemen Pendidikan Nasional, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Edisi Keempat, (Jakarta: Gramedia Pustaka Utama, 2008), h.529.

<sup>38</sup>Muhammad. *Manajemen Bank Syariah*, Edisi Revisi (Yogyakarta: UPP AMP YKPN, 2005), h. 94.

### 2.3.7 Pembiayaan

Pembiayaan secara luas berarti *financing* pembelanjaan, yaitu pendanaan yang dikeluarkan untuk mendukung investasi yang telah direncanakan baik dilakukan sendiri maupun dijalankan oleh orang lain.

Dalam arti sempit, pembiayaan dipakai untuk mendefinisikan pendanaan yang dilakukan oleh lembaga pembiayaan seperti bank syariah kepada nasabah.<sup>39</sup> Pada pembiayaan adanya bank sebagai penyedia dana, mitra usaha sebagai pengguna dana dan akad sebagai kontrak perjanjian.

### 2.3.8 KPR (Kredit Perumahan Rakyat)

KPR (disebut juga Kredit Pemilikan Rumah) adalah kredit yang digunakan untuk membeli rumah atau untuk kebutuhan konsumtif lainnya dengan jaminan/agunan berupa Rumah.<sup>40</sup>

KPR BTN iB adalah produk pembiayaan BTN Syariah yang ditujukan bagi perorangan, untuk pembelian rumah, ruko, apartemen, baik baru ataupun lama. Akad yang digunakan adalah akad Murabahah (jual beli), dimana nasabah bebas memilih lokasi obyek KPR sesuai dengan kebutuhan dan pertimbangan nasabah sendiri dari aspek lokasi maupun harga.<sup>41</sup>

### 2.3.9 Bank Tabungan Negara Syariah

BTN Syariah merupakan unit usaha syariah (UUS) dari Bank BTN (Persero).Tbk yang menjalankan bisnis dengan prinsip Syariah. BTN Syariah mulai

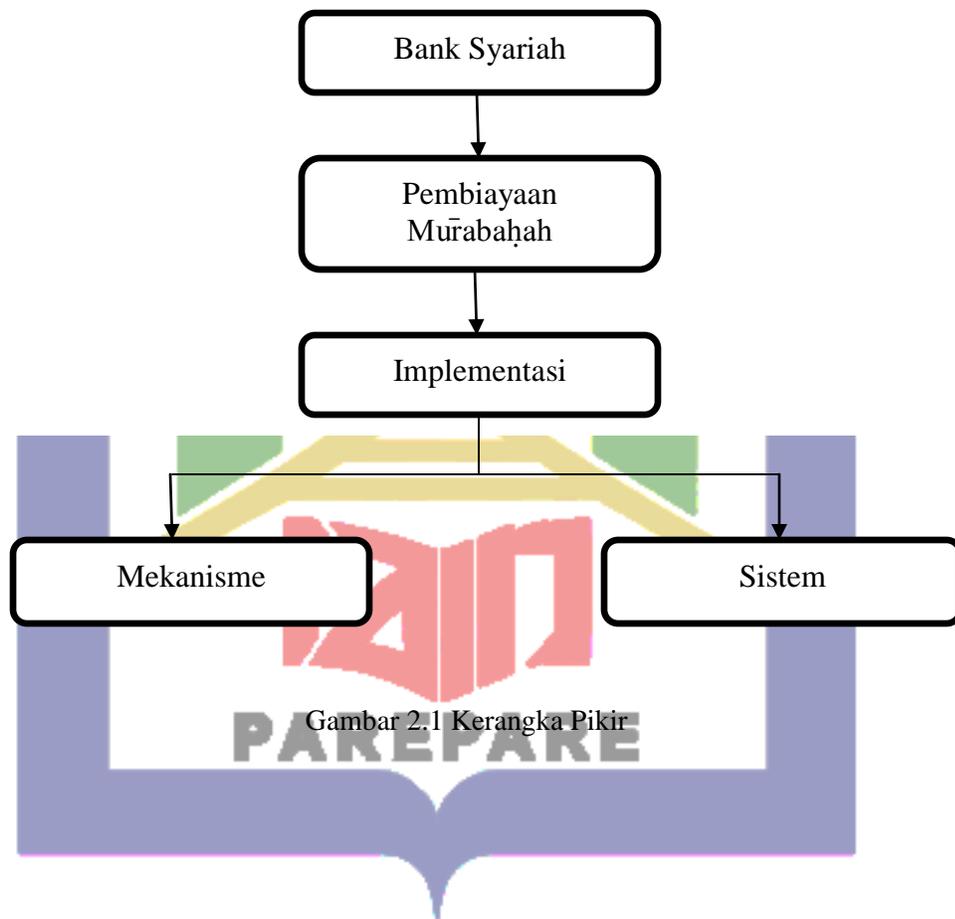
<sup>39</sup>Muhammad, *Manajemen Bank Syariah* h. 304.

<sup>40</sup>Wikipedia, "Kredit Pemilikan Rumah". [https://id.wikipedia.org/wiki/Kredit\\_pemilikan\\_rumah](https://id.wikipedia.org/wiki/Kredit_pemilikan_rumah) (10 Juni 2017).

<sup>41</sup>BTN Syariah, "Profil BTN Syariah". *Situs Resmi BTN Syariah*. <http://www.btn.co.id/> (10 Juli 2017).

beroperasi pada tanggal 14 Februari 2005 melalui pembukaan Kantor Cabang Syariah pertama di Jakarta, sampai dengan Desember 2009 telah dibuka 20 kantor cabang, 1 kantor cabang pembantu syariah, dengan 119 kantor layanan syariah.<sup>42</sup>

#### 2.4 Kerangka Pikir



<sup>42</sup>BTN Syariah, "Profil BTN Syariah *Situs Resmi BTN Syariah*. <http://www.btn.co.id/> ( 10 Juli 2017).

## BAB III

### METODE PENELITIAN

#### 3.1 Jenis Penelitian

Pada dasarnya penelitian ini merupakan penelitian kualitatif yang sumber datanya berasal dari *field Research* dengan pendekatan fenomenologi.

Fenomenologi merupakan ilmu yang mempelajari fenomena atau gejala yang dilandasi oleh teori Max Weber (1864 – 1920). Teori ini menekankan pada metode penghayatan atau pemahaman interpretatif (*verstehen*). Jika seseorang menunjukkan perilaku tertentu dalam masyarakat, maka perilaku tersebut merupakan realisasi dari pandangan-pandangan atau pemikiran yang ada dalam kepala orang tersebut. Kenyataan merupakan ekspresi dari dalam pikiran seseorang oleh karena itu, realitas tersebut bersifat subyektif dan interpretatif.<sup>43</sup>

#### 3.2 Lokasi dan Waktu Penelitian

##### 3.2.1 Lokasi Penelitian

Berdasarkan judul yang ada, maka kegiatan penelitian ini akan di lakukan di Bank BTN Syariah Parepare.

##### 3.2.2 Waktu Penelitian

Penelitian akan dilakukan setelah seminar proposal dan mendapat surat izin meneliti, penelitian ini dilakukan kurang lebih dua bulan lamanya.

#### 3.3 Fokus Penelitian

Penelitian ini berfokus pada akad Murabahah pada KPR Bank BTN Syariah Parepare.

---

<sup>43</sup>Jonathan Sarwono, *Metode Penelitian kuantitatif & kualitatif*. [https://www.academia.edu/9832986/Buku\\_Metodologi\\_Penelitian\\_Kuantitatif\\_dan\\_Kualitatif\\_oleh\\_Jonathan\\_Sarwono](https://www.academia.edu/9832986/Buku_Metodologi_Penelitian_Kuantitatif_dan_Kualitatif_oleh_Jonathan_Sarwono) (12 Juni 2017), h. 197.

### 3.1 Jenis Data

#### 3.1.1 Data Primer

Data primer merupakan sumber data yang diperoleh secara langsung dari sumber asli. Data primer secara khusus di kumpulkan oleh peneliti guna menjawab pertanyaan penelitian. Pengumpulan data primer dapat berupa wawancara atau observasi.

#### 3.1.2 Data Sekunder

Data sekunder adalah data yang perolehannya tidak secara langsung melainkan melalui media perantara. Data sekunder pada umumnya berupa bukti catatan, laporan historis yang telah tersusun di dalam arsip, baik yang di publikasikan maupun yang tidak terpublikasikan. Data yang telah di publikasikan dalam bentuk buku, internet ,koran dll.

### 3.2 Teknik Pengumpulan Data

Dalam penelitian ini teknik pengumpulan data yang dilakukan yaitu :

#### 3.2.1 Observasi

Observasi adalah pengamatan baik secara langsung maupun tidak langsung terhadap objek penelitian. Adapun instrumen pengamatan yang di pakai yaitu Lembar pengamatan. Dari hasil observasi akan memberi informasi mengenai tempat, pelaku, kegiatan, peristiwa, dll yang akan membantu peneliti menyajikan data yang realistik.

#### 3.2.2 Wawancara

Wawancara adalah percakapan antara dua orang atau lebih dan berlangsung antara narasumber dan pewawancara.

Dalam penelitian ini peneliti akan mewawancarai seorang yang berkaitan

dengan bank seperti direktur, *marketing* pembiayaan KPR, dan lain – lain dengan menggunakan pedoman wawancara. Adapun teknik yang digunakan dalam wawancara yaitu dengan melakukan perekaman suara, dan mencatat yang dikatakan oleh pihak yang diwawancarai.

### 3.2.3 Dokumentasi

Dokumentasi adalah sebuah cara yang dilakukan untuk menyediakan dokumen – dokumen dengan menggunakan bukti yang akurat.

Dokumentasi yang dilakukan peneliti yaitu dengan membaca brosur mengenai Pembiayaan KPR yang disediakan oleh pihak bank, membaca buku yang berkaitan dengan akad *mūrabāhah*. Dan informasi dari internet yang terkait dengan objek yang diteliti.

## 3.3 Teknik Analisis Data

Teknik analisis data yang digunakan oleh penulis yaitu teknik analisis data Marshal dan Rossman. Teknik ini mengajukan analisa data kualitatif untuk proses analisis data. Ada pun tahapan–tahapan yang dilakukan yaitu:

### 3.3.1 Pengumpulan Data

Pengumpulan data dalam hal ini berupa data - data mentah. dalam hal ini teknik pengumpulan data yang digunakan peneliti yaitu wawancara dimana peneliti turun langsung ke lapangan melakukan wawancara kepada pihak bank dan nasabah dan dokumentasi.

### 3.3.2 Reduksi Data

Reduksi data merupakan pengklafikasian, mengkode, membuat ringkasan untuk menyesuaikan data dari hasil penelitian.

Pada penelitian ini, reduksi data yang dilakukan, dengan membuat ringkasan terhadap hal yang diteliti berdasarkan pemahaman terhadap hal-hal diungkapkan oleh responden.

### 3.3.3 Penyajian Data

Data yang telah dikelompokkan dan telah sesuai kode, di sajikan dalam bentuk tulisan deskriptif agar mudah dipahami secara keseluruhan dan juga dapat menarik kesimpulan untuk melakukan penganalisis dan penelitian selanjutnya.

Peneliti dalam hal ini melakukan perubahan dari rekaman menjadi tulisan secara verbatim. Dengan proses mendengar hasil rekaman berulang – ulang kali sehingga penulis mengerti hasil dari wawancara, kemudian dianalisis, sehingga didapat gambaran pada hal yang di teliti. Selanjutnya dilakukan interpretasi secara keseluruhan, dimana di dalamnya mencakup keseluruhan kesimpulan dari hasil penelitian.

### 3.3.4 Kesimpulan atau Verifikasi

Hasil penelitian yang telah terkumpul dengan terangkum harus di ulang kembali dengan mencocokkan pada reduksi data dan penyajian data, agar kesimpulan yang telah di kaji dapat di sepakati untuk di tulis sebagai laporan yang memiliki tingkat kepercayaan yang benar.

Kesimpulan – kesimpulan akan muncul bergantung pada banyaknya kumpulan – kumpulan catatan di lapangan dan kecakapan peneliti. Pada penelitian ini penulis menggunakan metode deduktif dalam penarikan kesimpulan. Metode deduktif merupakan cara analisis dari kesimpulan umum yang di uraikan menjadi contoh – contoh kongkrit atau fakta – fakta sehingga menjadi kesimpulan khusus.

## BAB IV

### HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

#### 4.1 Mekanisme Pembiayaan KPR Pada Bank BTN Syariah Parepare

##### 4.1.1 Produk Pembiayaan Muābahāh pada KPR di Bank BTN Syariah Parepare

Bank syariah adalah bank yang menjalankan usahanya berdasarkan pada prinsip syariah, pada pelaksanaan perbankan syariah menawarkan tiga produk yaitu produk pendanaan, pembiayaan, dan jasa, adapun produk-produk tersebut yang ditawarkan oleh bank BTN syariah yaitu sebagai berikut:

##### 4.1.1.1 Produk Pendanaan

##### 4.1.1.1.1 Tabungan

##### 1. BTN Batara iB

Produk tabungan dengan menggunakan akad “*Wadiah*” (Titipan), yang merupakan titipan dari satu pihak ke pihak lain baik individu maupun lembaga yang harus dijaga dan dikembalikan setiap saat bila pemilik menghendaknya.

##### 2. BTN Prima iB

Produk tabungan dengan menggunakan akad “*Mudharabah Mutlaqah* (investasi)”, yang merupakan kerja sama antara dua pihak. Pihak pertama (*shahibul maal*) menyediakan modal dan memberikan kewenangan penuh kepada pihak lainnya (*mudharib*) dalam menentukan jenis dan tempat investasi. Keuntungan dan kerugian dibagi menurut nisbah yang disepakati dimuka.

##### 3. BTN Batara Haji & Umroh iB

Produk tabungan untuk merencanakan ibadah haji dan umroh berdasarkan prinsip syariah dengan menggunakan akad “*Mudharabah Mutlaqah*” (investasi), yang merupakan kerja sama antara dua pihak dengan keuntungan dan kerugian dibagi

menurut nisbah yang disepakati dimuka.

#### 1. Tabungan BTN Qurban iB

Produk tabungan untuk merencanakan pembelian dan penyaluran hewan qurban dengan bagi hasil yang menguntungkan dan kompetitif berdasarkan prinsip syariah dengan akad “*Mudharabah Mutlaqah*” (investasi), yang merupakan kerja sama antara dua pihak dengan keuntungan dan kerugian dibagi menurut nisbah yang disepakati dimuka.

#### 2. BTN Tabunganku iB

Produk tabungan untuk merencanakan pembelian dan penyaluran hewan qurban dengan bagi hasil yang menguntungkan dan kompetitif berdasarkan prinsip syariah dengan akad “*Mudharabah Mutlaqah*” (Investasi), yang merupakan kerja sama antara dua pihak dengan keuntungan dan kerugian dibagi menurut nisbah yang disepakati dimuka.

#### 3. BTN Simpanan Pelajar iB

Tabungan untuk meningkatkan budaya menabung di kalangan siswa PAUD, TK, SD, SMP, SMA, Madrasah (MI, MTs, MA) atau sederajat dengan prinsip syariah yaitu akad “*Wadiah*” (Titipan), dimana merupakan titipan dari satu pihak ke pihak lain baik individu maupun lembaga yang harus dijaga dan dikembalikan setiap saat bila pemilik menghendakinya.

#### 4. BTN Emas iB

Produk tabungan untuk merencanakan pembelian emas yang merupakan salah satu bentuk investasi terbaik guna memenuhi kebutuhan masa depan dengan tetap mendapatkan bagi hasil yang menguntungkan serta berdasarkan prinsip syariah dengan akad “*Mudharabah Mutlaqah*” (Investasi)”, yaitu kerja sama antara dua pihak

dengan keuntungan dan kerugian dibagi menurut nisbah yang disepakati dimuka.

#### 4.1.1.1.1 Deposito

##### 1. Deposito BTN iB

Investasi berjangka bagi perorangan atau lembaga dengan bagi hasil kompetitif yang menggunakan akad “*Mudharabah Mutlaqah*” (Investasi), yaitu kerja sama antara dua pihak dengan keuntungan dan kerugian dibagi menurut nisbah yang disepakati dimuka.

##### 2. Deposito On Call BTN iB

Investasi berjangka yang dapat memberikan optimalisasi keuntungan bagi likuiditas perusahaan dengan jangka waktu 1-28 hari dan dikelola melalui akad “*Mudharabah Mutlaqah*” (Investasi), yang merupakan kerja sama antara dua pihak dengan keuntungan dan kerugian dibagi menurut nisbah yang disepakati dimuka.

#### 4.1.1.1.2 Giro

##### 1. Giro BTN iB

Investasi berjangka yang dapat memberikan optimalisasi keuntungan bagi likuiditas perusahaan dengan jangka waktu 1-28 hari dan dikelola melalui akad “*Mudharabah Mutlaqah*” (Investasi), yang merupakan kerja sama antara dua pihak dengan keuntungan dan kerugian dibagi menurut nisbah yang disepakati dimuka.

