

**PROSEDUR REALISASI PEMBIAYAAN KEPEMILIKAN RUMAH  
INDENT iB PADA PT BANK TABUNGAN NEGARA (PERSERO)  
SYARIAH KANTOR CABANG YOGYAKARTA**

**Laporan Magang**



**Disusun Oleh :**

**Viandri Nareshwari**

**15213100**

**Program Studi Perbankan dan Keuangan  
Program Diploma III Fakultas Ekonomi  
Universitas Islam Indonesia**

**2018**

**PROSEDUR REALISASI PEMBIAYAAN KEPEMILIKAN RUMAH  
INDENT iB PADA PT BANK TABUNGAN NEGARA (PERSERO)  
SYARIAH KANTOR CABANG YOGYAKARTA**

**Laporan Magang**

**Laporan magang ini disusun untuk memenuhi salah satu syarat  
menyelesaikan jenjang Diploma III Fakultas Ekonomi Universitas Islam  
Indonesia**

**Disusun Oleh :**

**Viandri Nareshwari**

**15213100**

**Program Studi Perbankan dan Keuangan  
Program Diploma III Fakultas Ekonomi  
Universitas Islam Indonesia**

**2018**

**HALAMAN PENGESAHAN**

**LAPORAN MAGANG**

**PROSEDUR REALISASI PEMBIAYAAN KEPEMILIKAN RUMAH  
INDENT IB PADA PT BANK TABUNGAN NEGARA (PERSERO)  
SYARIAH KANTOR CABANG YOGYAKARTA**



**Disusun Oleh:**

**Nama** : Viandri Nareshwari  
**No. Mahasiswa** : 15213100  
**Jurusan** : Perbankan dan Keuangan

*Telah disetujui oleh Dosen Pembimbing*

**Pada tanggal:** 18 Agustus 2018

**Dosen Pembimbing**



**(Rizki Adhyka Kusumawati, SE., M.B.A)**

## PERNYATAAN BEBAS PENJIPLAKAN

“Saya yang bertandatangan di bawah ini menyatakan bahwa laporan magang ini ditulis dengan sungguh-sungguh dan tidak ada bagian yang merupakan penjiplakan karya orang lain. Apabila di kemudian hari terbukti bahwa pernyataan ini tidak benar maka saya sanggup menerima hukuman/sanksi apapun sesuai dengan peraturan yang berlaku”

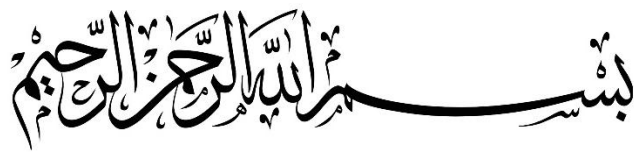
Yogyakarta, ..... 18 Agustus 2018.....



Penulis

*Viandri Nareshwari*  
Viandri Nareshwari

## KATA PENGANTAR



Dengan mengucapkan puji dan syukur kehadirat Allah SWT karena atas ridho, hidayah dan karuniaNya penyusunan Tugas Akhir yang berjudul **“Prosedur Realisasi Pembiayaan Kepemilikan Rumah (KPR) Indent iB pada PT Bank Tabungan Negara (BTN) Syariah Kantor Cabang Yogyakarta”** dapat berjalan dengan lancar.

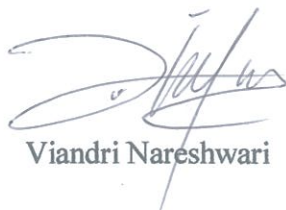
Penyusunan Tugas Akhir ini adalah untuk memenuhi persyaratan kelulusan program studi Diploma III Ekonomi Universitas Islam Indonesia Jurusan Keuangan dan Perbankan.

Dukungan serta bimbingan dari banyak pihak yang telah membantu dalam penyusunan Tugas Akhir ini, saya selaku penulis mengucapkan terimakasih kepada:

1. Kedua Orang tua saya yang selalu memberikan semangat dan dukungannya baik secara materil dan moral.
2. Ibu Dra. Nurfauziah, M.M. selaku ketua program Diploma III Ekonomi Universitas Islam Indonesia yang mendukung kegiatan magang.
3. Ibu Dra. Diana Wijayanti, M. Si selaku ketua program studi Perbankan dan Keuangan Diploma III Ekonomi Universitas Islam Indonesia yang telah mendukung kegiatan magang.

4. Ibu Rizqi Adhyka Kusumawati, SE., M.B.A selaku dosen pembimbing yang telah banyak memberikan bimbingan dalam menyelesaikan Tugas Akhir ini.
5. Ibu Aidha Trisanty, S.E., M.M selaku dosen yang telah memberikan ilmu pengetahuan yang bermanfaat.
6. Bapak dan Ibu dosen Program Studi Diploma III Perbankan dan Keuangan Universitas Islam Indonesia yang telah memberikan banyak ilmu pengetahuan untuk saya.
7. Adik-adik saya Aura Prabandari dan Syafira Azzahra yang telah memberikan keceriaan dan dukungannya dalam menyelesaikan Tugas Akhir.
8. Teman-teman kuliah saya Diny, Intan, Tika, Khansa, Besty, Nisa dan Geby yang selalu memberikan semangat dan menemani dalam menyelesaikan Tugas Akhir..
9. Teman-teman Purna Paskibraka Indonesia Kabupaten Sleman yang telah mendukung dan memberikan ilmunya untuk saya.
10. Seluruh saudara dan teman-teman yang tidak dapat disebutkan satu per satu telah memberikan semangat dan perhatian untuk menyelesaikan Tugas Akhir.

Penulis



Viandri Nareshwari

## DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL .....	i
LAPORAN MAGANG .....	ii
HALAMAN PENGESAHAN .....	iii
PERNYATAAN BEBAS PENJIPLAKAN .....	iv
KATA PENGANTAR .....	v
DAFTAR ISI .....	vii
DAFTAR TABEL .....	ix
DAFTAR GAMBAR .....	x
DAFTAR LAMPIRAN .....	xi
BAB I: PENDAHULUAN .....	1
1.1 Dasar Pemikiran Magang.....	1
1.2 Tujuan Magang .....	4
1.3 Target Magang.....	4
1.4 Bidang Magang.....	4
1.5 Lokasi Magang .....	5
1.6 Jadwal Magang .....	6
1.7 Sistematika Penulisan Laporan Magang.....	6
BAB II: LANDASAN TEORI .....	8
2.1 Bank .....	8
2.1.1 Pengertian Bank.....	8
2.1.2 Pengertian Bank Syariah.....	8
2.1.3 Tujuan Bank Syariah .....	9
2.1.4 Fungsi Bank Syariah.....	10
2.1.5 Produk dan Akad Bank Syariah.....	11
2.2 Pembiayaan.....	15
2.2.1 Pengertian Pembiayaan.....	15
2.2.2 Tujuan Pembiayaan.....	17
2.2.3 Unsur-Unsur Pembiayaan .....	17
2.2.4 Jenis-Jenis Pembiayaan.....	18