##### 2. Giro BTN Prima iB

Produk simpanan dengan bagi hasil yang kompetitif untuk perusahaan yang memiliki aktifitas transaksi bisnis yang tinggi dengan menggunakan Akad “*Mudharabah Mutlaqah*” (Investasi), yang merupakan kerja sama antara dua pihak dengan keuntungan dan kerugian dibagi menurut nisbah yang disepakati dimuka

#### 4.1.1.2 Produk Pembiayaan

##### 4.1.1.2.1 Pembiayaan Bangunan

###### 1. KPR BTN Platinum iB

Pembiayaan yang hadir sebagai solusi bagi kepemilikan rumah, ruko, hingga apartemen yang menjadi idaman, baik untuk pertama kali, yang kedua, atau bahkan yang ketiga melalui proses yang cepat, uang muka ringan dan angsuran tetap selama jangka waktu pembiayaan melalui akad "*Murabahah*" (jual beli) yang memberikan berbagai macam manfaat

###### 2. KPR BTN Indent iB

Fasilitas pembiayaan untuk memiliki rumah, ruko, rukan, rusun atau apartemen berdasarkan pesanan melalui akad "*Istishnā*" (jual beli berdasarkan pesanan)

###### 3. Pembiayaan Bangun Rumah BTN iB

Pembiayaan yang dapat mewujudkan pembangunan rumah impian atau merenovasi hunian diatas lahan milik sendiri sesuai rencana dan keinginan nasabah melalui akad "*Murabahah*" (jual beli)

###### 4. Pembiayaan Properti BTN iB

Pembiayaan untuk masyarakat yang menginginkan kepemilikan atas properti baru atau memerlukan pembiayaan ulang (*refinancing*) untuk properti yang telah dimiliki dengan menggunakan akad "*musyarakah mutanaqisah*" (kepemilikan asset bersama)

###### 5. KPR BTN Bersubsidi iB

Pembiayaan yang ditujukan untuk program kesejahteraan masyarakat berpenghasilan rendah yang bekerjasama dengan Kementerian Pekerjaan Umum dan

Perumahan Rakyat dalam rangka kemudahan kepemilikan rumah, dengan akad “*Murābahah*” (jual beli) yang memberikan berbagai macam manfaat

#### 4.1.1.2.2 Pembiayaan Ringan

##### 1. Pembiayaan kendaraan bermotor iB

Solusi kepemilikan kendaraan roda dua atau roda empat dengan proses yang cepat, administrasi yang mudah, harga dan angsuran yang tetap sampai dengan akhir pembiayaan melalui akad *Murābahah* (Jual Beli).

##### 2. Pembiayaan tunai emas BTN iB

Solusi atas kebutuhan dana untuk keperluan mendadak dengan cara menggadaikan emas yang dimiliki dengan proses yang cepat dan aman serta angsuran yang ringan menggunakan akad “*Qardh*” (gadai) yang disertai dengan surat gadai sebagai penyerahan Marhun untuk jaminan pengembalian seluruh atau sebagian hutang nasabah kepada bank (*Murtahin*).

##### 3. Pembiayaan emasku BTN iB

Pembiayaan Emasku BTN iB hadir untuk memberikan solusi bagi nasabah yang ingin memiliki investasi dengan kepemilikan emas lantakan (batangan) bersertifikat Antam berdasarkan prinsip syariah dengan menggunakan akad *Murābahah* (Jual Beli).

##### 4. Pembiayaan multimanfaat BTN iB

Solusi bagi pegawai dan pensiunan untuk keperluan pembelian jenis barang elektronik, furniture, dan kebutuhan lainnya tanpa uang muka, angsuran ringan dan tetap sampai dengan lunas dan jangka waktu pembiayaan sampai dengan 10 tahun melalui akad “*Murābahah*” (Jual Beli)

## 5. Pembiayaan multijasa BTN iB

Pembiayaan yang hadir untuk keperluan mendanai kebutuhan layanan jasa seperti Pendidikan, Kesehatan, Wisata, Umroh, dan Pernikahan dengan jangka waktu pembiayaan sampai dengan 10 tahun serta menggunakan akad “*Kafalah bil Ujroh*” (Imbalan atas jasa penjaminan).

### 4.1.1.2.3 Kredit Komersil

#### Pembiayaan Usaha

##### 1. Pembiayaan Kontruksi BTN iB

Pembiayaan Konstruksi BTN iB hadir untuk memberikan solusi bagi pebisnis guna membiayai konstruksi proyek properti yang meliputi bangunan dan infrastruktur yang terkait dengan menggunakan akad “*Musyarakah*” (kerjasama)

##### 2. Pembiayaan Investasi BTN iB

Pembiayaan Investasi BTN iB hadir untuk memberikan solusi bagi nasabah guna pembelian/pengadaan barang investasi (*capital expenditure*) dengan menggunakan akad akad “*Murabahah*” (penyediaan dana atau tagihan), “*Musyarakah*” (akad penyediaan dana untuk kerja sama) atau “*Istishnā*” (akad penyediaan dana atau tagihan).

##### 3. Pembiayaan Modal Kerja BTN iB

Pembiayaan Modal Kerja BTN iB hadir untuk memberikan solusi bagi nasabah guna membiayai keperluan modal kerja nasabah (*operational expenditure*) dalam menjalankan bisnis dengan menggunakan akad kerjasama (*mudharabah* atau *musyarakah*).

#### 4.1.1.3 Jasa dan Layanan

##### 4.1.1.3.1 Jasa penyimpanan

###### 1. Safe deposit box

Suatu wadah dalam bentuk box yang dirancang khusus dengan ukuran tertentu dan dilengkapi dengan sistem pengamanan untuk menjamin keamanan barang-barang yang disimpan dari bahaya kebakaran, perampokan dan lain-lain serta menggunakan akad *ijārah* (sewa menyewa).

##### 4.1.1.3.2 Layanan

###### 1. Program Pengembangan Operasional (PPO)

Layanan perbankan untuk korporasi dengan memfasilitasi kebutuhan operasional berupa barang (seperti kendaraan, peralatan kantor, dan lain-lain) ataupun dana operasional dalam rangka mendukung kelancaran operasional lembaga dengan persyaratan tertentu yang disepakati bank dan nasabah.

###### 2. Penerimaan biaya perjalanan haji

Layanan untuk mempermudah impian ibadah haji ke Tanah Suci yang terintegrasi langsung dengan sistem komputerisasi haji terpadu online, mulai dari pembayaran setoran awal untuk mendapatkan nomor porsi sampai dengan pelunasan keberangkatan.

###### 3. BTN Payroll

Layanan perbankan melalui Tabungan BTN Batara iB untuk memfasilitasi jasa payroll dan kebutuhan finansial karyawan korporasi yang dapat dilakukan diseluruh outlet Bank BTN ataupun UUS Bank BTN diseluruh wilayah Indonesia.

###### 4. SPP online

Merupakan jasa layanan bagi lembaga pendidikan berupa penerimaan setoran

biaya pendidikan dan biaya lainnya yang terkait dengan penyelenggaraan pendidikan secara online real time.

#### 5. Payment Point BTN iB

Layanan perbankan untuk kemudahan nasabah melakukan transaksi berulang dan rutin seperti membayar tagihan rutin seperti tagihan telepon, telepon seluler, listrik, air, dan pajak.

#### 6. Kiriman Uang

Fasilitas kiriman uang yang dihadirkan Bank BTN berupa layanan pengiriman uang secara real time ke sesama Bank BTN dan BTN Syariah serta pengiriman uang ke Bank lain menggunakan fasilitas SKN, RTGS, Link, ATM Bersama dan Prima.<sup>44</sup>

Pada bank BTN Syariah terdapat enam produk yang menggunakan akad *murabahah*, produk yang menggunakan akad *murabahah* yaitu KPR BTN platinum iB, pembiayaan bangun rumah BTN iB, KPR BTN bersubsidi iB, pembiayaan kendaraan bermotor iB, Pembiayaan emasku BTN iB, dan pembiayaan multimanfaat BTN iB.

Dari 6 produk pembiayaan akad *murabahah* pada bank BTN syariah ada 2 produk yang merupakan produk pembiayaan kepemilikan rumah. Adapun produk tersebut yaitu :

##### 4.1.1.4 KPR BTN Platinum iB

Pembiayaan yang hadir sebagai solusi bagi kepemilikan rumah, ruko, hingga apartemen yang menjadi idaman, baik untuk pertama kali, yang kedua, atau bahkan yang ketiga melalui proses yang cepat, uang muka ringan dan angsuran tetap selama

<sup>44</sup>BTN Syariah, "Profil BTN Syariah". *Situs Resmi BTN Syariah*. <http://www.btn.co.id/> (10 Juni 2018).

jangka waktu pembiayaan melalui akad "*Murābahah*" (jual beli) yang memberikan berbagai macam manfaat.

Produk KPR BTN platinum ib merupakan produk pembiayaan non subsidi atau reguler yang besaran marginnya ditentukan oleh kebijakan bank.

#### 4.1.1.5 KPR BTN Bersubsidi iB

Pembiayaan yang ditujukan untuk program kesejahteraan masyarakat berpenghasilan rendah yang bekerjasama dengan Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat dalam rangka kemudahan kepemilikan rumah, dengan akad "*Murābahah*" (jual beli) yang memberikan berbagai macam manfaat.

Produk KPR BTN bersubsidi iB merupakan produk pembiayaan kepemilikan rumah yang di bantu oleh pemerintah yang ditujukan kepada masyarakat yang berpenghasilan rendah atau menengah kebawah, adapun salah satu bentuk bantuan pemerintah yang diberikan yaitu uang muka sebesar Rp. 4.000.000,- yang biasa disebut SBUM (subsidi bantuan uang muka).

untuk harga rumah bersubsidi diatur oleh peraturan Keputusan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (permenPUPR) Republik Indonesia Nomor 425/KPTS/M/2015 tentang batasan harga jual rumah yang dapat diperoleh melalui kredit/pembiayaan pemilikan rumah sejahtera, dan untuk kategori penerima rumah subsidi, margin, dan lain-lain diatur oleh permenPUPR Nomor 21/PRT/M/2016 tentang kemudahan dan atau bantuan perolehan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah. Dan permenPUPR Nomor 26/PRT/M/2016 tentang perubahan atas peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 21/PRT/M/2016 tentang kemudahan dan atau bantuan perolehan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah.

#### 4.1.1.5.1 Kategori pemberian KPR bersubsidi yaitu :

1. Memiliki KTP
2. Tidak memiliki rumah
3. Belum pernah menerima subsidi perolehan rumah berupa kepemilikan rumah dari pemerintah
4. Memiliki nomor pokok wajib pajak (NPWP)
5. Memiliki SPT tahunan PPh orang pribadi sesuai peraturan perundang – undangan
6. Memiliki penghasilan tidak melebihi batas penghasilan yang dibuktikan slip gaji yang disahkan oleh pejabat yang berwenang atau surat pernyataan penghasilan dari yang bersangkutan untuk penghasilan tidak tetap yang diketahui oleh kepala desa/lurah tempat KTP diterbitkan.<sup>45</sup>

Hal ini sesuai dengan yang dijelaskan oleh saudara Andi Habrianto selaku *financing service* yang mengatakan.

“pemberian KPR bersubsidi hanya diberikan kepada masyarakat yang berpenghasilan gaji pokok dibawah Rp. 4.000.000,-, belum memiliki rumah dan tidak pernah menerima KPR bersubsidi”.<sup>46</sup>

#### 4.1.2 Keunggulan Produk Pembiayaan KPR BTN Syariah Parepare

1. Angsuran tetap sampai lunas
2. Bebas finalty
3. Margin bersaing
4. Proses cepat dengan layananan unggul

<sup>45</sup> Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat, *permenPUPR nomor 26/PRT/M/2016 tentang perubahan atas peraturan menteri pekerjaan umum dan perumahan rakyat nomor 21/PRT/M/2016 tentang kemudahan dan / atau bantuan perolehan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah.*

<sup>46</sup> Andi Habrianto, *Financing Service*, wawancara oleh Peneliti di Bank BTN Syariah Parepare, 2 Mei 2018.

5. Jangka waktu sampai dengan 20 tahun<sup>47</sup>

#### 4.1.3 Syarat dan Ketentuan Pengajuan Pembiayaan

##### 4.1.3.1 Syarat

1. Warga Negara Indonesia (WNI)
2. Usia minimal 21 tahun atau telah menikah
3. Pada saat pembiayaan lunas usia tidak lebih dari 65 tahun
4. Minimum masa kerjausaha 1 (satu) tahun
5. Tidak memiliki kredit atau pembiayaan bermasalah (IDI BI clear)
6. Memiliki NPWP atau SPT Psl 21

##### 4.1.3.2 Syarat Dokumen

1. Kelengkapan data formulir aplikasi
2. Foto pemohon atau pasangan ukuran 3 x 4 ( 1 Lembar )
3. Photo copy KTP pemohon
4. Photo copy KTP pasangan (apabila status pemohon telah menikah)
5. Photo copy NPWP pemohon ( untuk pembiayaan diatas 100 juta ) / SPT (50-100 juta)
6. Photo copy akta nikah atau akta cerai atau surat keterangan belum nikah dari kelurahan
7. Photo copy kartu keluarga
8. Rekening koran pemohon, 3 bulan terakhir (pemohon atau pasangan)
9. Surat keterangan belum memiliki rumah dari kelurahan atau desa.

---

<sup>47</sup> Dokumen PT. Bank Tabungan Negara (persero), Tbk. kantor cabang pembantu syariah Parepare Pada tanggal 2 mei 2018

Bagi Karyawan

10. Surat keterangan kerja pemohon atau SK terbaru (pemohon atau pasangan) (bagi karyawan)
11. Slip gaji 3 bulan terakhir ( apabila memiliki tunjangan, melampirkan slip tunjangan 3 bulan terakhir)

Bagi Wirausaha

12. Surat keterangan usaha dari kelurahan
13. Nota atau perincian pendapatan selama 1 tahun (bagi wirausaha yang tidak memiliki rekening koran)

#### 4.1.4 Biaya-biaya terkait pembiayaan KPR BTN Syariah

1. Biaya administrasi
2. Biaya proses
3. Notaris
4. Premi asuransi jiwa
5. Premi asuransi kebakaran
6. SKMHT (Surat kuasa membebaskan hak tanggungan)
7. APHT (Akta pemberian hak tanggungan)
8. Appraiser
9. Angsuran bulan terakhir (untuk diblokir 1 kali angsuran)
10. Setoran minimum<sup>48</sup>

---

<sup>48</sup> Dokumen PT. Bank Tabungan Negara (persero) Tbk. kantor cabang pembantu syariah Parepare. Pada tanggal 2 mei 2018.

#### 4.1.5 Prosedur Kerjasama developer dengan bank BTN Syariah Parepare

Untuk memulai suatu bisnis dibidang properti seperti halnya KPR kita akan menjalin kerjasama dengan bank. Dalam melakukan kerjasama dengan bank ada dua bentuk kerjasama yaitu PKS (perjanjian kerjasama) dan Pembiayaan kontruksi BTN iB

##### 1. Perjanjian Kerjasama (PKS)

- a. Pertama dalam melakukan perjanjian kerjasama yaitu memenuhi syarat-syarat yang telah ditetapkan adapun syarat yang diminta dalam perjanjian kerjasama yaitu: surat permohonan kerjasama, surat perizinan seperti SITU (surat izin tempat usaha), SIUP (surat izin usaha perdagangan), TDP (tanda daftar perusahaan), sertifikat induk, IMB(izin mendirikan bangunan), denah perumahan yang telah disahkan oleh pihak yang berwenang, dan akta pendirian usaha
- b. Kedua membawa berkas ke bank, selanjutnya bank akan memproses berkas tersebut dan meninjau lokasi perumahan.

##### 2. Pembiayaan kontruksi BTN iB

Pembiayaan Konstruksi BTN iB hadir untuk memberikan solusi bagi pebisnis guna membiayai konstruksi proyek properti yang meliputi bangunan dan infrastruktur yang terkait dengan menggunakan akad “*Musyarakah*” (kerjasama). Bentuk pembiayaan ini yaitu jangka waktu pembiayaan maksimal 4 tahun, maksimal pembiayaan 80 persen dari RAB konstruksi, pembayaran berasal dari hasil penjualan rumah yang dibiayai konstruksinya, pencairan pembiayaan sesuai prestasi proyek, pengembalian pembiayaan fleksibel berdasarkan prinsip bagi hasil, jaminan pembiayaan yaitu lokasi proyek itu sendiri.

Adapun syarat- syarat dalam mengajukan kerjasama yaitu: dalam hal legalitas pemohon dan usahan dibutuhkan surat permohonan pembiayaan, akta pendirian perusahaan, pengesahan dan kemenkumham atau departemen koperasi, ktp, riwayat hidup, dan perijinan perusahaan (SIUP,TDP,NPWP,SITU, keanggotaan APERSI/REI(asosiasi pengembang rumah sederhana atau sangat sederhana Indonesia). Untuk legalitas proyek dibutuhkan izin penggunaan lahan atau tanah untuk perumahan, denah rumah yang disahkan, sertifikat induk, izin mendirikan bangunan, dan izin prinsip mendirikan bangunan.pada kerjasama dengan bentuk pembiayaan diperlukan juga data keuangan adapun syarat yang diminta yaitu laporan keuangan perusahaan, perhitungan kebutuhan pembiayaan proyek (RAB proyek), proyeksi aliran kas proyek perumahan, dan laporan penilaian agunan.