2.3	Pembiayaan Kepemilikan Rumah (KPR) .....	20
2.3.1	Pengertian KPR.....	20
2.3.2	Tujuan KPR.....	21
2.4	Prosedur dan Realisasi .....	21
2.4.1	Pengertian Prosedur .....	21
2.4.2	Pengertian Realisasi .....	22
BAB III: ANALISIS DESKRIPTIF .....		23
3.1	Data Umum.....	23
3.1.1	Sejarah Bank Tabungan Negara (BTN) Syariah.....	23
3.1.2	Visi dan Misi Bank Tabungan Negara (BTN) Syariah.....	25
3.1.3	Struktur Organisasi Bank Tabungan Negara (BTN) Syariah .....	25
3.1.4	Produk Bank Tabungan Negara (BTN) Syariah .....	26
3.2	Data Khusus	
3.2.1	Prosedur Pembiayaan Kepemilikan Rumah (KPR) Indent iB pada BTN Syariah Cabang Yogyakarta .....	33
3.2.2	Tahapan Realisasi Pembiayaan Kepemilikan Rumah (KPR) Indent iB pada BTN Syariah Cabang Yogyakarta .....	42
BAB IV: KESIMPULAN DAN SARAN .....		47
Daftar Pustaka .....		49
Lampiran .....		51



## DAFTAR TABEL

Tabel 3.1: Syarat Dokumen Pengajuan KPR Indent iB .....	35
Tabel 3.2: Tahapan Pencairan Dana KPR Indent iB BTN Syariah.....	40
Tabel 3.3: Permasalahan dalam Realisasi Pembiayaan KPR Indent iB BTN Syariah .....	45

## DAFTAR GAMBAR

Gambar 1.1: Peta Lokasi Magang.....	5
Gambar 1.2: Jadwal Magang Mahasiswa Tahun 2018 .....	6
Gambar 3.1: Struktur Organisasi BTN Syariah Cabang Yogyakarta .....	26
Gambar 3.2: Alur Pembiayaan Kepemilikan Rumah (KPR) Indent iB Syariah .....	33

## DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1: Surat Keterangan Magang .....	51
---	----

## **BAB I**

### **PENDAHULUAN**

#### **1.1 Dasar Pemikiran Magang**

Bank syariah pertama kali berdiri pada tahun 1991 yang pada awal masa operasinya, keberadaannya belum memperoleh perhatian yang optimal. Landasan hukum operasi bank syariah dalam salah satu ayat yaitu mengenai sistem bagi hasil pada Undang-Undang No. 7 Tahun 1992; tanpa rincian landasan hukum syariah serta jenis-jenis usaha yang diperbolehkan. Pada tahun 1998, pemerintah dan Dewan Perwakilan Rakyat (DPR) melakukan penyempurnaan Undang-Undang No. 7 Tahun 1992 menjadi Undang-Undang No. 10 Tahun 1998, yang menjelaskan bahwa terdapat dua sistem perbankan di tanah air (*dual banking system*), yaitu sistem perbankan konvensional dan sistem perbankan syariah. Munculnya peraturan tersebut perbankan di Indonesia menyambut dengan hangat yang ditandai munculnya lembaga keuangan bank yang lain (Otoritas Jasa Keuangan, 2017).

Adanya dorongan dari pemerintah sejak dulu hingga saat ini, perbankan syariah di Indonesia terus berkembang. Pemerintah bekerjasama dengan bank tidak hanya dalam segi penghimpunan dana namun juga dalam segi pembiayaan. Pemerintah memiliki salah satu program yaitu sejuta rumah, program tersebut membantu masyarakat dalam memiliki rumah yang layak khususnya masyarakat yang kurang mampu. Produk yang mendukung program pemerintah tersebut saat ini juga sedang berkembang pesat (Budi, 2015:15).

Setiap orang pasti menginginkan tempat tinggal yang nyaman dan aman, termasuk seseorang yang telah berkeluarga tentu menginginkan tempat tinggal yang dapat di jadikan sebagai sejarah tumbuh kembang keluarga. Rumah merupakan kebutuhan pokok yang diinginkan setiap orang dengan lingkungan dan jenis rumah yang mereka inginkan. Pada zaman sekarang masyarakat menginginkan semua hal yang serba cepat dan mudah, termasuk dalam memiliki sebuah rumah. Terwujudnya sebuah rumah impian tentu seseorang akan mengumpulkan sejumlah uang yang mereka siapkan dengan menabung selama bertahun-tahun. Rumah yang dekat dengan sekolah, tempat kerja, pusat perbelanjaan, kawasan yang bersahabat dan lokasi yang mudah untuk dicapai. Tempat tinggal dengan lokasi yang strategis sangat diinginkan, namun dapat dikatakan bahwa harga rumah dengan ciri-ciri tersebut juga mempengaruhi.

Masyarakat yang ingin memiliki rumah dapat mengajukan pembiayaan Kepemilikan Rumah (KPR) kepada bank dengan cara yang tentunya mudah dan aman. Pembiayaan Kepemilikan Rumah (KPR) merupakan solusi masyarakat yang belum memiliki dana tunai yang mencukupi. Pada KPR ini masyarakat dapat mengangsur biaya rumah secara bertahap. Pembiayaan KPR memiliki pihak-pihak pendukung untuk mewujudkan impian nasabah. Agar KPR tersebut dapat berjalan dengan baik maka diperlukan kerjasama yang baik antara pihak yang satu dengan pihak yang lainnya. Proses dalam pembangunan rumah memerlukan persiapan yang matang, dimulai dengan persiapan bahan bangunan, jenis rumah yang diinginkan, lokasi yang akan dipakai untuk membangun rumah, sampai dengan jangka waktu pengerjaan yang akan dilakukan dalam masa pembangunan rumah.

Bagi nasabah yang memerlukan rumah secara cepat maka nasabah dapat memilih rumah baru yang telah jadi atau rumah dalam kondisi bekas (*second*). Namun nasabah juga dapat memesan rumah yang diinginkan melalui proses Indent (pesanan). Pemesanan rumah secara Indent yaitu wujud rumah yang masih dalam masa pengerjaan yang bersifat bertahap. Pada Bank Tabungan Negara (BTN) Syariah Kantor Cabang Yogyakarta, pemesanan rumah secara Indent menggunakan akad *Istishna* yaitu dimana rumah yang diperjualbelikan belum ada dan masih dalam masa pemesanan.

Pembiayaan KPR Indent pada BTN Syariah memiliki 4 (empat) proses tahapan dalam pembangunan rumah. Keempat tahapan tersebutlah rumah akan terealisasikan dengan baik. Nasabah pembiayaan KPR Indent harus mengetahui bagaimana tiap tahapan-tahapan tersebut terjadi. Namun terkadang dalam tahapan tersebut muncul masalah yang dapat mengganggu dalam masa pengerjaannya. Hal-hal yang telah diperhitungkan oleh bank pada tiap tahapannya yaitu menentukan jangka waktu pengerjaannya, dilihat dari realisasi pembangunan rumah sesuai dengan aturan yang telah disepakati antara pihak-pihak dalam pembiayaan KPR Indent. Jika dalam proses realisasi pengerjaan rumah pesanan nasabah tidak sesuai dengan kesepakatan maka aturan yang berlaku telah dilanggar dan dapat menimbulkan masalah yang berkelanjutan. Nasabah yang akan mengajukan pembiayaan KPR Indent harus mengetahui bagaimana realisasi yang terjadi agar rumah impian yang di pesan sesuai dengan apa yang diinginkan.

Berdasarkan uraian di atas maka laporan tugas akhir ini mengangkat judul **“Prosedur Realisasi Pembiayaan Kepemilikan Rumah (KPR) Indent iB pada PT Bank Tabungan Negara (Persero) Syariah Kantor Cabang Yogyakarta”**.

### **1.2 Tujuan Magang**

Tujuan dari laporan ini yaitu untuk :

1. Mengetahui prosedur pembiayaan Kepemilikan Rumah (KPR) Indent iB,
2. Mengetahui tahapan realisasi pembiayaan Kepemilikan Rumah (KPR) Indent iB.

### **1.3 Target Magang**

Adapun target dari laporan ini yaitu :

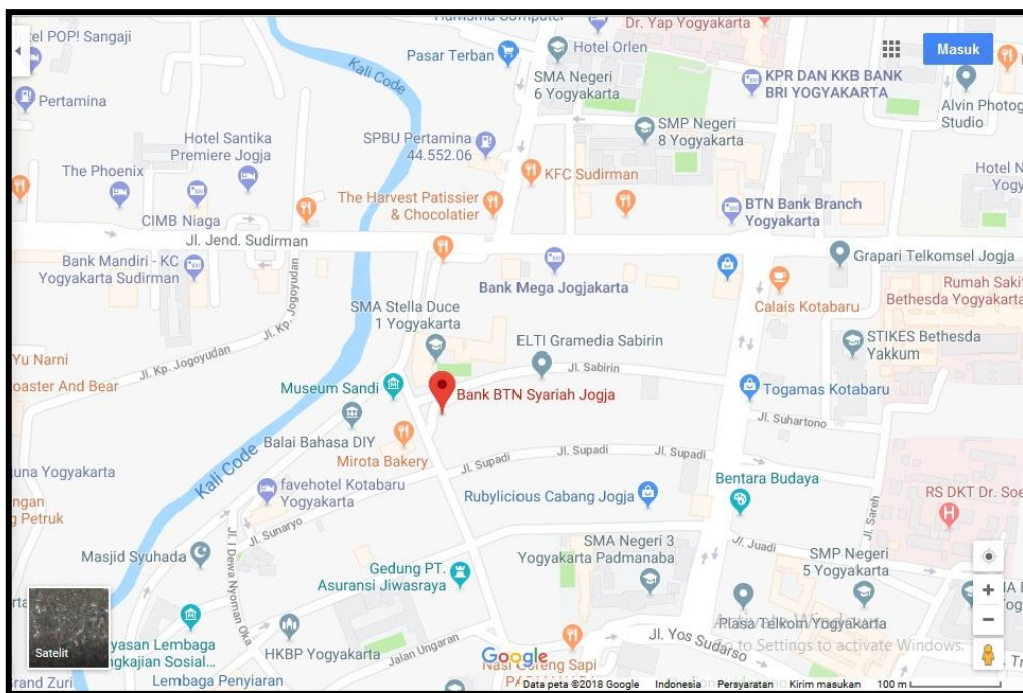
1. Dapat menjelaskan prosedur pembiayaan Kepemilikan Rumah (KPR) Indent iB,
2. Dapat menjelaskan tahapan realisasi pembiayaan Kepemilikan Rumah (KPR) Indent iB.

### **1.4 Bidang Magang**

Dalam penyusunan laporan tugas akhir dilakukan pada bidang pelayanan *Account Officer* (AO). AO merupakan gerbang utama nasabah untuk melakukan pengajuan KPR. Nasabah yang akan mengajukan pembiayaan KPR akan melengkapi data-data yang bersifat wajib untuk diperiksa kebenaran dan keasliannya oleh AO.

## 1.5 Lokasi Magang

Dalam pelaksanaan magang bertempat di Bank Tabungan Negara (BTN) Syariah cabang Yogyakarta yang beralamat di Jl. Faridan M Noto No. 10, Kota Baru, Gondokusuman, Kota Yogyakarta, Daerah Istimewa Yogyakarta 55224. Nomor telepon (0274) 551055



Gambar 1.1 Peta Lokasi Magang

Sumber: <https://maps.google.co.id/>



## 1.6 Jadwal Magang

Magang dilaksanakan pada tanggal 1 Maret 2018 – 29 Maret 2018 di Bank Tabungan Negara (BTN) Syariah cabang Yogyakarta. Berikut jadwal magang yang terdapat pada gambar 1.2

No	Kegiatan	Februari				Maret				April				Mei				Juni				Juli				Agustus				September			
		1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4
1	Pembekalan Magang																																
2	Pengajuan Surat Magang																																
3	Bimbingan Dosen																																
4	Pelaksanaan Magang																																
5	Penulisan Laporan																																

Gambar 1.2 Jadwal Magang Mahasiswa Tahun 2018

## 1.7 Sistematika Penulisan Laporan Magang

Sistematika penulisan laporan magang ini terdiri dari empat bab yang berisikan :

### 1. BAB I : PENDAHULUAN

Bab ini berisikan dasar pemikiran, tujuan magang, target magang, bidang magang, lokasi magang, jadwal magang, jadwal magang dan sistematika penulisan laporan magang.

## 2. BAB II : LANDASAN TEORI

Bab ini berisikan tentang teori yang akan dipergunakan untuk memecahkan masalah.

## 3. BAB III : ANALISIS DESKRIPTIF

Bab ini berisikan data umum dan data khusus. Data umum menjelaskan gambaran umum tempat magang. Data khusus mendeskripsikan data hasil temuan di lapangan yang sesuai dengan topik yang diangkat selama proses kegiatan pelaksanaan magang.

## 4. BAB IV : KESIMPULAN DAN SARAN

Bab ini dijabarkan kesimpulan yang didapat dari hasil analisis pada bab sebelumnya di Bank Tabungan Negara (BTN) Syariah kantong Cabang Yogyakarta, serta terdapat saran yang dibuat untuk perkembangan dan kemajuan pada Bank Tabungan Negara (BTN) Syariah kantong Cabang Yogyakarta.

## **BAB II**

### **LANDASAN TEORI**

#### **2.1 Bank**

##### **2.1.1 Pengertian Bank**

Menurut Undang-Undang Nomor. 10 Tahun 1998 yang menyatakan bahwa, bank merupakan badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan bank menyalurkan kembali kepada masyarakat yang membutuhkan dana dalam bentuk kredit dan atau dalam bentuk-bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak.

Bank merupakan lembaga keuangan yang memberikan jasa keuangan yang paling lengkap kepada masyarakat, menyalurkan dana dan memberikan pinjaman untuk memperlancar kegiatan keuangan masyarakat banyak (Kasmir, 2014:24).

Bank sebagai perantara keuangan masyarakat banyak (*Financial Intermediaries*) yang dipercaya untuk mengelola dana simpanan dan pinjaman serta memberikan layanan jasa-jasa yang sesuai.