Prosedur pembiayaan kontruksi BTN iB yaitu:

- a. Menyiapkan dokumen yang lengkap.
- b. Berkas permohonan akan diproses oleh bank BTN Syariah, diantaranya adalah BI checking, verifikasi data dan analisa.
- c. Jika permohonan disetujui, pemohon mempersiapkan kecukupan dana di giro BTN.
- d. Melakukan akad pembiayaan
- e. Mulai proses pencairan permohonan.

#### 4.1.6 Prosedur pembiayaan KPR BTN syariah

1. Berkas dibawa oleh devenloper atau di bawa sendiri oleh nasabah ke bank atas rekomendasi devenloper
2. Dilakukan wawancara kepada nasabah
3. Dilakukan pemeriksaan kembali oleh *financing Service*

4. Setelah dilakukan pemeriksaan maka dilakukan BI checking terhadap nasabah, BI checking dilakukan untuk melihat pinjaman nasabah di lembaga keuangan lainnya. Jika nasabah mempunyai pinjaman di pihak lain, pihak bank akan memeriksa kualitas pembayaran nasabah di pihak lain, jika kualitas angsuran nasabah kolektivitas 1 (Lancar) dan Kolektivitas 2 (dalam perhatian khusus) maka nasabah akan diberikan pembiayaan, jika kolektivitas 3 (kurang lancar) kemungkinan besar berkas akan direject (dibatalkan) dan untuk kolektivitas 4 dan 5 (diragukan dan macet) berkas akan direject.
5. Dilakukan pengkategorian berkas, yang dimana dibagi menjadi dua kategori yaitu : (1) berkas yang di ajukan oleh PNS,BUMN,dan BUMD, akan langsung di inpu ke sistem (2) berkas yang diajukan oleh wiraswasta atau wirausaha , untuk perlakuan berkas oleh wiraswasta atau wirausaha dilakukan OTS (*on The Spot*) atau peninjauan terhadap usaha si pemohon oleh *financing service*.
6. Setelah itu dilakukan penginputan berkas oleh LDE (*loan data entri*) di aplikasi bank BTN syariah yang bernama *E Loan*.
7. Selanjutnya dilakukan analisis oleh *analyst*, analisis dilakukan di kantor cabang yang berada di Makassar. Analyst akan memberikan informasi apakah berkas tersebut di *reject* (dibatalkan) ataukah mendapat SP3 (surat persetujuan pemberian pembiayaan) dengan dikeluarkan SP3 maka pemohon bisa di beri pembiayaan.
8. Sebelum akad *operation* akan meninjau perumahan apakah sudah layak huni ataukah tidak, apabila rumah sudah layak huni maka bisa dilakukan akad kepada pemohon.

9. Setelah perumahan di tinjau dan layak huni maka dilakukan akad dengan menghadirkan notaris dari pihak developeer.
10. Setelah akad dilakukan maka bank menunggu berkas dari notaris berupa cover note, BPHTB, PPH
11. Setelah berkas lengkap dari notaris maka dilakukan pencairan, pencairan yang dilakukan dengan menstransfer uang ke rekening developeer sebesar harga rumah yang dibeli.<sup>49</sup>

#### 4.2 Implementasi Akad Murabahah Pada Bank BTN Syariah Parepare

Implementasi adalah sebuah tindakan yang dilakukan baik secara individu maupun kelompok dengan maksud untuk mencapai tujuan yang telah dirumuskan.

Adapun unsur implementasi yaitu:

- a. Adanya program yang dilaksanakan
- b. Adanya kelompok target yaitu masyarakat yang menjadi sasaran dan diharapkan akan menerima manfaat dari program tersebut
- c. Adanya pelaksanaan sebuah hasil kerja yang diperoleh melalui sebuah cara agar dapat dipraktekan kedalam masyarakat

Pada unsur implementasi ini, akad *murabahah* merupakan program yang akan dilaksanakan. yang dimana sasarannya merupakan masyarakat yang ingin mengambil pembiayaan bebas riba. Program ini dilaksanakan pada produk pembiayaan, salah satunya yaitu produk pembiayaan rumah, yang pada bank BTN Syariah produk tersebut itu adalah KPR BTN Platinum iB dan KPR BTN bersubsidi iB.

---

<sup>49</sup> Adhyatma Ahmad, Loan Data Entry, wawancara oleh Peneliti di Bank BTN Syariah Parepare, 3 Mei 2018.

Untuk melihat Implementasi akad *murābahah* pada KPR dapat di lihat di kontrak atau akad atau biasa disebut dengan PK (perjanjian kredit), PK tersebut merupakan bukti pemberian pembiayaan kepada nasabah yang berisi dengan klausul-klausul. Yang dimana apabila kemudian hari terjadi perselisihan antara bank dan nasabah maka PK tersebut akan menjadi bukti bagi bank dan nasabah.

### 1. Struktur Akad Pembiayaan *murābahah*

#### a. Judul akad

Kata pertama di judul akad diawali dengan kata “*bismillahirraahmanirahim*” dengan artinya lalu dilanjutkan dengan judulnya yaitu “ akad *murābahah* pembiayaan KPR Antara PT. Bank tabungan negara (persero) Tbk. Dengan nama nasabah beserta nomor loan (pinjaman) nasabah.

#### b. Kedudukan pihak yang berakad

Kedudukan pihak yang berakad ada dua pihak yaitu bank dan nasabah pada kedudukan pihak bank diwakili oleh kantor cabang setempat dengan berdasarkan surat kuasa yang dikeluarkan oleh kantor pusat. Pada kedudukan nasabah menjelaskan mengenai pekerjaan nasabah, alamat kantor, alamat rumah, dan nomor KTP.

#### c. Isi Akad

PK Platinum	PK Subsidi
Pasal 1 ketentuan pokok akad	Pasal 1 ketentuan pokok akad
Pasal 2 defenisi	Pasal 2 defenisi
Pasal 3 pelaksanaan pripsip murābahah	Pasal 3 pelaksanaan prinsip murābahah
Pasal 4 syarat realisasi pembiayaan	Pasal 4 syarat realisasi kpr subsidi selisih marjin

multiguna	Pasal 5 jatuh tempo pembiayaan
Pasal 5 jatuh tempo pembiayaan multiguna	Pasal 6 pembayaran kembali pembiayaan
Pasal 6 pembayaran kembali pembiayaan multiguna	Pasal 7 ta'widh dan ta'zir
Pasal 7 denda tunggakan	Pasal 8 pembayaran ekstra dan pelunasan dipercepat
Pasal 8 uang muka	Pasal 9 jaminan dan pengikatannya
Pasal 9 pembayaran ekstra, pembayaran dimuka dan pelunasan dipercepat	Pasal 10 pernyataan kebenaran data /dokumen
Pasal 10 jaminan pengikatannya	Pasal 11 penghunian dan pemeliharaan rumah tapak/rumah susun
Pasal 11 jaminan tambahan	Pasal 12 nasabah wanprestasi
Pasal 12 asuransi	Pasal 13 pengawasan, pemeriksaan dan tindakan terhadap barang jaminan
Pasal 13 penggunaan dan pemeliharaan barang	Pasal 14 tanggung jawab pemilihan rumah tapak/rumah susun dan penyelesaian dokumennya
Pasal 14 nasabah wanprestasi	Pasal 15 penagihan seketika seluruh pembiayaan dan pengosongan rumah
Pasal 15 pengawasan , pemeriksaan dan tindakan terhadap jaminan	Pasal 16 penguasaan dan penjualan (eksekusi) barang jaminan
Pasal 16 tanggung jawab pihak – pihak	Pasal 17 pengalihan piutang mu'rabahah
Pasal 17 penagihan seketika seluruh utang mu'rabahah	
Pasal 18 penjualan (eksekusi) barang jaminan	

Pasal 19 pengalihan piutang muṛabaḥah kepada pihak lain	kepada pihak lain
Pasal 20 timbul dan berakhirnya hak – hak dan kewajiban	Pasal 18 timbul dan berakhirnya hak – hak dan kewajiban
Pasal 21 kuasa yang tidak dapat ditarik kembali	Pasal 19 kuasa yang tidak dapat ditarik kembali
Pasal 22 alamat pihak – pihak	Pasal 20 alamat para pihak
Pasal 23 hukum yang berlaku	Pasal 21 hukum yang berlaku
Pasal 24 lain – lain	Pasal 22 lain – lain
	Pasal 23 penutup

Tabel 4.1 Perbedaan Isi Akad

Pada tabel diatas dapat dilihat bahwa ada perbedaan isi pasal yang dimuat pada PK produk Pembiayaan KPR BTN Platinum iB dan KPR BTN Subsidi iB pada PK Platinum terdapat 24 Pasal dan KPR Subsidi memuat 23 Pasal, Hal yang menjadi pembeda isi pasal yaitu pada KPR Platinum membahas mengenai uang muka, jaminan tambahan dan Asuransi dan Untuk KPR bersubsidi yang menjadi pembedanya yaitu membahas pernyataan kebenaran data atau dokumen.

Dilihat dari struktur akad hal tersebut sudah memenuhi rukun dari akad muṛabaḥah yang dimana harus ada penjual dan pembeli yang terdapat di kedudukan pihak berakad, harga dan barang yang di bahas di isi akad pada pasal 1 mengenai ketentuan pokok, dan shighat yang dilakukan dengan lisan dan tulisan yang tertuang pada PK.

Pada pasal 1 juga sudah sesuai dengan syarat akad *muṛabaḥah* yaitu, yang pertama, menyebutkan modal kepada nasabah, yang kedua, menyebutkan margin keuntungan yang diambil sehingga bebas dari riba karena tidak memakai sistem

bunga. Ketiga, menyampaikan hal berkaitan dengan pembelian hal ini dapat dilihat pada waktu akad dimana pihak bank menyebutkan bahwa rumah tersebut dibeli secara hutang.

#### 4.2.1 Akad *muṛabahah*

*Muṛabahah* yaitu jual beli barang pada harga asal dengan tambahan keuntungan yang disepakati. Dalam *muṛabahah*, Penjual harus memberi tahu harga produk yang ia beli dan menentukan suatu tingkat keuntungan sebagai tambahannya.<sup>50</sup> Akad *muṛabahah* merupakan akad penyaluran dana atau biasa disebut dengan akad pembiayaan, yang dilaksanakan oleh bank syariah.

Akad *muṛabahah* diatur oleh Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor 04/DSN-MUI/IV/2000 Tentang *Muṛabahah*, pada penerapan akad *muṛabahah* pada produk KPR dapat dilihat di PK pada pasal 3 yang membahas mengenai pelaksanaan prinsip *muṛabahah*, pasal ini membuktikan bahwa produk KPR benar-benar menggunakan akad *muṛabahah*

Namun dalam pelaksanaan prinsip *muṛabahah* yang dilakukan pada bank BTN syariah tidak sesuai dengan prinsip yang ada pada fatwa DSN Nomor 04/DSN-MUI/IV/2000 Tentang *Muṛabahah*. Hal ini di nyatakan oleh Andi Habriantho selaku *Financing Service* dalam sesi wawancara ia mengatakan.

“pelaksanaan akad *muṛabahah* yang dilakukan di bank ini (bank BTN syariah) tidak sesuai dengan fatwa yang ada dikarenakan pada fatwa mengatakan Bank membeli barang yang diperlukan nasabah atas nama bank sendiri, sedangkan pada pelaksanaannya bank tidak memiliki barang tersebut pada saat akad antara bank dengan nasabah”<sup>51</sup>.

<sup>50</sup>Muhammad Syafi'i Antonio, *Bank Syari'ah; Dari Teori ke Praktik*, (Jakarta: Gema Insan, 2001), h. 101.

<sup>51</sup>Andi Habriantho, *Financing Service*, wawancara oleh Peneliti di Bank BTN Syariah Parepare, 2 Mei 2018.

Dari wawancara tersebut, seharusnya bank sudah memiliki barang yang diminta oleh nasabah atas nama bank itu sendiri sebelum dilakukannya akad. Tetapi dalam pelaksanaannya rumah tersebut tidak pernah dimiliki oleh bank, melainkan setelah dilakukan akad antara bank dan nasabah rumah tersebut menjadi atas nama nasabah.

Walaupun ada akad *wakalah* sebagai pendamping akad *Murābahah* yang dimana bank memberi kuasa kepada nasabah untuk memilih dan menerima rumah dari developer atas nama nasabah tersebut.

Tetapi hal ini masih belum sesuai dengan ketentuan akad *murābahah* yang pada fatwa DSN Nomor 04/DSN-MUI/IV/2000 Tentang *murābahah* pada ketentuan umum *murābahah* dalam bank syariah nomor 9 yang berbunyi “Jika bank hendak mewakilkan kepada nasabah untuk membeli barang dari pihak ketiga, akad jual beli *murābahah* harus dilakukan setelah barang, secara prinsip, menjadi milik bank.

Jadi seharusnya dalam pelaksanaannya bank harus memiliki barang tersebut terlebih dahulu sebelum melakukan akad kepada nasabah.

Tetapi menurut peneliti hal ini bukan masalah dikarenakan jika bank mengatasmakan barang tersebut dari developer lalu memindahkan lagi ke nasabah maka hal itu akan menambah beban biaya, sehingga biaya-biaya yang dikeluarkan oleh nasabah akan banyak.

#### 4.2.2 Margin

Margin merupakan tambahan dari harga beli pokok, yang akan menjadi Harga jual bank yang disepakati dari harga beli bank dari pemasok ditambah *mark up* atau margin atau keuntungan dan biaya-biaya yang timbul dari proses pembelian barang tersebut oleh bank.

Bukan saja harga beli bank dari pemasok (*cost price*) harus diungkapkan oleh bank kepada nasabah dan disepakati bersama di awal sebelum penandatanganan akad *murabahah*, tetapi juga margin harus disepakati di muka sebelum kedua belah pihak menandatangani akad *murabahah*.

Pada pelaksanaannya harga beli dari pemasok dan margin tercantum pada PK pasal 1 dan SP3 (surat persetujuan pembiayaan). Adapun margin dari KPR Platinum iB dan KPR BTN subsidi iB yaitu :

PLATINUM		
JANGKA WAKTU	MARGIN < 200 JUTA	MARGIN > 200 JUTA
5 TAHUN	7,3037%	7,1504%
6 TAHUN	7,5174%	7,3590%
7 TAHUN	7,7408%	7,5773%
8 TAHUN	7,9720%	7,8032%
9 TAHUN	8,2093%	8,0354%
10 TAHUN	8,3803%	8,2015%
15 TAHUN	9,5163%	9,1132%
20 TAHUN	10,3600%	9,9222%

Tabel 4.2 Margin KPR BTN Platinum iB

SUBSIDI			
JANGKA WAKTU	MARGIN	JANGKA WAKTU	MARGIN
1 TAHUN	9,1046%	11 TAHUN	5,3374%
2 TAHUN	7,0981%	12 TAHUN	5,3039%
3 TAHUN	6,3939%	13 TAHUN	5,2757%
4 TAHUN	6,0348%	14 TAHUN	5,2515%
5 TAHUN	5,8172%	15 TAHUN	5,2305%
6 TAHUN	5,6712%	16 TAHUN	5,2122%
7 TAHUN	5,5665%	17 TAHUN	5,1961%
8 TAHUN	5,4879%	18 TAHUN	5,1817%
9 TAHUN	5,4266%	19 TAHUN	5,1690%
10 TAHUN	5,3775%	20 TAHUN	5,1575%

Tabel 4.3 Margin KPR BTN Subsidi iB

Pada margin KPR platinum iB dan KPR BTN subsidi iB memiliki perbedaan.

Pada margin KPR BTN platinum iB untuk pembiayaan rumah dibawah harga 200 juta dengan jangka waktu 5 – 20 Tahun berkisar 7,3037% - 10,3600% dan untuk pembiayaan rumah diatas harga 200 jt dengan jangka waktu 5 – 20 tahun berkisar 7,1504% - 9,9222%. besaran margin tersebut merupakan ketentuan dari pihak bank.

Pada KPR BTN subsidi iB margin yang ditawarkan dengan jangka waktu 1-20 tahun berkisar 9,1046% - 5,1575% , untuk besaran margin tersebut ditentukan sendiri oleh pemerintah yang diatur dalam permenPUPR Nomor 21/PRT/M/2016 tentang kemudahan dan atau bantuan perolehan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah. Dan permenPUPR Nomor 26/PRT/M/2016 tentang perubahan atas peraturan menteri pekerjaan umum dan perumahan rakyat nomor 21/PRT/M/2016 tentang kemudahan dan atau bantuan perolehan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah.