##### **2.1.2 Pengertian Bank Syariah**

Menurut Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008, Perbankan Syariah yaitu dimana segala sesuatu yang menyangkut bank syariah dan unit usaha syariah, mencakup kelembagaan, kegiatan usaha, tata cara dan proses dalam melaksanakan kegiatan usahanya. Bank Syariah adalah bank yang menjalankan kegiatan operasionalnya dengan berdasarkan pada prinsip syariah sesuai dengan Al-Qur'an dan hadits.

Bank Syariah menjalankan kegiatannya berdasarkan dengan etika islam dan nilai-nilai islam yang bebas dari bunga (riba), perjudian (*maysir*) dan hal-hal yang tidak jelas dan meragukan (*gharar*). Dalam kegiatan bank syariah berbeda dengan kegiatan yang dilakukan bank konvensional, baik dalam peraturan dan prosedur yang diterapkan. Pada bank syariah, harga yang ditentukan yaitu berdasarkan kesepakatan bank dengan nasabah dan bank syariah menjalankan sistem bagi hasil dan bukan bunga. Dalam bagi hasil bank syariah nasabah telah menyepakati dan mengetahui besaran yang akan diterimanya dengan ketentuan-ketentuan yang berlaku dengan penyimpanan dana yang sesuai dengan jenis simpanan dan jangka waktu yang nasabah inginkan.

### **2.1.3 Tujuan Bank Syariah**

Menurut Sudarsono (2012:45), Bank Syariah memiliki tujuan diantaranya yaitu :

1. Agar terhindar dari praktek-praktek yang mengandung riba dan jenis usaha yang mengandung unsur-unsur menipu (*gharar*), maka kegiatan ekonomi diarahkan untuk bermuamalat secara Islam,
2. Menciptakan suatu keadilan di bidang ekonomi dengan jalan meratakan pendapat melalui kegiatan berinvestasi,
3. Meningkatkan kualitas hidup umat dengan membuka peluang terutama kelompok miskin agar lebih berusaha untuk menciptakan kemandirian dalam mengelola usaha,

4. Program utama negara-negara yang sedang berkembang yaitu dengan menanggulangi masalah kemiskinan,
5. Menjaga kestabilan ekonomi dan moneter dengan aktivitas bank syariah yang akan mampu menghindari pemanasan ekonomi akibat inflasi,
6. Menyelamatkan ketergantungan umat islam terhadap bank non-syariah.

#### **2.1.4 Fungsi Bank Syariah**

Menurut Imamul Arifin (2017:14), Bank Syariah menjalankan fungsi intermediasinya berdasarkan prinsip-prinsip syariat islam, berikut fungsi Bank Syariah :

1. Sebagai tempat menghimpun dana dari masyarakat atau pengusaha dalam bentuk tabungan (*mudharabah*) dan giro (*wadiah*), serta menyalurkannya kepada sektor-sektor rill yang sedang membutuhkan,
2. Sebagai tempat investasi di dunia usaha (modal dana maupun rekening investasi) dengan menggunakan alat-alat investasi yang sesuai dengan syariah,
3. Menawarkan berbagai jasa keuangan berdasarkan upah dalam suatu kontrak penyewaan atau dengan perwakilan,
4. Memberikan jasa sosial seperti zakat, pinjaman kebajikan dan dana sosial yang lainnya sesuai dengan syariat islam.

### 2.1.5 Produk dan Akad Bank Syariah

Kegiatan operasional perbankan islam dibagi menjadi tiga bagian besar yaitu sebagai berikut :

#### 1. Penghimpunan Dana (*Funding*)

##### a) *Wadiah*

Akad *wadiah* diartikan sebagai titipan murni, titipan dari satu pihak kepada pihak yang lainya baik individu ataupun badan hukum yang harus dijaga dan dikembalikan kapan saja jika pemilik memintanya. Apabila terdapat kerusakan pada benda titipan tersebut karena kelalaian maka penerima titipan wajib menggantinya. Demikian akad ini mengandung unsur amanah (kepercayaan). Produk dalam akad ini digunakan pada giro dan tabungan.

##### b) *Mudharabah*

Dimana dalam prinsip ini penyimpan bertindak sebagai pemilik modal (*shahibul maal*) dan bank bertindak sebagai pengelola dana (*mudharib*). Bank harus dapat mengelola dana nasabah dengan baik dan benar dan wajib memberitahukan kepada nasabah mengenai nisbah serta hal-hal yang berkaitan dengan pemberitahuan pembagian keuntungan serta risiko yang mungkin akan terjadi. Produk dalam akad ini digunakan pada tabungan dan deposito.

## 2. Penyaluran Dana (*Financing*)

### a) Piutang

#### 1) *Qard*

Dimana *qard* adalah pemberian harta kepada orang lain yang dapat di tagih atau di minta kembali hartanya. Suatu akad pinjaman kepada nasabah dengan ketentuan bahwa nasabah wajib mengembalikan dana yang dipinjamkan atau diterimanya dari pihak bank pada waktu yang telah disepakati oleh kedua belah pihak

#### 2) *Murabahah*

Akad *murabahah* merupakan akad jual beli yang terjadi antara pihak bank selaku penyedia barang yang menjualnya kepada nasabah yang memesan dalam rangka nasabah membeli barang yang dipesan. Akad ini dilaksanakan setelah barang secara resmi dimiliki oleh bank dan pihak bank tidak boleh menjual barang tersebut kepada nasabah dimana barang belum menjadi milik bank.

#### 3) *Salam*

Akad *salam* adalah akad dimana uang diberikan terlebih dahulu kepada pihak yang akan memberikan barang atau dapat dinyatakan pula pembeli diharuskan membayar sejumlah uang tertentu untuk dilakukannya pengiriman barang (pembayaran di muka).

#### 4) *Istishna*

Akad *istishna* adalah akad atas dasar pemesanan, yang dimana objek atau barang yang diperjualbelikan belum ada. Dalam akad ini pembeli (*mustasni*) memesan barang dengan kriteria yang jelas dan pembayaran pada akad ini dapat dilakukan pada awal, tengah, ataupun akhir.

#### b) Investasi

##### 1) *Mudharabah*

Dalam prinsip ini penyimpan bertindak sebagai pemilik modal (*shahibul maal*) dan bank bertindak sebagai pengelola dana (*mudharib*). Bank harus dapat mengelola dana nasabah dengan baik dan benar dan wajib memberitahukan kepada nasabah mengenai nisbah serta hal-hal yang berkaitan dengan pemberitahuan pembagian keuntungan serta risiko yang mungkin akan terjadi.

##### 2) *Musyarakah*

Bank dan nasabah sama-sama berkontribusi dalam dana usaha yang akan dijalankan. Pengembalian hasil usaha tergantung pada nisbah bagi hasil dan pencapaian kinerja usaha nasabah, semakin tinggi kinerja usaha tersebut maka semakin tinggi pula bagi hasil yang telah disepakati pada masing-masing pihak.



c) Sewa

Menurut Fatwa DSN Nomor 09/DSN/MUI/IV/2000, *Ijarah* merupakan akad pemindahan hak guna atas suatu barang ataupun jasa dalam waktu tertentu melalui sewa atau upah, tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan barang itu sendiri. Dapat diartikan bahwa nasabah sebagai pengguna jasa atau penyewa datang kepada pemberi sewa atau pemberi jasa untuk meminta suatu barang atau jasa untuk digunakan sementara waktu dan dikembalikan pada waktu yang telah ditentukan.

3. Jasa-Jasa Perbankan

Jasa yang dilakukan Bank Syariah juga terdapat akad-akad yang digunakan untuk melakukan kesepakatan antara pihak bank dan pihak nasabah sesuai dengan Al-Qur'an dan hadits, yaitu sebagai berikut:

a) *Rahn*

Yaitu dimana pihak bank memberikan pinjaman kepada nasabah atas dasar pinjaman dan dengan pemeliharaan jaminan tersebut, maka bank mengenakan biaya pemeliharaan tertentu.

b) *Wakalah*

Dapat diartikan bahwa *wakalah* adalah suatu akad penyerahan kekuasaan, dimana seseorang menunjuk orang lain untuk dijadikan sebagai penggantinya dalam bertindak atau

pelimpahan kekuasaan secara resmi kepada pihak yang ditunjuk.

c) *Kafalah*

Yaitu fasilitas jaminan yang diberikan oleh bank kepada nasabah dalam mendukung kelancaran transaksi bisnis nasabah dengan berbagai pihak dengan memberikan perlindungan terhadap mitra usaha nasabah.

d) *Hawalah*

Merupakan perpindahan utang dalam segi pembayaran utang yang dimiliki oleh orang yang berhutang (*muhāl alaih*), orang yang mengutang dan yang dihutangi (*muhil*) dan orang yang dihutangi oleh *muhil* (*muhāl*) dimana *muhil* meminta *muhāl alaih* untuk membayar hutang miliknya kepada *muhāl*, karena *muhil* memiliki utang yang belum ia bayarkan kepada *muhāl*.

e) *Sharf*

Merupakan layanan jasa jual beli atau pertukaran antara mata uang suatu negara dengan mata uang negara lainnya (Huda dan Heykal, 2010:39-117).

## 2.2 Pembiayaan

### 2.2.1 Pengertian Pembiayaan

Pembiayaan, menurut Undang-Undang Perbankan Nomor 10 Tahun 1998 merupakan penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan

dengan itu, berdasarkan persetujuan ataupun kesepakatan antara bank dengan pihak lainnya yang dimana pihak yang dibiayai wajib mengembalikan uang atau tagihan setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan atau bagi hasil (Kasmir, 2002:73).

Pembiayaan, merupakan aktivitas bank syariah berdasarkan prinsip syariah dalam menyalurkan dana kepada pihak lainya. Dana pembiayaan yang akan disalurkan berdasarkan kepercayaan pemilik dana dengan pengguna dana. Penerima pembiayaan mendapat kepercayaan dari pemberi dana untuk digunakan sebaik mungkin dan penerima berkewajiban untuk mengembalikan pembiayaan tersebut sesuai dengan jangka waktu yang telah diperjanjikan dan disepakati bersama dalam akad (Ismail, 2011:105-106).

Undang-Undang Perbankan Syariah Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2008 menjelaskan bahwa pembiayaan adalah penyediaan dana atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu dalam:

1. Transaksi investasi yang didasarkan atas akad *mudharabah* dan atau *musyarakah*,
2. Transaksi sewa yang didasarkan atas akad *ijarah* atau akad *ijarah muntahiya bit tamlik* (pempindahan hak milik),
3. Transaksi jual beli yang didasarkan atas akad *murabahah*, *salam*, dan *istishna*,
4. Transaksi pinjaman yang didasarkan akad *qard*, dan,
5. Transaksi multi jasa yang didasarkan atas akad *ijarah* dan *kafalah*.

Maka dalam pembiayaan bank terdapat perbedaan yang terletak pada keuntungan yang akan diterima. Pada pembiayaan yang diterapkan pada bank konvensional yaitu bunga, sedangkan bagi bank syariah menerapkan prinsip bagi hasil sesuai dengan kesepakatan antara bank dan nasabah.

### **2.2.2 Tujuan Pembiayaan**

Menurut Muhammad (2005:17-18), tujuan pembiayaan terbagi menjadi dua yaitu makro dan mikro. Tujuan makro:

1. Meningkatkan ekonomi umat: pembiayaan dapat membantu masyarakat untuk melakukan aktifitas ekonomi,
2. Menyediakan dana untuk meningkatkan usaha: pembiayaan dapat memberikan dana tambahan untuk masyarakat yang membutuhkan danan tambahan,
3. Meningkatkan dan memberi peluang untuk masyarakat yang ingin membuka lapangan kerja.

Tujuan mikro yaitu sebagai berikut:

1. Meminimalisir risiko kekurangan modal bagi pengusaha,
2. Memberdayakan sumber ekonomi,
3. Sebagai penyalur dana dari surplus dana ke minus dana.

### **2.2.3 Unsur-Unsur Pembiayaan**

Menurut Zainuddin Ali (2008:46), dalam pembiayaan memiliki unsur-unsur yaitu sebagai berikut:

1. Terdapat dua pihak yaitu pemberi pembiayaan dan penerima pembiayaan,

2. Kepercayaan, yaitu pemberi pembiayaan percaya kepada penerima pembiayaan bahwa pinjaman yang diberikan akan di kembalikan oleh penerima pembiayaan sesuai dengan jangka waktu dan juga syarat yang telah disetujui dari kedua pihak,
3. Kesepakatan, suatu hal yang dilakukan oleh pemberi pembiayaan dan penerima pembiayaan untuk mengikat keduanya dalam suatu kesepakatan,
4. Jangka waktu, adalah masa dimana penerima pembiayaan mengembalikan pinjaman sesuai yang telah disepakati,
5. Risiko, merupakan suatu tenggang waktu pengembalian yang akan menyebabkan risiko tidak tertagihnya pembiayaan,
6. Balas jasa, yaitu keuntungan atas pemberian pinjaman yang dikenal dengan bagi hasil atau margin.

#### **2.2.4 Jenis-Jenis Pembiayaan**

Menurut Kasmir (2002:99-101), pada jenis-jenis pembiayaan terbagi dalam berbagai segi yaitu sebagai berikut:

1. Segi Kegunaan
  - a) Pembiayaan Investasi merupakan pembiayaan yang digunakan untuk memperluas usaha ataupun membangun sebuah proyek maupun pabrik,
  - b) Pembiayaan Modal Kerja merupakan pembiayaan yang digunakan untuk keperluan meningkatkan produksi dan operasional.

## 2. Segi Tujuan

- a) Pembiayaan Konsumtif, tujuannya untuk memperoleh barang-barang atau kebutuhan-kebutuhan yang lain guna memenuhi kepuasan konsumsi,
- b) Pembiayaan Produktif, penerima pembiayaan dapat mencapai tujuannya apabila tanpa pembiayaan tersebut tidak dapat terwujudkan,
- c) Pembiayaan Perdagangan, digunakan untuk perdagangan untuk membeli barang dagangan yang berharap pembayarannya dari hasil penjualan barang dagangan tersebut.