Pada hasil penelitian lapangan, untuk jangka waktu KPR subsidi yang di tawarkan bank BTN Syariah yaitu 10 tahun, 15 tahun, dan 20 Tahun.

#### 4.2.3 Anuitas

Anuitas dalam teori keuangan adalah suatu rangkaian penerimaan atau pembayaran tetap yang dilakukan secara berkala pada jangka waktu tertentu

Jenis anuitas ada dua yaitu :

1. Anuitas biasa (*ordinary*) adalah anuitas yang pembayaran atau penerimaann yang terjadi pada akhir periode.
2. Anuitas jatuh tempo (*due*) adalah anuitas yang pembayaran atau penerimaannya dilakukan di awal periode .<sup>52</sup>

<sup>52</sup> Wikipedia, “ Anuitas ”. <https://id.wikipedia.org/wiki/Anuitas>. (2 mei 2018)

Anuitas dibahas pada Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor 84/DSN-MUI/XII/2012 tentang metode pengakuan keuntungan *tamwil bi al-murābahah* (pembiayaan *murābahah*) di lembaga keuangan syariah

Pada bank BTN syariah metode anuitas merupakan metode yang digunakan sebagai pengakuan keuntungan. Adapun rumus yang digunakan yaitu :

$$((1 + JW \times MRG) \times \text{Plafond} / (JW \times 12))$$

Keterangan :

JW = Jangka waktu

MRG = Margin

Plafond = jumlah maksimum fasilitas yang di terima oleh debitur<sup>53</sup>

Rumus diatas merupakan rumus perhitungan total angsuran yang akan dibayar oleh nasabah. Perhitungan total angsuran di hitung dengan jangka waktu dikalikan dengan margin setelah itu dikalikan dengan plafond lalu untuk mendapatkan jumlah angsuran perbulan maka dibagi dengan jangka waktu dikali 12 bulan.

Hasil perhitungan tersebut adalah besaran angsuran yang dibayarkan oleh nasabah, angsuran yang di bayar oleh nasabah bersifat tetap dan tidak berubah sampai akhir pembiayaan. Hal inilah yang menjadi keunggulan pembiayaan akad *murābahah* dibandingkan dengan pembiayaan yang memakai sistem bunga yang bersifat berubah – ubah.

#### 4.2.4 Uang muka

Uang muka atau dikenal dengan DP (*down payment*) adalah sebagian pembayaran yang dilakukan pada awal pembelian sementara sisanya akan dibayar

<sup>53</sup> Dokumen PT. Bank Tabungan Negara (persero) Tbk. kantor cabang pembantu syariah Parepare. Pada tanggal 2 mei 2018.

kemudian. Uang muka merupakan bukti atau tanda jadi atas keseriusan nasabah untuk melakukan pembiayaan.

Pada Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor 13/DSN-MUI/IX/2000 tentang uang muka dalam *mu'ābahah*, bank diperbolehkan untuk meminta uang muka apabila kedua belah pihak bersepakat. Uang muka tersebut merupakan bentuk kehati-hatian bank dalam memberikan pembiayaan kepada nasabah. Bentuk kehati-hatian tersebut adalah apabila nasabah membatalkan untuk melakukan pembiayaan, segala biaya-biaya yang keluar dalam proses pembiayaan akan di tanggung oleh nasabah, pembayaran biaya-biaya tersebut di ambil dari uang muka yang dibayarkan oleh nasabah.

Apabila uang muka tersebut lebih kecil dari biaya yang dikeluarkan oleh pihak bank maka bank berhak untuk meminta kekurangan tersebut kepada nasabah, dan jika sebaliknya uang muka melebihi dari biaya maka pihak bank harus mengembalikan kelebihan tersebut kepada nasabah.

Besaran uang muka ditentukan oleh pihak bank, Besaran uang muka yang diminta oleh bank BTN syariah pada KPR BTN Platinum iB 20% untuk rumah *second*, 5% untuk Rumah Baru dari harga rumah, dan pada KPR subsidi iB sebesar 5% dari total pembiayaan. Hal ini dikatakan oleh Saudara Ardian Arman selaku *operation* yang mengatakan.

“Untuk Platinum iB 20% untuk rumah *second*, 5% untuk Rumah Baru, dan untuk subsidi sebesar 5% dari total pembiayaan.”<sup>54</sup>

Besaran uang muka tersebut merupakan syarat untuk melakukan pembiayaan,

---

<sup>54</sup>Ardian Arman, Operation, wawancara oleh Peneliti di Bank BTN Syariah Parepare, 2 Mei 2018.

namun nasabah bisa membayar uang muka melebihi syarat tersebut. Jika nasabah membayar uang muka 20% maka pihak bank hanya memberikan 80% pembiayaan dan jika nasabah membayar uang muka 30% maka pembiayaan yang diberikan oleh pihak bank sebesar 70%.

Namun pada pelaksanaannya uang muka tidak dibayarkan di bank BTN syariah melainkan pembayaran uang muka di lakukan pada developer hal ini didukung oleh pernyataan Andi Habriantho selaku *financing service* yang mengatakan.

“Untuk pembayaran uang muka dilakukan di developer tetapi seharusnya pembayaran uang muka dilakukan di bank”.<sup>55</sup>

Hal ini dibenarkan oleh saudara Akbar Ashar Ansari selaku *marketing* PT Abe properti ia mengatakan.

“Uang muka dibayarkan kepada developer sehingga pembiayaan yang diberikan ke nasabah oleh bank adalah harga rumah yang sudah dikurangi dengan uang muka yang bayarkan nasabah ke developer, untuk uang muka apabila berkas ditolak oleh pihak bank maka uang muka yang diberi nasabah akan dikembalikan 100% kepada nasabah namun apabila nasabah mengundurkan diri setelah membayarkan uang muka kepada developer maka uang muka tersebut hangus”.<sup>56</sup>

Dari hasil wawancara tersebut dapat diambil kesimpulan bahwa :

1. harga rumah yang dibeli oleh bank adalah harga rumah yang telah dikurangi dengan uang muka yang dibayarkan oleh nasabah ke developer,
2. Bagi nasabah yang mengundurkan diri sebelum akad, uang muka yang dibayarkan oleh nasabah akan menjadi milik developer 100%.

<sup>55</sup> Andi Habriantho, *Financing Service*, wawancara oleh Peneliti di Bank BTN Syariah Parepare, 2 Mei 2018.

<sup>56</sup> Akbar Ashar Ansari, *Marketing* PT Ab Properti, wawancara oleh Peneliti di kantor PT Abe properti Parepare, 3 Mei 2018.

3. Bagi nasabah yang dibatalkan berkasnya atau penolakan pemberian pembiayaan oleh pihak bank maka uang muka yang dibayarkan nasabah akan dikembalikan 100% oleh developer.

Seperti contohnya, Untuk mengajukan pembiayaan KPR nasabah membayar uang muka sebesar Rp.7.000.000,- jika nasabah mengambil pembiayaan bersubsidi maka akan di bantu pemerintah sebesar Rp. 4.000.000 jadi nasabah hanya akan membayar uang muka sebesar Rp. 3.000.000,- . jika berkas nasabah diterima oleh pihak bank maka uang muka nasabah akan menjadi pengurang harga jual rumah contohnya harga rumah Rp.129.000.000,- dikurang dengan uang muka sebesar Rp. 7.000.000,- (pemerintah Rp.4.000.000,- dan nasabah Rp. 3.000.000,-) maka harga jual rumah yaitu Rp. 122.000.000,- dan jika nasabah mengundurkan diri maka uang muka yang dibayarkan nasabah sebesar Rp. 3.000.000 akan hangus atau menjadi milik developer 100% dan jika berkas nasabah ditolak oleh pihak bank maka uang muka yang dibayarkan nasabah sebesar Rp. 3.000.000,- akan dikembalikan ke nasabah .

Untuk biaya-biaya tidak ada biaya riil yang dikeluarkan oleh pihak developer sebelum ada keputusan dari pihak bank bahwa berkas yang diajukan diterima, biaya-biaya akan dikeluarkan jika pihak developer menerima keputusan dari pihak bank bahwa berkas yang diajukan diterima untuk di beri pembiayaan, adapun biaya- biaya yang dikeluarkan yaitu Biaya administrasi, Biaya proses, Notaris, Premi asuransi jiwa, Premi asuransi kebakaran, SKMHT (Surat kuasa membebaskan hak tanggungan), APHT (Akta pemberian hak tanggungan), Appraiser, Angsuran bulan terakhir (untuk diblokir 1 kali angsuran), Setoran minimum. Untuk keseluruhan biaya tersebut akan di tanggung oleh nasabah.

Dilihat dari segi ketentuan fatwa dewan syariah nasional nomor 13/DSN-MUI/IX/2000 tentang uang muka dalam *mu'ābahah* no 5 yang berbunyi “Jika jumlah uang muka lebih besar dari kerugian, LKS harus mengembalikan kelebihan kepada nasabah”. Hal ini tidak sesuai dengan ketentuan fatwa dikarenakan pihak developer tidak mengembalikan kelebihan uang muka jika uang muka lebih besar daripada biaya yang dikeluarkan bagi nasabah yang mengundurkan diri. Pada kenyataannya tidak ada biaya yang dikeluarkan oleh pihak developer sebelum ada keputusan penerimaan berkas untuk diberi pembiayaan dari pihak bank sehingga uang nasabah harusnya dikembalikan dikarenakan tidak ada biaya yang dikeluarkan. Melainkan jika berkas tersebut sudah disetujui untuk diberi pembiayaan maka ada biaya yang akan dikeluarkan oleh pihak bank.

Mengenai hangusnya uang muka jika membatalkan akad dibenarkan oleh Saudari Bungawati selaku user PT Ab Properti yang mengatakan:

“Pada saat mengajukan permohonan KPR kepada marketing, sebagai syarat pengajuan KPR marketing meminta uang muka terlebih dahulu, untuk mengenai hangusnya uang jika saya membatalkan, sudah dijelaskan oleh marketing sejak awal bahwa jika saya membatalkan akad uang muka yang saya berikan hangus namun jika berkas saya ditolak bank maka uang saya akan kembali”<sup>57</sup>

Hal serupa juga di ungkapkan dari saudara Dian Novianti selaku user PT. Arista Jaya yang mengatakan:

“pada saat saya membayar uang muka saya diberitahukan bahwa uang saya akan hangus apabila saya membatalkan akad dan kembali apabila berkas saya ditolak”<sup>58</sup>.

<sup>57</sup> Bungawati, User PT. Ab Property, *wawancara* oleh Peneliti di Bank BTN Syariah Parepare, 8 juni 2018

<sup>58</sup> Dian Novianti, User PT. Arista Jaya, *wawancara* oleh Peneliti di Bank BTN Syariah Parepare, 4 juni 2018

#### 4.2.5 Diskon

Diskon adalah potongan harga yang diberikan oleh penjual kepada pembeli, diskon yang diberikan oleh penjual ada berbagai macam yaitu :

##### 1. Diskon tunai

Diskon tunai adalah potongan harga yang diberikan kepada pembeli dari harga resmi yang tertera pada brosur harga.

##### 2. Diskon kredit

Diskon kredit adalah potongan harga yang diberikan karena pembeli membayar utang pembelian dalam masa potongan tunai sesuai dengan syarat pembelian yang telah ditentukan.

Pada bank diskon biasa diberikan oleh developer baik sebelum akad maupun setelah akad, bentuk diskon yang diberikan adalah diskon tunai yang merupakan potongan harga dari harga resmi yang tertera pada brosur. Diskon tersebut menjadi bagian keuntungan bank dan nasabah dalam melakukan pembiayaan KPR. Pengakuan diskon pada bank BTN Syariah apabila diskon diberikan developer sebelum akad maka diskon tersebut di bagi dua dengan nasabah atau menjadi milik nasabah seutuhnya dan jika diskon diberikan setelah akad maka diskon tersebut menjadi milik bank seutuhnya. Hal ini dinyatakan oleh saudara Andi Habriantho selaku *Financing Service* yang mengatakan.

“ Diskon yang diberikan oleh developer sebelum akad, akan di bagi 2 dengan nasabah atau diberikan semua kepada nasabah, adapun diskon yang diberikan setelah akad diskon tersebut akan jadi milik bank”<sup>59</sup>.

---

<sup>59</sup> Andi Habriantho, *Financing Service*, wawancara oleh Peneliti di Bank BTN Syariah Parepare, 2 Mei 2018.

Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor 16/DSN-MUI/IX/2000 tentang diskon dalam *muṛabaḥah* nomor 3 yang berbunyi “Jika dalam jual beli *muṛabaḥah* LKS mendapat diskon dari *supplier*, harga sebenarnya adalah harga setelah diskon; karena itu, diskon adalah hak nasabah”. Hal ini sudah sesuai dengan Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor 16/DSN-MUI/IX/2000 tentang diskon dalam *muṛabaḥah* nomor 3. Yang dimana jika diskon diberikan sebelum akad, maka menjadi hak nasabah. Pada pelaksanaannya pembahasan mengenai diskon tidak dimuat dalam PK atau diperjanjikan secara tertulis, perjanjian mengenai diskon hanya diucapkan secara lisan. Dalam konteks fiqh muamalah ucapan secara lisan disebut dengan *wa’ad*.

*Wa’ad* merupakan janji antara satu pihak kepada pihak lainnya, pihak yang diberi janji tidak memikul kewajiban apa-apa terhadap pihak lainnya. Dalam *wa’ad* bentuk dan kondisinya belum ditetapkan secara spesifik. Bila pihak yang berjanji tidak dapat memenuhi janjinya maka sanksi yang diterimanya lebih merupakan sanksi moral. Menurut peneliti diskon tidak diperjanjikan secara tertulis dikarenakan jika diskon yang didapatkan dari developer setelah akad maka akan tetap menjadi milik bank BTN syariah 100%.

#### 4.2.6 Penjadwalan kembali (*Restrukturisasi*)

*Restrukturisasi* kredit adalah terminologi keuangan yang banyak digunakan dalam perbankan, yang artinya adalah upaya perbaikan yang dilakukan dalam kegiatan perkreditan terhadap debitur yang mengalami kesulitan untuk memenuhi kewajibannya.<sup>60</sup>

---

<sup>60</sup> Wikipedia, “Restrukturisasi kredit”.[https://id.wikipedia.org/wiki/Restrukturisasi\\_kredit](https://id.wikipedia.org/wiki/Restrukturisasi_kredit) (2 mei 2018).

Penjadwalan kembali (*Restrukturisasi*) merupakan pelayanan bank kepada nasabah yang mengalami kesulitan menunaikan kewajiban pembayaran cicilan tagihan, penjadwalan kembali bertujuan untuk memberikan keringanan kepada nasabah dalam membayar angsuran pembiayaan *mu'abahah*nya. Penjadwalan kembali mengikuti ketentuan fatwa dewan syariah nasional Nomor 48/DSN-MUI/II/205 Tentang penjadwalan kembali tagihan *mu'abahah* dengan ketentuan

1. Tidak menambah jumlah tagihan yang tersisa
2. Pembebanan biaya dalam proses penjadwalan kembali adalah biaya riil
3. Perpanjangan masa pembayaran harus berdasarkan kesepakatan kedua belah pihak

Selain fatwa, penjadwalan kembali mengikuti ketentuan SK Dir BI No 31/150/Dir/1998, tentang restrukturisasi kredit mengenai perpanjangan jangka waktu kredit yang merupakan pembebanan biaya riil kepada nasabah, seperti tenaga atau jasa yang dikeluarkan bank dalam rangka *rescheduling*.<sup>61</sup>

Adapun perhitungan penjadwalan kembali yaitu :

$$\frac{\text{Sisa pokok} + \text{sisa margin berjalan} + (\text{margin JW tambahan} \times \text{sisa pokok})}{\text{sisa jangka waktu (dalam bulan)}}$$

pada perhitungan tersebut sisa pokok tidak bertambah dalam penjadwalan kembali melainkan hanya margin yang bertambah, hal ini akan berpengaruh pada jumlah tagihan yang akan dibayarkan oleh nasabah.

Pembayaran angsuran perbulan nasabah akan berkurang setelah penjadwalan kembali namun apabila diakumulasikan sampai akhir pembiayaan maka tagihan yang dibayarkan nasabah meningkat dari sebelum penjadwalan. Seperti misalnya :

---

<sup>61</sup> Ahmad Ifham Solihin. *Buku Pintar Ekonomi Syariah*, Edisi Revisi (Jakarta: PT Gramedia, 2015), h. 717.

<b>SEBELUM PENJADWALAN KEMBALI</b>	
Plafond	= Rp. 35.000.000,-
Margin	= <u>Rp. 12.250.000,- ( 35 % x Plafond) +</u>
Harga Jual Bank	= Rp. 47.250.000,-
Jangka waktu	= <u>60 bulan ( 5 tahun) /</u>
Angsuran per bulan	= Rp. 787.500,-
Total pembiayaan yang dibayarkan nasabah samapai akhir pembiayaan yaitu :	
	Rp. 47.250.000,-

Gambar 4.1 Perhitungan Pembiayaan *muṛabahah* sebelum penjadwalan kembali, diolah dari hasil wawancara

Namun pada bulan ke 25 nasabah tidak sanggup bayar dan meminta restrukturisasi dengan tambahan waktu 5 tahun jadi keseluruhan jangka waktu 10 tahun ( 120 bulan).