## 3. Segi Jangka Waktu

- a) Pembiayaan Jangka Pendek (*Short Term*), pembiayaan yang jangka waktunya maksimum satu tahun,
- b) Pembiayaan Jangka Menengah (*intermediate*), pembiayaan yang berjangka waktu lebih dari satu tahun sampai tiga tahun,
- c) Pembiayaan Jangka Panjang (*Long Term*), pembiayaan yang jangka waktu lebih dari tiga tahun,
- d) *Demand Loan* dan *Call Loan*, yaitu suatu pembiayaan yang setiap waktu dapat diminta kembali.

## 4. Segi Jaminan

- a) Pembiayaan dengan Jaminan, pembiayaan yang diberikan kepada penerima pembiayaan dengan suatu jaminan yang

diserahkan kepada pemberi pembiayaan baik dalam bentuk barang berwujud atau tidak berwujud atau jaminan orang,

- b) Pembiayaan tanpa Jaminan, penerima tidak memberikan jaminan apapun kepada pemberi pembiayaan, namun pembiayaan diberikan dengan melihat prospek dan karakter loyalitas ataupun nama baik calon penerima.

## **2.3 Pembiayaan Kepemilikan Rumah (KPR)**

### **2.3.1 Pengertian KPR**

Bank syariah merupakan lembaga keuangan yang kegiatan dan operasionalnya berdasarkan Al-Qur'an dan hadits. Begitupun yang diterapkan dalam pembiayaan Kepemilikan Rumah (KPR) pada bank syariah. Pembiayaan KPR merupakan salah satu produk perbankan yang disediakan bank bagi nasabah yang ingin melakukan pembiayaan perumahan. Dimana nasabah yang ingin melakukan pembiayaan perumahan cukup memiliki uang muka dan rumah idaman dapat menjadi milik nasabah (Ristanto, 2008:20).

Pembiayaan KPR dapat membantu masyarakat yang belum memiliki uang tunai yang mencukupi untuk memiliki rumah, fasilitas KPR ini ditawarkan bank sebagai alternatif untuk memiliki tanah beserta bangunan di atasnya. Istilah KPR sering diasumsikan akan terjadinya kredit, namun dalam bank syariah sistem kredit pada KPR tidak digunakan. Menghindari hal itu memaknai KPR dengan "Kepemilikan Rumah" namun tetap menggunakan istilah KPR. Menjalankan produk KPR, Bank Syariah memiliki akad-akad transaksi yang diperbolehkan dalam islam. Akad-akad yang diperbolehkan

untuk transaksi KPR yaitu *murabahah* dan *istishna*'. Maka dalam konsep yang diterapkan Bank Syariah untuk produk KPR yaitu bagi hasil (Haris, 2007:115-116).

### **2.3.2 Tujuan KPR**

Produk KPR yang ditawarkan bank kepada masyarakat bertujuan untuk membantu masyarakat untuk memiliki rumah idaman yang mereka inginkan dengan membayar uang muka terlebih dahulu rumah yang di inginkan akan menjadi miliknya. Maka masyarakat yang ingin memiliki rumah namun belum memiliki dana yang mencukupi dapat mencicil pembayaran pada bank. Pemberian pembiayaan KPR juga didukung oleh pemerintah untuk mewujudkan kesejahteraan masyarakat dan pada program satu juta rumah.

## **2.4 Prosedur dan Realisasi**

### **2.4.1 Pengertian Prosedur**

Menurut Zaki Baridwan (2009:30) mengartikan prosedur adalah suatu urutan pekerjaan klerikal (*clerical*) yang melibatkan beberapa orang dalam satu bagian atau lebih untuk menjamin perlakuan yang seragam terhadap transaksi-transaksi yang terjadi pada perusahaan. Menurut Irra Crisyani (2011:143), mengartikan bahwa prosedur adalah tata cara kerja suatu rangkaian tindakan, langkah atau perbuatan yang harus dilakukan oleh seseorang dan merupakan cara yang tetap untuk mencapai tahap tertentu dalam pencapaian tujuan akhir.

Maka, prosedur adalah tata cara suatu pekerjaan klerikal (*clerical*) yang melibatkan seseorang dalam melakukan tindakan, langkah atau perbuatan yang terjadi untuk mencapai tahap tertentu dalam pencapaian suatu tujuan akhir.



#### **2.4.2 Pengertian Realisasi**

Menurut M. Dahlan Y.B (2003:978), menjelaskan bahwa realisasi adalah pelaksanaan sesuatu hal sehingga dapat menjadikannya sebuah kenyataan. Menurut Ali Hasan (2008:239), realisasi adalah tindakan yang nyata atau terjadinya pergerakan ataupun perubahan dari rencana yang sudah dibuat atau dikerjakan.

Dari pengertian di atas dapat disimpulkan bahwa realisasi yaitu di mana suatu hal akan menjadi kenyataan harus di wujudkan dengan adanya suatu pergerakan atau tindakan yang nyata agar apa yang diinginkan sesuai dengan apa yang diharapkan.

## **BAB III**

### **ANALISIS DESKRIPTIF**

#### **3.1 Data Umum**

##### **3.1.1 Sejarah Bank Tabungan Negara (BTN) Syariah**

Pada tahun 1987, diawali dengan berdirinya *Postspaarbank* di Batavia oleh Belanda dengan tujuan agar masyarakat mengenal budaya menabung. Lalu *Postspaarbank* diambil alih oleh Jepang dan berganti nama menjadi *Tyokin Kyoku* pada tahun 1942. Tujuannya untuk menarik dana tabungan masyarakat, namun usaha tersebut tidak berhasil karena Jepang melakukannya dengan pemaksaan. Setelah Indonesia Merdeka, *Tyokin Kyoku* diambil alih oleh pemerintahan Indonesia tahun 1950 yang diubah namanya menjadi Kantor Tabungan Pos RI. Kantor Tabungan Pos RI merupakan satu-satunya lembaga tabungan di Indonesia pada masa itu dan pada tahun yang sama pemerintah mengubah nama menjadi Bank Tabungan Pos.

Pada tahun 1963, resminya nama Bank Tabungan Negara dari Bank Tabungan Pos yang ada pada Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1963 Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 62 Tahun 1963 tanggal 22 Juni 1963. Pada masa ini Bank Tabungan Negara (BTN) telah menjadi induk yang berdiri sendiri. Kemudian Pemerintah Indonesia menunjuk BTN sebagai wadah dalam pembiayaan proyek perumahan untuk masyarakat tanggal 29 Januari 1974 Surat Menteri Keuangan RI Nomor B-49/MK/I/1974. Pada tahun 1992 BTN mengeluarkan dan mengembangkan produk-produk

layanan perbankan karena pada tahun ini BTN menjadi PT. Bank Tabungan Negara (Persero) yang fungsinya sebagai bank umum.

Pesatnya perkembangan BTN, maka BTN membentuk divisi Syariah pada Unit Usaha Syariah tanggal 4 November 2004 sebagai kantor pusat kantor-kantor cabang syariah. Diterimanya surat persetujuan Bank Indonesia (BI) tanggal 15 Desember 2004 Nomor 6/1350/DPbs yang menyatakan bahwa BI menyetujui prinsip Kantor Cabang Syariah (KCS) BTN. Jakarta sebagai kantor cabang syariah pertama yang didirikan tanggal 14 Februari 2005.