<b>SESUDAH PENJADWALAN KEMBALI</b>	
Jumlah yang sudah terbayar	= Rp. 19.687.500,-
Sisa pokok	= Rp. 20.416.675,-
Sisa margin	= Rp. 5.104.150,-
Margin 5 tahun	= 35%
Sisa bulan yang diinginkan	= 120 bulan–25 bulan (sudah terbayar) = 90 bulan (harus bayar)
<u>Sisa pokok + sisa margin berjalan + (margin JW tambahan x sisa pokok)</u>	
Sisa jangka waktu (dalam bulan)	
<u>Rp. 20.416.675,- + Rp. 5.104.150,- + Rp 7.145.836,-</u>	
90	
<u>Rp. 32.666.661,-</u> = Rp.362.962,-	
90	
Angsuran yang harus dibayarkan perbulanya	: Rp. 362.962,-
Total pembiayaan setelah restrukturisasi	= Rp. 32.666.662,-
Jumlah yang sudah terbayar sebelum restrukturisasi	= Rp. 19.687.500,-
Total pembiayaan sampai akhir pembiayaan yaitu :	Rp. 52.354.161,-

Gambar 4.2 perhitungan Pembiayaan *muṛabahah* sesudah penjadwalan kembali, diolah dari hasil wawancara

Dari kedua gambar diatas dapat dilihat adanya perbedaan pada total pembiayaan yang dibayarkan oleh sebelum dan sesudah restrukturisasi, sebelum *restrukturisasi* total pembiayaannya yaitu Rp. 47.250.000,- dan setelah *restrukturisasi* Rp. 52.354.161,- dapat diambil kesimpulan bahwa adanya peningkatan tagihan setelah penjadwalan kembali. Namun jika dilihat dari segi angsuran, angsuran sebelum penjadwalan Rp. 787.500,- dan setelah penjadwalan kembali angsuran menjadi Rp. 362.962,- hal ini angsuran mengalami penurunan tetapi jika diakumulasikan keseluruhannya maka total angsuran bertambah.

Peneliti mengkonfirmasi kepada saudara Andi Habriantho selaku *Financing service*, saudara Andi Habriantho yang mengatakan.

“ penjadwalan kembali tentu ada jika nasabah masih ada iktikad baik untuk membayar, untuk tambahan dalam tagihan, jika masa angsuran bertambah tentu jumlah tagihan akan bertambah juga”.<sup>62</sup>

Pernyataan saudara Andi Habriantho berbeda dengan Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor 48/DSN-MUI/II/205 Tentang penjadwalan kembali tagihan *muṛabahah* no 1 Tidak menambah jumlah tagihan yang tersisa. Namun dalam penjadwalan kembali, adanya tambahan tagihan walupun nasabah tidak menyadari dikarenakan angsuran perbulan yang dibayarkan berkurang dari sebelumnya. Jika dilihat segi fatwa seharusnya sisa total angsuran dibagi dengan tambahan jangka waktu yang diinginkan yang menjadi angsuran perbulan nasabah selain jumlah angsuran berkurang jumlah total tagihan pun tetap. hal ini tidak menambah tagihan dari nasabah tersebut.

---

<sup>62</sup> Andi Habriantho, *Financing Service*, wawancara oleh Peneliti di Bank BTN Syariah Parepare, 2 Mei 2018.

#### 4.2.7 Penyelesaian piutang bagi nasabah tidak mampu bayar

Piutang tak tertagih, menurut Keiso dan Weigand adalah kerugian pendapatan yang memerlukan melalui ayat-ayat pencatatan yang tepat dalam perkiraan harta piutang dan penurunan yang berkaitan dalam laba dan ekuitas pemegang saham,<sup>63</sup> Secara umum suatu piutang diindikasikan sebagai piutang tak tertagih apabila telah jauh melewati tanggal jatuh tempo.

Pembiayaan dengan akad *murabahah* merupakan pembiayaan yang paling banyak diminati dalam perbankan syariah, namun dalam pembiayaan tersebut biasa muncul resiko yang harus dihadapi oleh pihak bank, adapun resiko yang dihadapi yaitu nasabah yang tidak bisa menyelesaikan atau melunasi pembiayaan yang diambilnya, maka dari hal itu pihak bank harus mengambil tindakan untuk menyelamatkan pembiayaan tersebut.

Jika nasabah mengalami penurunan kemampuan untuk membayar angsuran perbulannya maka pihak bank akan mengambil tindakan dengan melakukan restrukturisasi (penjadwalan kembali tagihan), namun apabila nasabah sudah tidak mampu bayar sama sekali maka pihak bank akan mengambil tindakan dengan menjual barang jaminan.

Penyelesaian piutang *murabahah* bagi nasabah yang tidak mampu bayar diatur dalam fatwa dewan syariah nasional nomor 47/DSN-MUI/II/2005 tentang penyelesaian piutang *murabahah* bagi nasabah tidak mampu membayar. Dengan ketentuan sebagai berikut :

1. Objek *murabahah* atau jaminan lainnya dijual oleh nasabah kepada atau melalui LKS dengan harga pasar yang disepakati.

---

<sup>63</sup> Donald E Kieso and Jerryj. Weygant, *akuntansi intermediate*, edisi 7 jilid I, Terj. Herman Wibowo, (Jakarta: Erlangga,2004). h. 424.

2. Nasabah melunasi sisa utangnya kepada LKS dari hasil penjualan.
3. Apabila hasil penjualan melebihi sisa utang maka LKS mengembalikan sisanya kepada nasabah.
4. Apabila hasil penjualan lebih kecil dari sisa utang maka sisa utang tetap menjadi utang nasabah.
5. Apabila nasabah tidak mampu membayar sisa utangnya, maka LKS dapat membebaskannya.

Pada bank BTN Syariah apabila nasabah sudah tidak mampu bayar maka bank menjual barang jaminan nasabah, barang jaminan nasabah merupakan rumah yang yang dibeli oleh nasabah dengan cara diangsur dengan pembiayaan bank BTN syariah. Bank akan menjual barang jaminan untuk menyelesaikan hutang nasabah, barang jaminan yang dijual apabila melebihi dari sisa hutang yang belum terbayar maka sisa dari pembayaran tersebut akan diberikan kepada nasabah, tetapi jika barang jaminan yang di jual kurang dari sisa hutang maka bank berhak meminta kekurangan tersebut kepada nasabah, pada bank BTN syariah bank berusaha menjual barang jaminan sesuai dengan sisa hutang atau lebih. Dikarenakan apabila bank menjual barang jaminan kurang dari sisa hutang, maka nasabah nantinya tidak mau membayar kekurangan hutang tersebut kepada bank sehingga bank mengalami kerugian.

Perlakuan barang jaminan tersebut bentuk penyelesaian piutang bagi nasabah yang tidak mampu bayar, didukung dengan pernyataan Saudara Andi Habrianto selaku *Financing service* yang mengatakan

“apabila nasabah sudah tidak mampu untuk membayar maka rumah yang diangsurnya atau dibeli akan dijual, apabila ada kelebihan dari penjualan setelah sisa hutang dibayar maka sisa penjualan tersebut akan diberikan kepada nasabah namun apabila harga rumah yang dijual kurang dari sisa

hutang maka bank akan meminta kepada nasabah kekurangan sisa hutang , namun dalam ini bank akan berusaha menjual rumah sesuai atau melebihi sisa hutang”<sup>64</sup>.

Dari pernyataan diatas dapat diambil kesimpulan bahwa perlakuan barang jaminan sebagai bentuk penyelesaian piutang bagi nasabah yang sudah tidak mampu bayar sudah sesuai dengan Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor 47/DSN-MUI/II/2005.

#### 4.2.8 Denda

Denda adalah bentuk hukuman yang melibatkan uang yang harus dibayarkan dalam jumlah tertentu. Jenis yang paling umum adalah denda uang yang jumlahnya tetap. Setiap bank akan menerapkan denda sebagai bentuk hukuman bagi nasabah yang menunda-nunda pembayaran, besaran denda akan ditentukan oleh bank itu sendiri. pada pembiayaan di bank seseorang dikenakan denda jika pembayaran angsuran melebihi dari tanggal jatuh tempo. Seperti bank lainnya bank BTN syariah juga mengenakan denda kepada nasabah yang menunda-nunda pembayaran.

Pada Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor 17/DSN-MUI/IX/2000 tentang sanksi atas nasabah mampu yang menunda-nunda pembayaran. Bank diperbolehkan mengenakan denda kepada nasabah yang menunda – nunda pembayaran. Besaran denda yang dikenakan oleh bank BTN Syariah yaitu disesuaikan dengan jumlah pembiayaan di ambil. Biasanya denda yang dikenakan yaitu sebesar dibawah Rp.1000,- per hari. Untuk besaran denda yang dikenakan nasabah dapat melihat besaran denda yang dikenakan di PK (perjanjian kredit) dan SP3 (surat persetujuan pembiayaan).

---

<sup>64</sup> Andi Habriantho, Financing Servive, *wawancara* oleh Peneliti di Bank BTN Syariah Parepare, 2 Mei 2018.

#### 4.2.9 Potongan pelunasan

Potongan pelunasan *muṛabahah* adalah pengurangan kewajiban nasabah yang diberikan oleh lembaga keuangan syariah saat nasabah melunasi kewajibannya lebih cepat dari waktu yang di tentukan. Bank syariah dapat memberikan potongan atas pelunasan sebelum jatuh tempo. Potongan pelunasan dapat diberikan dengan cara memberikan potongan atas piutang *muṛabahah* dan potongan margin keuntungan yang belum diakui. Pemberian potongan dapat diberikan secara langsung dengan mengurangi sejumlah tertentu dari total margin keuntunngan. Potongan juga dapat diberikan dengan cara bank syariah meminta pelunasan piutang *muṛabahah* sesuai dengan total yang telah disepakati , kemudian bank syariah membayar potongan pelunasan kepada nasabah dengan cara mengurangi margin keuntungan.<sup>65</sup>

Pada bank BTN Syariah pelunasan dipercepat dibahas pad PK Dalam pasal 8 nasabah diberi hak untuk melakukan pembayaran ekstra dan pelunasan dipercepat. Syarat pelunasan dipercepat yaitu dengan pembayaran angsuran minimal 5 tahun. pada pelunasan dipercepat nasabah hanya membayar sisa pokok ditambah margin bulan berjalan dan biaya administrasi, seperti contohnya:

##### **PEMBAYARAN NORMAL**

Plafond = Rp. 35.000.000,-

Margin = Rp. 29.331.050,-

Jangka waktu = 10 tahun (120 bulan)

Angsuran = Rp. 536.092

Total pembiayaan 10 tahun sebesar Rp. 64.331.050

Gambar 4.3 perhitungan Pembiayaan *muṛabahah*, diolah dari hasil wawancara

<sup>65</sup> Ismail. *Perbankan Syariah*, (Jakarta: Kencana Prenadamedia, 2011), h. 115.

Setelah 5 tahun pembayaran nasabah ingin melunasi semua utangnya, perhitungannya sebagai berikut :

Total yang sudah terbayarkan	= Rp.32.165.520
Sisa pokok	= Rp. 17.500.040,-
Biaya administrasi	= Rp.2.000.000,-
Margin berjalan	= Rp. 244.425
Sisa pokok + margin berjalan + biaya administrasi	
Rp. 17.500.040,- + Rp. 244.425 + Rp.2.000.000,-	
= Rp. 19.744.465	
Sisa yang dibayarkan nasabah untuk melunaskan hutangnya yaitu Rp.19.744.467	
Total keseluruhan pembiayaan yang dibayarkan nasabah dengan pelunasan dipercepat yaitu : Rp. 51. 909.985	

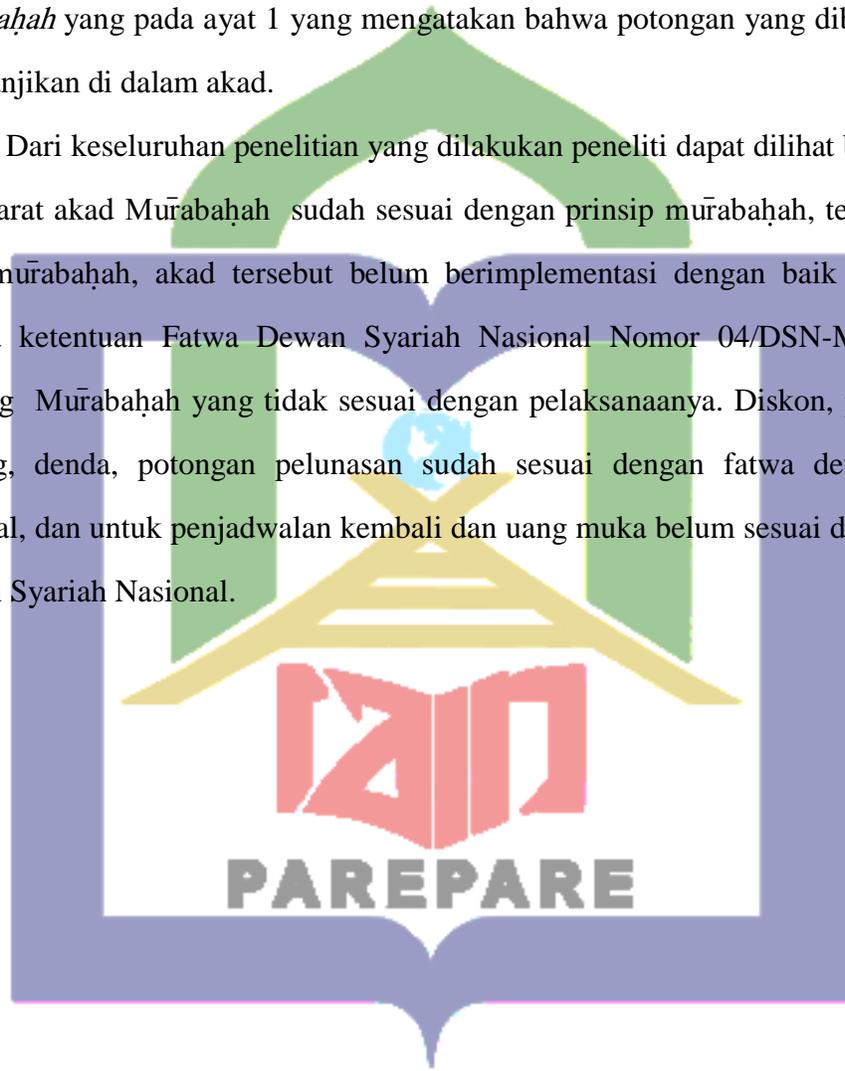
Gambar 4.4 Perhitungan Pembiayaan *muṛabahah* dengan potongan pelunasan, diolah dari hasil wawancara

Pada kedua perhitungan diatas dapat dilihat bahwa nasabah mendapat potongan pelunasan. Yang dimanaa jika nasabah melakukan pembayaran normal selama 10 tahun maka total pembiayaan yang dibayarkan nasabah sebesar Rp. 64.331.050,- dan dengan nasabah melakukan percepatan pelunasan total yang dibayarkan nasabah sampai akhir pembiayaan yaitu sebesar Rp. 51. 909.985,- . pada pelunasan dipercepat nasabah mendapat potongan sebesar Rp. 12.421.065. potongan tersebut tidak diperjanjikan oleh pihak bank seperti keterangan dari saudara Andi Habriantho selaku *Financing Service* mengatakan.

“Jika nasabah melakukan percepatan pelunasan maka akan diberikan potongan pelunasan namun potongan tersebut tidak diperjanjikan dalam akad”.<sup>66</sup>

Dari wawancara tersebut hal ini sudah sesuai dengan Fatwa dewan syariah nasional Nomor 23/DSN-MUI/III/2002 tentang potongan pelunasan dalam *muṛabahah* yang pada ayat 1 yang mengatakan bahwa potongan yang diberikan tidak diperjanjikan di dalam akad.

Dari keseluruhan penelitian yang dilakukan peneliti dapat dilihat bahwa rukun dan syarat akad *Muṛabahah* sudah sesuai dengan prinsip *muṛabahah*, terkait dengan akad *muṛabahah*, akad tersebut belum berimplementasi dengan baik dikarenakan adanya ketentuan Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor 04/DSN-MUI/IV/2000 Tentang *Muṛabahah* yang tidak sesuai dengan pelaksanaannya. Diskon, penyelesaian piutang, denda, potongan pelunasan sudah sesuai dengan fatwa dewan syariah nasional, dan untuk penjadwalan kembali dan uang muka belum sesuai dengan Fatwa Dewan Syariah Nasional.



---

<sup>66</sup> Andi Habriantho, Financing Service, wawancara oleh Peneliti di Bank BTN Syariah Parepare, 2 Mei 2018.

## BAB V

### PENUTUP

#### 5.1 Kesimpulan

##### 5.1.1 Mekanisme Pembiayaan KPR pada Bank BTN Syariah Parepare

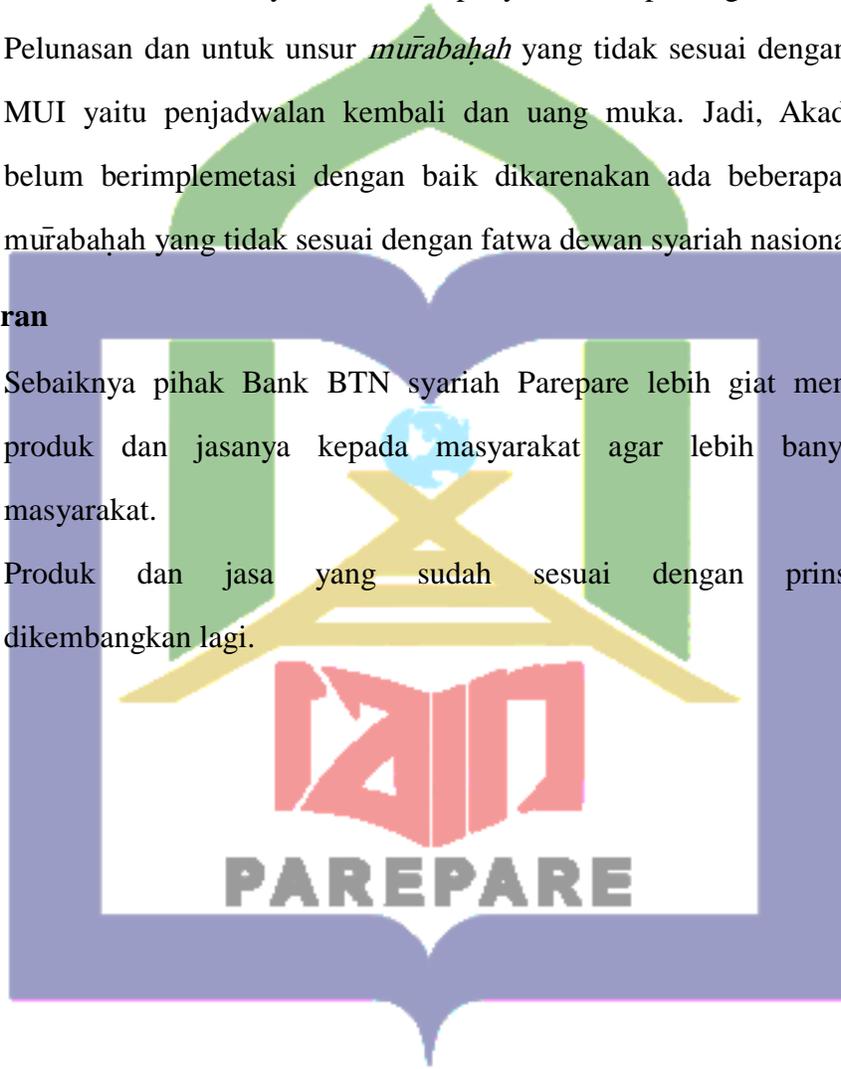
Pembiayaan KPR pada Bank BTN Syariah Parepare ada dua yaitu: pertama KPR BTN Platinum iB dan KPR BTN Subsidi iB. KPR Subsidi iB merupakan pembiayaan kepemilikan rumah yang dibantu oleh pemerintah. Pemberian KPR BTN Subsidi iB diatur oleh pemerintah melalui menteri pekerjaan umum dan perumahan rakyat (menPUPR) adapun ketentuan-ketentuan KPR subsidi yaitu, untuk aturan kategori penerima rumah subsidi, margin dan lain-lain diatur pada permenPUPR nomor 21/PRT/M/2016 tentang kemudahan dan atau bantuan perolehan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah. Dan permenPUPR nomor 26/PRT/M/2016 tentang perubahan atas peraturan menteri pekerjaan umum dan perumahan rakyat nomor 21/PRT/M/2016 tentang kemudahan dan atau bantuan perolehan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah. Dan untuk penentuan harga rumah subsidi diatur padaperaturan keputusan menteri pekerjaan umum dan perumahan rakyat (permenPUPR) republik Indonesia nomor 425/KPTS/M/2015 tentang batasan harga jual rumah yang dapat diperoleh melalui kredit atau pembiayaan pemilikan rumah sejahtera. Aturan yang telah ditetapkan oleh pemerintah sudah dijalankan dengan baik oleh bank BTN syariah parepare.

##### 5.1.2 Implemetasi akad *mūrabaḥah* pada bank BTN syariah Parepare, Pembiayaan Kepemilikan Rumah / KPR Pada Bank BTN Syariah Parepare Menggunakan Akad *Mūrabaḥah*. Selain Akad *mūrabaḥah* dalam Pembiayaan KPR juga

5.1.1 Pembiayaan KPR juga ditemukan akad Wakalah Sebagai Akad pendamping *muṛabaḥah*. Pada akad *muṛabaḥah* terdapat unsur *muṛabaḥah* yang sesuai dan tidak sesuai dengan fatwa DSN MUI adapun unsur-unsur yang sesuai dengan fatwa DSN MUI yaitu Diskon, penyelesaian piutang, Denda, Potongan Pelunasan dan untuk unsur *muṛabaḥah* yang tidak sesuai dengan fatwa DSN MUI yaitu penjadwalan kembali dan uang muka. Jadi, Akad *muṛabaḥah* belum berimplemetasi dengan baik dikarenakan ada beberapa unsur akad *muṛabaḥah* yang tidak sesuai dengan fatwa dewan syariah nasional.

## 5.2 Saran

- 5.2.1 Sebaiknya pihak Bank BTN syariah Parepare lebih giat mempromosikan produk dan jasanya kepada masyarakat agar lebih banyak diminati masyarakat.
- 5.2.2 Produk dan jasa yang sudah sesuai dengan prinsip syariah dikembangkan lagi.



## DAFTAR PUSTAKA

- Abdul Wahab, Solichin. 2008. *Pengantar Analisis Kebijakan Publik*. Malang: Universitas Muhammadiyah Malang Press.
- Antonio, Muhammad Syafi'i. 2001. *Bank Syariah; Dari Teori ke Praktik*. Jakarta: Gema Insan.
- Alfitra. 2014. *Modus Operandi Pidana Khusus Di Luar KUHP*. Jakarta: Raih Asa Sukses.
- As-Shan'ani, Imam *Subulus Sala Juz, 3*, Surabaya: Hidayah.tt.
- Departemen Agama RI. 2007. *Al-Qur'an dan Terjemahannya special for woman*. Bandung: Syamil Qur'an.
- Departemen Pendidikan Nasional. 2008. *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Edisi Keempat. Jakarta: Gramedia Pustaka Utama.
- Dwidjowijoto, Riant Nugroho. (2004) *Kebijakan Publik: Formulasi, Implementasi, dan Evaluasi*, Jakarta : PT. Elex Media Komputindo.
- Hidayanti, Fitri. 2014. "*Studi Analisis Akad Pembiayaan Mu'ābahah terhadap kredit kepemilikan rumah (KPR) di Bank Muamalat Cabang Jember*". Skripsi Sarjana; Jurusan Akuntansi: Jember.
- Ikit. 2015. *Akutansi Penghimpunan Dana Bank Syariah*. Yogyakarta: Deepublish.
- Irawan, Nata. 2017. *Tata Kelola Pemerintahan Desa Era UU Desa*. Jakarta: Yayasan Pustaka Obor Indonesia.
- Ismail. 2011. *Perbankan Syariah*, Jakarta: Kencana Prenadamedia.
- Karim, Adiwarmam. 2004. *Bank Islam: Analisis Fiqih dan Keuangan*. Jakarta: PT RajaGrafindoPersada.
- Kieso, Donald E and Jerryj Weygant. 2004. *akuntansi intermediate*, edisi 7 jilid I, Terj. Herman Wibowo. Jakarta: Erlangga.
- Muhammad. 2005 *Manajemen Bank Syariah*, Edisi Revisi. Yogyakarta: UPP AMP YKPN.
- Pardiansyah. 2013. "*Persepsi Nasabah Terhadap Sistem Mu'ābahah Pada Bank Syariah Cabang Kota Parepare*". Skripsi Sarjana; Jurusan Syariah dan Ekonomi Islam: Parepare.

Rozalinda. 2016. *Fikih Ekonomi Syariah*. Jakarta : Rajawali Pers.

Tahir, Ramlah. 2013. “*Implementasi Akad Muṛabahah Terhadap Pembiayaan Take Over di Bank Muamalat Kota Parepare (Analisis Hukum Islam)*”. Skripsi Sarjana; Jurusan Syariah: Parepare.

Sjahdeini, Sutan Remy. 2014. *Perbankan Syariah, produk – Produk dan Aspek Hukumnya*. Jakarta: Prenadamedia Group.

Solihin, Ahmad Ifham. 2015. *Buku Pintar Ekonomi Syariah*, Edisi Revisi , Jakarta: PT Gramedia.

Dewan Syariah Nasional-MUI. 2000. *Fatwa DSN No. 04/DSN-MUI/IV/2000 Tentang Muṛabahah*.

\_\_\_\_\_. 2000. *Fatwa DSN No.13/DSN-MUI/IX/2000 Tentang Uang Muka Dalam Muṛabahah*.

\_\_\_\_\_. 2000. *Fatwa DSN No. 16/DSN-MUI/IX/2000 Tentang Diskon Dalam Muṛabahah*.

\_\_\_\_\_. 2000. *Fatwa DSN No. 17/DSN-MUI/IX/2000 Tentang Sanksi atas nasabah mampu yang menunda – nunda pembayaran*.

\_\_\_\_\_. 2002. *Fatwa DSN No. 23/DSN-MUI/III/2002 Tentang Potongan Pelunasan Dalam Muṛabahah*.

\_\_\_\_\_. 2005. *Fatwa DSN No. 46/DSN-MUI/II/2005 Tentang Potongan tagihan muṛabahah (khasm fi Al-muṛabahah)*.

\_\_\_\_\_. 2005. *Fatwa DSN No. 47/DSN-MUI/II/2005 Tentang Penyelesaian Piutang Muṛabahah bagi Nasabah Tidak Mapu Bayar*.

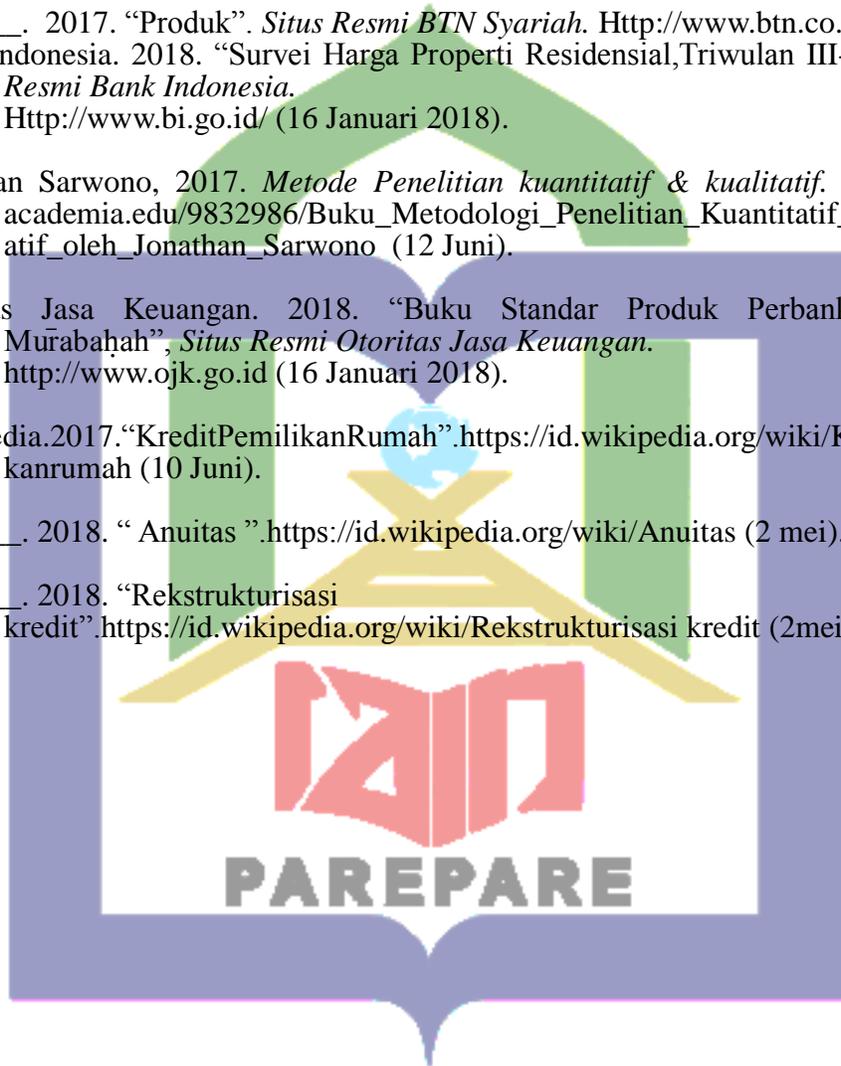
\_\_\_\_\_. 2005. *Fatwa DSN No. 48/DSN-MUI/II/2005 Tentang Penjadwalan Kembali Tagihan Muṛabahah*.

\_\_\_\_\_. 2005. *Fatwa DSN No. 49/DSN-MUI/II/2005 Tentang Konversi Akad Muṛabahah*.

\_\_\_\_\_. 2008. *Fatwa DSN No. 68/DSN-MUI/III/2008 Tentang Rahn Tasjily*.

\_\_\_\_\_. 2012. *Fatwa DSN No. 84/DSN-MUI/XII/2012 Tentang Metode Pengakuan Keuntungan Tamwil bi al-Muṛabahah (Pembiayaan Muṛabahah) di Lembaga Keuangan Syariah*.

- Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat. 2016. *PermenPUPR nomor 26/PRT/M/2016 tentang perubahan atas peraturan menteri pekerjaan umum dan perumahan rakyat nomor 21/PRT/M/2016 tentang kemudahan dan / atau bantuan perolehan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah.*
- BTN Syariah, 2017. “Profil BTN Syariah”, *Situs Resmi BTN Syariah*. [Http://www.btn.co.id/](http://www.btn.co.id/) (10 Juli 2017).
- \_\_\_\_\_. 2017. “Produk”. *Situs Resmi BTN Syariah*. [Http://www.btn.co.id/](http://www.btn.co.id/) (10 Juli ).
- Bank Indonesia. 2018. “Survei Harga Properti Residensial, Triwulan III-2017”. *Situs Resmi Bank Indonesia*. [Http://www.bi.go.id/](http://www.bi.go.id/) (16 Januari 2018).
- Jonathan Sarwono, 2017. *Metode Penelitian kuantitatif & kualitatif*. [https://www.academia.edu/9832986/Buku\\_Metodologi\\_Penelitian\\_Kuantitatif\\_dan\\_Kualitatif\\_oleh\\_Jonathan\\_Sarwono](https://www.academia.edu/9832986/Buku_Metodologi_Penelitian_Kuantitatif_dan_Kualitatif_oleh_Jonathan_Sarwono) (12 Juni).
- Otoritas Jasa Keuangan. 2018. “Buku Standar Produk Perbankan Syariah Muābahāh”, *Situs Resmi Otoritas Jasa Keuangan*. <http://www.ojk.go.id> (16 Januari 2018).
- Wikipedia. 2017. “KreditPemilikanRumah”. <https://id.wikipedia.org/wiki/Kreditpemilikanrumah> (10 Juni).
- \_\_\_\_\_. 2018. “Anuitas”. <https://id.wikipedia.org/wiki/Anuitas> (2 mei).
- \_\_\_\_\_. 2018. “Restrukturisasi kredit”. [https://id.wikipedia.org/wiki/Restrukturisasi kredit](https://id.wikipedia.org/wiki/Restrukturisasi_kredit) (2 mei).





## Sejarah Bank BTN Syariah

PT. Bank Tabungan Negara (Persero), melalui rapat komite pengarah tim implementasi restrukturasi Bank BTN tanggal 12 Desember 2013, manajemen bank BTN menyusun rencana kerja dan perubahan anggaran dasar untuk membuka UUS agar dapat bersaing di pasar perbankan syariah.

PT Bank Tabungan Negara (Persero) pada rapat umum pemegang saham tanggal 16 Januari 2004 dan perubahan anggaran dasar dengan akta no. 29 tanggal 27 Oktober 2004 oleh Emi Sulistyowati, SH notaris di Jakarta yang ditandai dengan terbentuknya divisi syariah berdasarkan ketetapan direksi No. 14/DIR/DSYA/2004. Pembentukan unit usaha syariah ini juga untuk memperkokoh tekad ajaran Bank BTN untuk menjadikan kerja sebagai bagian dari ibadah yang tidak terpisah dengan ibadah-ibadah lainnya. Selanjutnya Bank BTN unit usaha syariah disebut “BTN Syariah” dengan motto “maju dan sejahtera bersama”.