Dalam operasionalnya, BTN Syariah menggunakan prinsip bagi hasil dan pengambilan *margin* keuntungan dalam stabilitas ekonominya. Setelah KCS di Jakarta berdiri lalu pada tanggal 25 Februari 2005 dibuka KCS di Bandung, tanggal 17 Maret 2005 di Surabaya, bulan april di bukanya 2 (dua) KCS di Yogyakarta tanggal 4 April 2005 dan tanggal 11 April 2005 di Makasar, pada bulan Desember 2005 dibukanya KCS BTN di Solo dan Malang.

Begitu cepatnya pertumbuhan dan dibukanya banyak KCS BTN di berbagai kota dan daerah, maka Bank Tabungan Negara memiliki tujuan khususnya di Syariah, yaitu sebagai berikut :

1. Menjangkau dan memperluas produk syariah ke dalam segmen masyarakat,
2. Meningkatkan daya saing dalam layanan,

3. Loyalitas nasabah BTN yang menghendaki transaksi syariah untuk dipertahankan,
4. Keseimbangan dalam memenuhi kepentingan *stakeholder* dan memberi ketentraman nasabah dan pegawai BTN Syariah.

### **3.1.2 Visi dan Misi Bank Tabungan Negara (BTN) Syariah**

Visi pada unit usaha syariah BTN, yaitu :

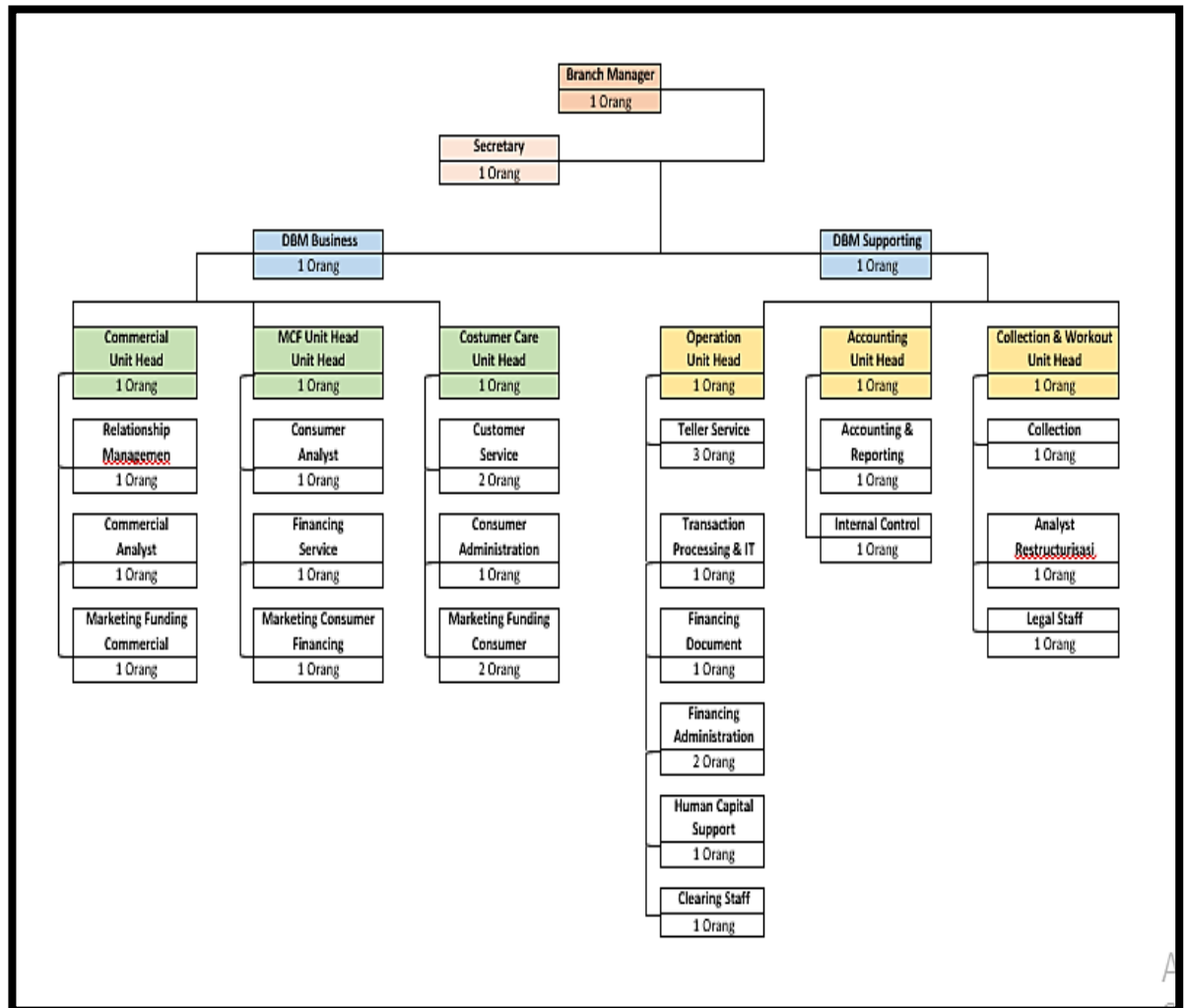
“Menjadi Bank Syariah yang terdepan di Indonesia dalam pembiayaan perumahan dan industri ikutannya”

Misi pada unit syariah BTN, yaitu :

1. Menyediakan produk dan jasa yang inovatif serta layanan unggul yang fokus pada pembiayaan perumahan dan industri ikutannya,
2. Mengembangkan *human capital* yang berkualitas dan memiliki integritas tinggi serta penerapan *Good Corporate Governance dan Compliance*,
3. Meningkatkan keunggulan kompetitif melalui Teknologi Informasi terkini,
4. Memedulikan kepentingan masyarakat dan lingkungannya.

### **3.1.3 Struktur Organisasi Bank Tabungan Negara (BTN) Syariah**

Berikut merupakan struktur organisasi pada Bank Tabungan Negara (BTN) Syariah cabang Yogyakarta :



Gambar 3.1 Struktur Organisasi BTN Syariah Cabang Yogyakarta

Sumber: PT Bank Tabungan Negara Syariah, 2018

### 3.1.4 Produk Bank Tabungan Negara (BTN) Syariah

#### 1. Produk Penghimpunan Dana

##### a) Tabungan BTN Batara iB

Pada produk tabungan simpanan ini menggunakan akad *Wadi'ah* (Titipan) bank akan memberikan suatu yang

menguntungkan berupa bonus bagi nasabah. Tabungan ini biasa dipergunakan untuk keperluan sehari-hari.

b) Tabungan BTN Prima iB

Pada produk tabungan simpanan ini menggunakan akad *Mudharabah Mutlaqah* (Investasi) tabungan ini dapat digunakan untuk keperluan sehari-hari dan untuk investasi dan bank akan memberikan keuntungan bagi nasabahnya.