Dalam pelaksanaan kegiatannya, unit usaha syariah didampingi oleh dewan pengawas syariah (DPS) yang bertindak sebagai pengawas, penasehat dan pemberi saran kepada Direksi, pimpinan divisi syariah, dan pimpinan kantor cabang syariah mengenai hal-hal yang terkait dengan prinsip syariah. Pada bulan november 2004 dibentuklah struktur organisasi kantor cabang syariah PT. BTN. Dimana setiap kantor cabang syariah dipimpin oleh satu orang kepala cabang yang bertanggung jawab kepada kepala divisi syariah. Yang pada saat bersamaan Dirut Bank BTN meminta rekomendasi penunjukan DPS dan pada tanggal 3 Desember 2004, Dirut Bank BTN menerima surat rekomendasi DSN/MUI tentang penunjukkan DPS bagi BTN syariah. yang pada tanggal 18 Maret 2005 resmi ditunjuk oleh DSN/MUI sebagai DPS bagi

BTN Syariah, yaitu Drs. H. Ahmad Nazri Adlani, Drs. H Mohammad Hidayat, MBA, MBL, dan Dr. H. Endy M. Astiwaru, MA, AAIJ, FIIS, CPLHI, ACS.

Pada tanggal 15 Desember 2004, Bank BTN menerima surat persetujuan dari BI, Surat No. 6/1350/DPbs perihal persetujuan BI mengenai prinsip KCS (kantor cabang syariah) Bank BTN. Maka tanggal inilah yang diperingati secara resmi sebagai hari lahirnya BTN Syariah. Yang secara sinergi melalui persetujuan dari BI dan direksi PT. BTN maka dibukalah KCS Jakarta pada tanggal 14 Februari 2005.

Diikuti pada tanggal 25 Februari 2005 dengan dibukanya KCS Bandung kemudian pada tanggal 17 Maret 2005 dibuka KCS Surabaya yang secara berturut-turut tanggal 4 dan tanggal 11 April 2005 KCS Yogyakarta dan KCS Makassar dan pada bulan Desember 2005 dibukanya KCS Malang dan Solo.



## Visi dan Misi Bank BTN Syariah Parepare

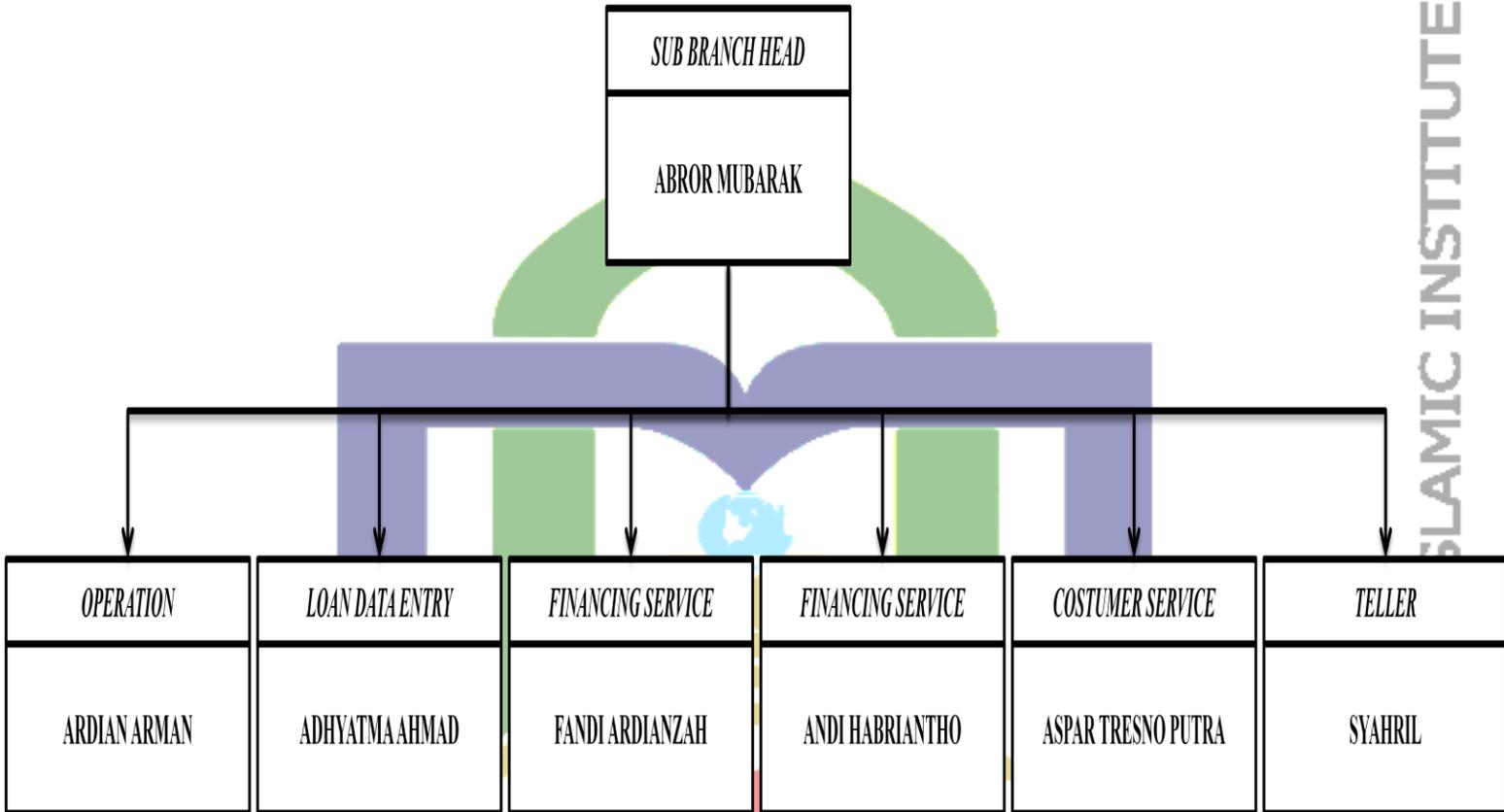
### Visi

Terdepan dan terpercaya dalam memfasilitasi sektor perumahan dan jasa layanan keuangan keluarga.

### Misi

1. Berperan aktif dalam mendukung sektor perumahan, baik dari sisi penawaran maupun dari sisi permintaan, yang terintegrasi dalam sektor perumahan di Indonesia.
2. Memberikan layanan unggul dalam pembiayaan kepada sektor perumahan dan kebutuhan keuangan keluarga.
3. Meningkatkan keunggulan kompetitif melalui inovasi pengembangan produk, jasa dan jaringan strategis berbasis digital.
4. Menyiapkan dan mengembangkan human capital yang berkualitas, profesional, dan memiliki banyak integritas tinggi.
5. Meningkatkan shareholder value dengan fokus kepada peningkatan pertumbuhan profitabilitas sesuai dengan prinsip kehati-hatian dan good corporate governance.
6. Memedulikan kepentingan masyarakat sosial dan lingkungan secara berkelanjutan.

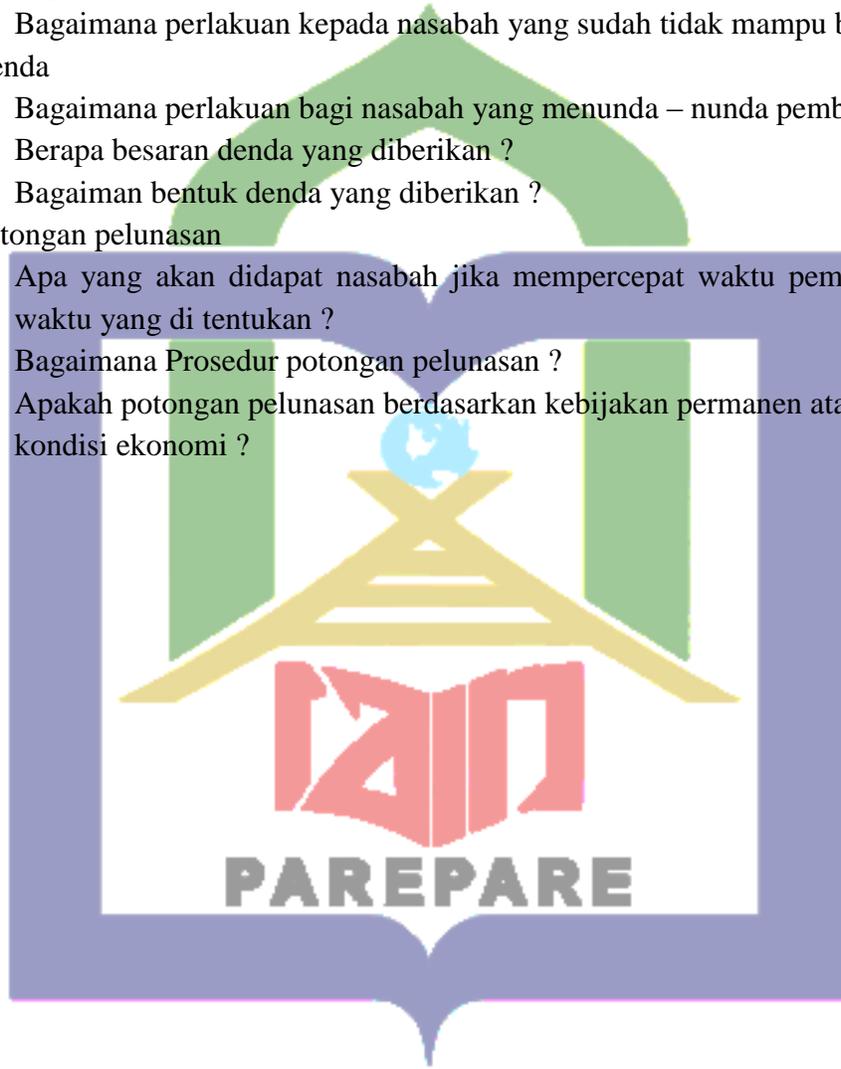
## STRUKTUR ORGANISASI



## PEDOMAN WAWANCARA

- Judul** : Implementasi Akad Murabahah Pada Pembiayaan KPR di Bank Tabungan Negara Syariah Parepare
- Latar Belakang** : Bank BTN Syariah Merupakan unit dari Bank BTN konvensional sehingga menimbulkan keraguan pada pembiayaan KPR, apakah sudah menerapkan akad *murabahah* dalam pembiayaan KPR?. Sebagaimana rekomendasi fatwa DSN dan bank Indonesia. Maka dilakukan penelitian pada pembiayaan KPR pada Bank BTN Syariah Parepare
- Fokus Penelitian** : Penelitian ini berfokus pada akad Murabahah pada KPR Bank BTNSyariah Parepare.
1. Apa saja jenis produk KPR yang ada di Bank BTN Syariah ?
  2. Bagaimana prosedur pembiayaan KPR ?
  3. Apa saja persyaratan dalam pengajuan pembiayaan murabahah ?
  4. Uang muka
    - a. Bagaimana prosedur uang muka dalam pembiayaan KPR ?
    - b. Bagaimana pengakuan uang muka jika nasabah membatalkan akad, apakah uang muka tersebut milik bank 100% atau dikembalikan kepada nasabah ?
  5. Jaminan
    - a. Bagaimana perlakuan jaminan jika nasabah sudah tidak mampu bayar ?
    - b. Bagaimana perlakuan harga jual jaminan jika kurang atau lebih dari sisa utang ?
  6. Diskon
    - a. Bagaimana pengakuan diskon pada pembiayaan murabahah ?
    - b. Bagaimana pengakuan diskon jika sebelum akad ?

7. Penjadwalan kembali
  - a. Apakah ada penjadwalan kembali jika nasabah tidak bisa menyelesaikan pembayarannya ?
  - b. Apakah ada tambahan tagihan pada penjadwalan ?
  - c. Bagaimana bentuk penjadwalan kembali ?
8. Piutang
  - a. Bagaimana perlakuan kepada nasabah yang sudah tidak mampu bayar ?
9. Denda
  - a. Bagaimana perlakuan bagi nasabah yang menunda – nunda pembayaran ?
  - b. Berapa besaran denda yang diberikan ?
  - c. Bagaimana bentuk denda yang diberikan ?
10. Potongan pelunasan
  - a. Apa yang akan didapat nasabah jika mempercepat waktu pembayaran dari waktu yang di tentukan ?
  - b. Bagaimana Prosedur potongan pelunasan ?
  - c. Apakah potongan pelunasan berdasarkan kebijakan permanen atau tergantung kondisi ekonomi ?



## SURAT KETERANGAN WAWANCARA

Saya yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : ANDI HABRIANTHO

Alamat : KEBUN SAYUR

Jabatan : FINANCING SERVICE

Menerangkan bahwa benar telah memberikan wawancara kepada saudari Fitri Handayani yang sedang melakukan penelitian yang berkaitan dengan judul skripsi.

Demikian surat keterangan wawancara ini di buat dan dipergunakan sebagaimana mestinya.

Parepare, 4 Juni 2018



ANDI HABRIANTHO



## SURAT KETERANGAN WAWANCARA

Saya yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : ADHYATMA AHMAD

Alamat : JLN. AJATAPPARENG

Jabatan : LOAN DATA ENTRY

Menerangkan bahwa benar telah memberikan wawancara kepada saudari Fitri Handayani yang sedang melakukan penelitian yang berkaitan dengan judul skripsi.

Demikian surat keterangan wawancara ini di buat dan dipergunakan sebagaimana mestinya.

Parepare, 2 Juni 2018

  
ADHYATMA AHMAD

## SURAT KETERANGAN WAWANCARA

Saya yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : ARDIAN ARMAN

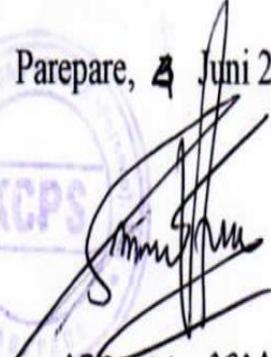
Alamat : KEBUN SATUR

Jabatan : OPERATION

Menerangkan bahwa benar telah memberikan wawancara kepada saudari Fitri Handayani yang sedang melakukan penelitian yang berkaitan dengan judul skripsi.

Demikian surat keterangan wawancara ini di buat dan dipergunakan sebagaimana mestinya.

Parepare, 4 Juni 2018



ARDIAN ARMAN

## SURAT KETERANGAN WAWANCARA

Saya yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : AKBAR ASHAR ANSARI

Alamat : JL. BELORA MANDIRI, WEKKE'E PAREPARE

Jabatan : MARKETING PT. AB PROPERTY

Menerangkan bahwa benar telah memberikan wawancara kepada saudari Fitri Handayani yang sedang melakukan penelitian yang berkaitan dengan judul skripsi.

Demikian surat keterangan wawancara ini di buat dan dipergunakan sebagaimana mestinya.

Parepare, 4 Juni 2018



AKBAR . A . ANSARI

## SURAT KETERANGAN WAWANCARA

Saya yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : DIAN NOVIANTI

Alamat : JLN POROS SOREANG

Jabatan : USER PT ARISTA JAYA

Menerangkan bahwa benar telah memberikan wawancara kepada saudari Fitri Handayani yang sedang melakukan penelitian yang berkaitan dengan judul skripsi.

Demikian surat keterangan wawancara ini di buat dan dipergunakan sebagaimana mestinya.

Parepare, 4 Juni 2018

  
DIAN NOVIANTI

## SURAT KETERANGAN WAWANCARA

Saya yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : BUNSAWATI

Alamat : LUMPUE

Jabatan : USER PT AB PROPERTI

Menerangkan bahwa benar telah memberikan wawancara kepada saudari Fitri Handayani yang sedang melakukan penelitian yang berkaitan dengan judul skripsi.

Demikian surat keterangan wawancara ini di buat dan dipergunakan sebagaimana mestinya.

Parepare, 07 Juni 2018

  
BUNSAWATI



**KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA  
SEKOLAH TINGGI AGAMA ISLAM NEGERI (STAIN) PAREPARE**

Alamat : Jl. Amal Bhakti No. 08 Soreang Kota Parepare ☎ (0421)21307 📠 (0421) 24404  
Website : www.stainparepare.ac.id Email: email.stainparepare.ac.id

Nomor : B 1262 /Sti.08/PP.00.9/04/2018  
Lampiran : -  
Hal : Izin Melaksanakan Penelitian

Kepada Yth.  
Kepala Daerah KOTA PAREPARE  
Cq. Badan Perencanaan Pembangunan Daerah  
di  
KOTA PAREPARE

*Assalamu Alaikum Wr. Wb.*

Dengan ini disampaikan bahwa mahasiswa SEKOLAH TINGGI AGAMA ISLAM NEGERI (STAIN) PAREPARE :

Nama : FITRI HANDAYANI  
Tempat/Tgl. Lahir : PAREPARE, 21 Nopember 1997  
NIM : 14.2300.008  
Jurusan / Program Studi : Syari'ah dan Ekonomi Islam / Perbankan Syariah  
Semester : VIII (Delapan)  
Alamat : GELORAN MANDIRI NO 58 WEKKE'E, KEL. LOMPOE, KEC. BACUKIKI, KOTA PAREPARE

Bermaksud akan mengadakan penelitian di wilayah **KOTA PAREPARE** dalam rangka penyusunan skripsi yang berjudul :

**"IMPLEMENTASI AKAD MURABAHAH PADA PEMBIAYAAN KPR DI BANK TABUNGAN NEGARA SYARIAH PAREPARE"**

Pelaksanaan penelitian ini direncanakan pada bulan **April** sampai selesai.

Sehubungan dengan hal tersebut diharapkan kiranya yang bersangkutan diberi izin dan dukungan seperlunya.

Terima kasih,

12 April 2018

A.n Ketua

Wakil Ketua Bidang Akademik dan  
Pengembangan Lembaga (APL)

  
Muh. Djunaidi



PEMERINTAH KOTA PAREPARE  
BADAN PERENCANAAN PEMBANGUNAN DAERAH

Jln. Jend. Sudirman Nomor 76, Telp. (0421) 25250, Fax (0421)26111, Kode Pos 91122  
Email : bappeda@pareparekota.go.id; Website : www.bappeda.pareparekota.go.id

**PAREPARE**

Parepare, 18 April 2018

Nomor : 050/257/Bappeda  
Lampiran : -  
Perihal : **Izin Penelitian**

Kepada  
Yth. Pimpinan Bank Tabungan Negara (BTN) Syariah  
Di -

**Parepare**

**DASAR :**

1. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2002 tentang Sistem Nasional Penelitian, Pengembangan dan Penerapan Ilmu Pengetahuan dan Teknologi.
2. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 20 Tahun 2011 tentang Pedoman Penelitian dan Pengembangan di Lingkungan Kementerian Dalam Negeri dan Pemerintah Daerah.
3. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 17 Tahun 2016 tentang Pedoman Penelitian dan Pengembangan di Kementerian Dalam Negeri dan Pemerintah Daerah.
4. Peraturan Daerah Kota Parepare No. 8 Tahun 2016 tentang Pembentukan dan Susunan Perangkat Daerah.
5. Surat Ketua Bidang Akademik dan Pengembangan Lembaga (APL) STAIN Parepare, Nomor : B 1262/Sti.08/PP.00.9/04/2018 tanggal 12 April 2018 Perihal Izin Melaksanakan Penelitian.

Setelah memperhatikan hal tersebut, maka pada perinsipnya Pemerintah Kota Parepare (Cq. Kepala Badan Perencanaan Pembangunan Daerah kota Parepare) dapat memberikan **Izin Penelitian** kepada :

N a m a : FITRI HANDAYANI  
Tempat/Tgl. Lahir : Parepare / 21 Nopember 1997  
Jenis Kelamin : Perempuan  
Pekerjaan : Mahasiswi  
A l a m a t : Jl. Gelora Mandiri No. 58, Parepare

Bermaksud untuk melakukan **Penelitian/Wawancara** di Kota Parepare dengan judul :  
"IMPLEMENTASI AKAD MURABAHAH PADA PEMBIAYAAN KPR DI BANK TABUNGAN NEGARA SYARIAH"

Selama : Tmt. April s.d Juni 2018  
Pengikut/Peserta : **Tidak Ada**

Sehubungan dengan hal tersebut pada prinsipnya kami **menyetujui** kegiatan dimaksud dengan ketentuan :

1. Sebelum dan sesudah melaksanakan kegiatan harus melaporkan diri kepada Instansi/Perangkat Daerah yang bersangkutan.
2. Pengambilan Data/Penelitian tidak menyimpang dari masalah yang telah diizinkan dan semata-mata untuk kepentingan Ilmiah.
3. Mentaati ketentuan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku dengan mengutamakan sikap sopan santun dan mengindahkan Adat Istiadat setempat.
4. Setelah melaksanakan kegiatan Penelitian agar melaporkan hasilnya kepada Walikota Parepare (Cq. Kepala Badan Perencanaan Pembangunan Daerah Kota Parepare)
5. Menyerahkan 1 (satu) berkas Foto Copy hasil "**Penelitian**" kepada Pemerintah Kota Parepare (Cq. Kepala Badan Perencanaan Pembangunan Daerah Kota Parepare).
6. Kepada Instansi yang dihubungi mohon memberikan bantuan.
7. Surat Izin akan dicabut kembali dan dinyatakan tidak berlaku, apabila ternyata pemegang Surat Izin tidak mentaati ketentuan-ketentuan tersebut di atas.

Demikian izin penelitian ini diberikan untuk dilaksanakan sesuai ketentuan berlaku.

An. KEPALA BAPPEDA  
SEKRETARIS,

**E. W. ARYADI S. ST., MT**  
Pangkat Pembina  
Nip. 19691204 199703 1 002

**LEMBUSAN :** Kepada Yth.

1. Gubernur Provinsi Sulawesi Selatan Cq. Kepala BKB Sulsel di Makassar
2. Walikota Parepare di Parepare
3. Ketua Bidang Akademik dan Pengembangan Lembaga (APL) STAIN Parepare di Parepare
4. Saudara FITRI HANDAYANI

**SURAT KETERANGAN**

Yang bertandatangan di bawah ini Plt.Sub Branch Head BTN Syariah KCPS Parepare, menerangkan bahwa :

Nama : Fitri Handayani  
NIM : 14.2300.008  
Jurusan : Perbankan Syariah  
Judul skripsi : **Implementasi Akad Murabahah Pada Pembiayaan KPR di Bank  
BTN Syariah KCPS Parepare**

Yang bersangkutan telah melakukan penelitian di Bank BTN Syariah KCPS Parepare pada tanggal 02 Mei 2018 s.d tanggal 06 Juli 2018

Surat keterangan ini diberikan agar dapat digunakan sebagaimana mestinya

Parepare, 06 Juli 2018

  
**Abror Mubarak**  
Plt. Sub Branch Head



KCS MAKASSAR ( 0411- 3613399 / 422333 )  
 Alamat : Jl. Slamet Riyadi No.7A Makassar

**ANGSURAN TETAP SAMPAI LUNAS**



**PERHITUNGAN PEMBIAYAAN KPR BTN IB  
 PEMBIAYAAN ≤ Rp.200 JUTA**

JW 5 th Mrg: 7,3037%			JW 7 th Mrg: 7,7408%			JW 10 th Mrg: 8,3803%			JW 15 th Mrg: 9,5163%			JW 20 th Mrg: 10,3600%		
No.	PLAFOND	ANGSURAN	No.	PLAFOND	ANGSURAN	No.	PLAFOND	ANGSURAN	No.	PLAFOND	ANGSURAN	No.	PLAFOND	ANGSURAN
1	35.000.000	796.358	1	35.000.000	642.440	1	35.000.000	536.092	1	35.000.000	472.003	1	35.000.000	448.000
2	40.000.000	910.123	2	40.000.000	734.217	2	40.000.000	612.677	2	40.000.000	539.432	2	40.000.000	512.000
3	45.000.000	1.023.889	3	45.000.000	825.994	3	45.000.000	689.261	3	45.000.000	606.861	3	45.000.000	576.000
4	50.000.000	1.137.654	4	50.000.000	917.771	4	50.000.000	765.846	4	50.000.000	674.290	4	50.000.000	640.000
5	55.000.000	1.251.420	5	55.000.000	1.009.549	5	55.000.000	842.430	5	55.000.000	741.719	5	55.000.000	704.000
6	60.000.000	1.365.185	6	60.000.000	1.101.326	6	60.000.000	919.015	6	60.000.000	809.148	6	60.000.000	768.000
7	65.000.000	1.478.950	7	65.000.000	1.193.103	7	65.000.000	995.600	7	65.000.000	876.577	7	65.000.000	832.000
8	70.000.000	1.592.716	8	70.000.000	1.284.880	8	70.000.000	1.072.184	8	70.000.000	944.006	8	70.000.000	896.000
9	75.000.000	1.706.481	9	75.000.000	1.376.657	9	75.000.000	1.168.769	9	75.000.000	1.011.435	9	75.000.000	960.000
10	80.000.000	1.820.247	10	80.000.000	1.468.434	10	80.000.000	1.225.353	10	80.000.000	1.078.864	10	80.000.000	1.024.000
11	85.000.000	1.934.012	11	85.000.000	1.560.211	11	85.000.000	1.301.938	11	85.000.000	1.146.293	11	85.000.000	1.088.000
12	90.000.000	2.047.778	12	90.000.000	1.651.989	12	90.000.000	1.378.523	12	90.000.000	1.213.723	12	90.000.000	1.152.000
13	100.000.000	2.275.308	13	100.000.000	1.835.543	13	100.000.000	1.531.692	13	100.000.000	1.348.581	13	100.000.000	1.280.000
14	101.000.000	2.298.081	14	101.000.000	1.853.898	14	101.000.000	1.547.009	14	101.000.000	1.362.086	14	101.000.000	1.292.800
15	102.000.000	2.320.815	15	102.000.000	1.872.254	15	102.000.000	1.562.326	15	102.000.000	1.375.552	15	102.000.000	1.305.600
16	103.000.000	2.343.568	16	103.000.000	1.890.609	16	103.000.000	1.577.642	16	103.000.000	1.389.038	16	103.000.000	1.318.400
17	104.000.000	2.366.321	17	104.000.000	1.908.965	17	104.000.000	1.592.959	17	104.000.000	1.402.524	17	104.000.000	1.331.200
18	105.000.000	2.389.074	18	105.000.000	1.927.320	18	105.000.000	1.608.276	18	105.000.000	1.416.010	18	105.000.000	1.344.000
19	106.000.000	2.411.827	19	106.000.000	1.945.675	19	106.000.000	1.623.593	19	106.000.000	1.429.495	19	106.000.000	1.356.800
20	107.000.000	2.434.580	20	107.000.000	1.964.031	20	107.000.000	1.638.910	20	107.000.000	1.442.981	20	107.000.000	1.369.600
21	108.000.000	2.457.333	21	108.000.000	1.982.386	21	108.000.000	1.654.227	21	108.000.000	1.456.467	21	108.000.000	1.382.400
22	109.000.000	2.480.086	22	109.000.000	2.000.742	22	109.000.000	1.669.544	22	109.000.000	1.469.953	22	109.000.000	1.395.200
23	110.000.000	2.502.839	23	110.000.000	2.019.097	23	110.000.000	1.684.861	23	110.000.000	1.483.439	23	110.000.000	1.408.000
24	115.000.000	2.616.605	24	115.000.000	2.110.874	24	115.000.000	1.761.445	24	115.000.000	1.550.868	24	115.000.000	1.472.000
25	120.000.000	2.730.370	25	120.000.000	2.202.651	25	120.000.000	1.838.030	25	120.000.000	1.618.297	25	120.000.000	1.536.000
26	130.000.000	2.957.901	26	130.000.000	2.386.206	26	130.000.000	1.991.199	26	130.000.000	1.753.155	26	130.000.000	1.664.000
27	135.000.000	3.071.666	27	135.000.000	2.477.983	27	135.000.000	2.067.784	27	135.000.000	1.820.584	27	135.000.000	1.728.000
28	140.000.000	3.185.432	28	140.000.000	2.569.760	28	140.000.000	2.144.368	28	140.000.000	1.888.013	28	140.000.000	1.792.000
29	145.000.000	3.299.197	29	145.000.000	2.661.537	29	145.000.000	2.220.953	29	145.000.000	1.955.442	29	145.000.000	1.856.000
30	150.000.000	3.412.963	30	150.000.000	2.753.314	30	150.000.000	2.297.538	30	150.000.000	2.022.871	30	150.000.000	1.920.000
31	155.000.000	3.526.728	31	155.000.000	2.845.091	31	155.000.000	2.374.122	31	155.000.000	2.090.300	31	155.000.000	1.984.000
32	160.000.000	3.640.493	32	160.000.000	2.936.868	32	160.000.000	2.450.707	32	160.000.000	2.157.729	32	160.000.000	2.048.000
33	165.000.000	3.754.259	33	165.000.000	3.028.646	33	165.000.000	2.527.291	33	165.000.000	2.225.158	33	165.000.000	2.112.000
34	170.000.000	3.868.024	34	170.000.000	3.120.423	34	170.000.000	2.603.876	34	170.000.000	2.292.587	34	170.000.000	2.176.000
35	175.000.000	3.981.790	35	175.000.000	3.212.200	35	175.000.000	2.680.460	35	175.000.000	2.360.016	35	175.000.000	2.240.000
36	180.000.000	4.095.555	36	180.000.000	3.303.977	36	180.000.000	2.757.045	36	180.000.000	2.427.445	36	180.000.000	2.304.000
37	185.000.000	4.209.320	37	185.000.000	3.395.754	37	185.000.000	2.833.630	37	185.000.000	2.494.874	37	185.000.000	2.368.000
38	190.000.000	4.323.086	38	190.000.000	3.487.531	38	190.000.000	2.910.214	38	190.000.000	2.562.303	38	190.000.000	2.432.000
39	195.000.000	4.436.851	39	195.000.000	3.579.309	39	195.000.000	2.986.799	39	195.000.000	2.629.732	39	195.000.000	2.496.000
40	200.000.000	4.550.617	40	200.000.000	3.671.086	40	200.000.000	3.063.383	40	200.000.000	2.697.161	40	200.000.000	2.560.000

rumus :  
 ((1+JW x MRG) x Plafond / (JW x12))

**Syarat dan Ketentuan Pengajuan :**

- Copy KTP (Suami/Istri) & Kartu Keluarga
- Copy NPWP ( KPR ≥ 100 jt )
- Copy Akta Nikah / Surat Cerai
- Copy SK Pengangkatan Pegawai \*\*
- Copy SK Gaj / Slip Gaj \*\*
- Copy Rek Listrik/Tep/DAMPBB
- Pas Foto (Suami/Istri) uk. 4 x 6 (2 br)
- Copy Rek. Tabungan (di Jan terakur)

\*\* - PNS / BUHM / Peg.SWASTA

- ✓ Khusus utk Wirausaha ada tambahan data sbh:
- Copy Surat Keterangan Usaha dari Kelurahan
- Copy Data Usaha (SIUP, NPWP Prah, TDP, SITU dll)
- Copy Laporan Perkembangan Usaha
- Foto Usaha

**PEMBIAYAAN KPR BTN SYARIAH**

- ✓ Angsuran TETAP sampai Lunas
- ✓ Bebas Finalty
- ✓ KPR Rumah Baru / Second
- ✓ Margin Bersaing
- ✓ Proses Cepat dgn Layanan Unggul
- ✓ Jangka Waktu s/d. 20 tahun

JW	MRG (<30%)	= Efektif	JW	MRG (>30%)	= Efektif
5 th	7,3037%	13,0000%	5 th	7,1504%	12,7500%
6 th	7,5174%	13,1500%	6 th	7,3590%	12,8000%
7 th	7,7408%	13,3000%	7 th	7,5773%	13,0500%
8 th	7,9720%	13,4500%	8 th	7,8032%	13,2000%
9 th	8,2093%	13,6000%	9 th	8,0354%	13,3500%
10 th	8,3803%	13,8500%	10 th	8,2015%	13,4000%
15 th	9,5163%	14,2500%	15 th	9,1132%	13,7500%
20 th	10,3600%	14,5000%	20 th	9,9222%	14,0000%

JW	MARGIN		JW	MARGIN		JW	MARGIN		JW	MARGIN
1	9,1046%		6	5,6712%		11	5,3374%		16	5,2122%
2	7,0981%		7	5,5665%		12	5,3039%		17	5,1961%
3	6,3939%		8	5,4879%		13	5,2757%		18	5,1817%
4	6,0348%		9	5,4266%		14	5,2515%		19	5,1690%
5	5,8172%		10	5,3775%		15	5,2305%		20	5,1575%



**DOKUMENTASI**



## RIWAYAT HIDUP



**Fitri Handayani**, lahir di Parepare pada tanggal 21 November 1997. Anak ketiga dari lima bersaudara dari pasangan bapak Hermanto Rahim dan ibu Fatmawati. Penulis berkebangsaan Indonesia dan beragama Islam.

Riwayat pendidikan penulis memulai pendidikan di TK Kemala Bhayangkari Parepare pada tahun 2001 dan tamat 2002, kemudian melanjutkan Pendidikan tingkat sekolah dasar di SDN 37 Parepare pada tahun 2002 dan tamat 2008. Selanjutnya melanjutkan pendidikan ditingkat sekolah menengah pertama di SMPN 10 Parepare pada tahun 2008 dan tamat pada tahun 2011, selanjutnya ditingkat sekolah menengah atas di SMAN 1 Parepare pada tahun 2011 dan tamat pada tahun 2014. Pada 2014 melanjutkan pendidikan di STAIN Parepare yang kini berubah menjadi IAIN Parepare dan Tamat Pada Tahun 2018.

Untuk memperoleh gelar Sarjana Ekonomi (S.E), penulis menyelesaikan pendidikan sebagaimana mestinya dan mengajukan tugas akhir berupa skripsi yang berjudul: Implementasi Akad Murabahah Pada Pembiayaan KPR Di Bank Tabungan Negara Syariah Parepare