c) Tabungan BTN Haji & Umroh iB

Nasabah yang ingin melakukan program haji reguler dan ibadah umroh maka tabungan ini sangat cocok. Tabungan haji dan umroh ini menggunakan akad *Mudharabah Mutlaqah*.

d) Tabungan BTN Qurban iB

Tabungan ini untuk nasabah yang akan melakukan ibadah qurban dengan menggunakan akad *Mudharabah Mutlaqah*.

e) TabunganKu iB

Pada tabungan ini menggunakan akad *Wadi'ah* (Titipan), tabunganKu diterbitkan oleh semua bank di Indonesia yang gunanya untuk menumbuhkan dan meningkatkan budaya menabung demi kesejahteraan masyarakat.

f) Tabungan BTN SimPel iB

Fungsi dalam tabungan ini yaitu untuk mendorong dan menumbuhkan budaya menabung sejak dini dengan bank

memberikan bonus keuntungan bagi nasabahnya. Tabungan ini menggunakan akad *Wadi'ah*.

g) Tabungan BTN Emas iB

Tabungan ini menggunakan akad *Mudharabah Mutlaqah*, bagi nasabah yang ingin mempersiapkan dananya dalam berinvestasi emas untuk kebutuhannya di masa yang akan datang maka tabungan ini sangat cocok.

h) Giro BTN iB

Tabungan dengan akad *Wadi'ah* (Titipan) nasabah akan mendapatkan bonus yang menguntungkan untuk nasabahnya guna memperlancar bisnis.

i) Giro BTN Prima iB

Tabungan dengan akad *Mudharabah Mutlaqah* dimana nasabah akan mendapatkan bonus yang akan menguntungkan untuk nasabahnya guna memperlancar bisnis.

j) Deposito BTN iB

Investasi berjangka dengan akad *Mudharabah Mutlaqah* dengan jangka waktu 1 bulan, 3 bulan, 6 bulan, 12 bulan dan 24 bulan yang dalam sistemnya dapat diperpanjang secara otomatis atau tidak.

k) Deposito *On Call* BTN iB

Investasi berjangka dengan akad *Mudharabah Mutlaqah* dengan jangka waktu hanya 1 (satu) hari sampai dengan 28

hari yang dalam sistemnya tidak dapat diperpanjang secara otomatis.

## 2. Produk Pembiayaan

### a) KPR BTN Bersubsidi iB

Nasabah perorangan yang tergolong sebagai masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) dalam rangka ingin memiliki rumah ataupun rusun dapat menggunakan pembiayaan ini dengan akad *Murabahah* (Jual Beli).

### b) KPR BTN Platinum iB

Pembiayaan untuk nasabah perorangan yang ingin memiliki rumah, ruko ataupun apartemen dengan kondisi baru atau *second* (bekas). Pembiayaan ini menggunakan akad *Murabahah* (Jual Beli).

### c) KPR Indent iB

Pembiayaan ini menggunakan akad *Istishna'* (pesanan) secara bertahap. Nasabah yang ingin memiliki rumah, ruko ataupun apartemen.

### d) Pembiayaan Properti BTN iB

Pada pembiayaan ini menggunakan akad *Musyarakah Mutanaqisah*, untuk nasabah yang ingin memiliki aset secara bersama yang berupa pembelian properti atau pembiayaan ulang untuk nasabah yang telah memiliki properti tersebut.



e) Pembiayaan Bangun Rumah BTN iB

Pembiayaan dengan akad *Murabahah*, untuk nasabah yang ingin merenovasi rumahnya dan bangunan lainnya atau nasabah yang ingin membangun rumah yang diinginkan.

f) Pembiayaan Multimanfaat BTN iB

Untuk nasabah yang bekerja sebagai pegawai dan pensiunan guna untuk membeli keperluan berbagai jenis barang elektronik atau *furniture* menggunakan akad *Murabahah*.

g) Pembiayaan Multijasa BTN iB

Pembiayaan dengan akad *Kafalah bil Ujroh* guna untuk membiayai keperluan nasabah dalam berbagai kebutuhan layanan jasa seperti pendidikan, kesehatan, wisata, haji khusus atau umroh pernikahan.

h) Pembiayaan Kendaraan Bermotor BTN iB

Akad yang digunakan dalam pembiayaan ini yaitu *Murabahah*, bagi nasabah yang ingin memiliki kendaraan bermotor untuk keperluan pribadi.

i) Pembiayaan Tunai Emas BTN iB

Pembiayaan berdasarkan akad *Qard* dimana bank akan memenuhi kebutuhan nasabah dengan kesepakatan dan disertainya dengan Surat Gadai sebagai penyerahan barang

jaminan (*Marhun*) untuk jaminan pengembalian hutang nasabah kepada pihak bank (*Murtahin*).

j) Pembiayaan Emasku BTN iB

Pebiayaan dengan akad *Murabahah* dimana nasabah yang menginginkan kepemilikan emas lantakan (batangan) yang bersertifikat Antam.

k) Pembiayaan Modal Kerja BTN iB

Menggunakan akad *Mudharabah*, pembiayaan ini guna untuk membantu nasabah dalam menjalankan usaha produktif dalam bantuan berupa dana.

l) Pembiayaan Investasi BTN iB

Pembiayaan ini untuk nasabah yang menjalankan usaha produktif untuk pembelian atau pengadaan barang modal dan jasa yang akan diperlukan untuk aktivitas usaha ataupun investasi yang akan dilaksanakan dengan menggunakan akad *Murabahah* (Jual Beli) atau *Mudharabah* (Investasi).

m) Pembiayaan Konstruksi BTN iB

Menggunakan akad *Musyarakah*, pembiayaan ini diperuntukkan bagi nasabah yang menjalankan usaha produktif yang berupa pembangunan proyek perumahan (*developer*) yang memerlukan bantuan dana untuk pelaksanaannya.

### 3. *E-Channel*

#### a) Kartu Debit BTN Syariah

Nasabah dapat dimudahkan dalam bertransaksi untuk memenuhi kebutuhan sehari-hari seperti berbelanja secara *online* ataupun di toko-toko yang terdapat logo dan juga dapat melakukan transaksi lainnya baik dalam maupun luar negeri. BTN Syariah memiliki 2 jenis kartu kredit yaitu kartu *reguler* dan kartu suka-suka. Pada kartu suka-suka ini nasabah dapat memiliki gambar yang akan dipajang pada kartu ATM nasabah sesuai dengan keinginannya.

#### b) ATM dan BTN *Contact Center*

Nasabah akan terbantu dalam transaksi 24 jam 7 hari seminggu, fitur transaksi pada ATM BTN Syariah yaitu transaksi tarik tunai, transfer ke sesama maupun ke rekening lainnya, informasi saldo, pembayaran telepon, televisi, tiket pesawat, pembelian pulsa, dan lain sebagainya.

#### c) *Mobile Banking* BTN Syariah

Menggunakan *mobile banking* yang disediakan BTN Syariah nasabah dapat bertransaksi lebih mudah dengan menggunakan *handphone* masing-masing. Syaratnya nasabah telah mengaktifkan layanan *mobile banking* tersebut melalui bank atau dapat mendaftarkan di ATM terdekat. Begitu pula

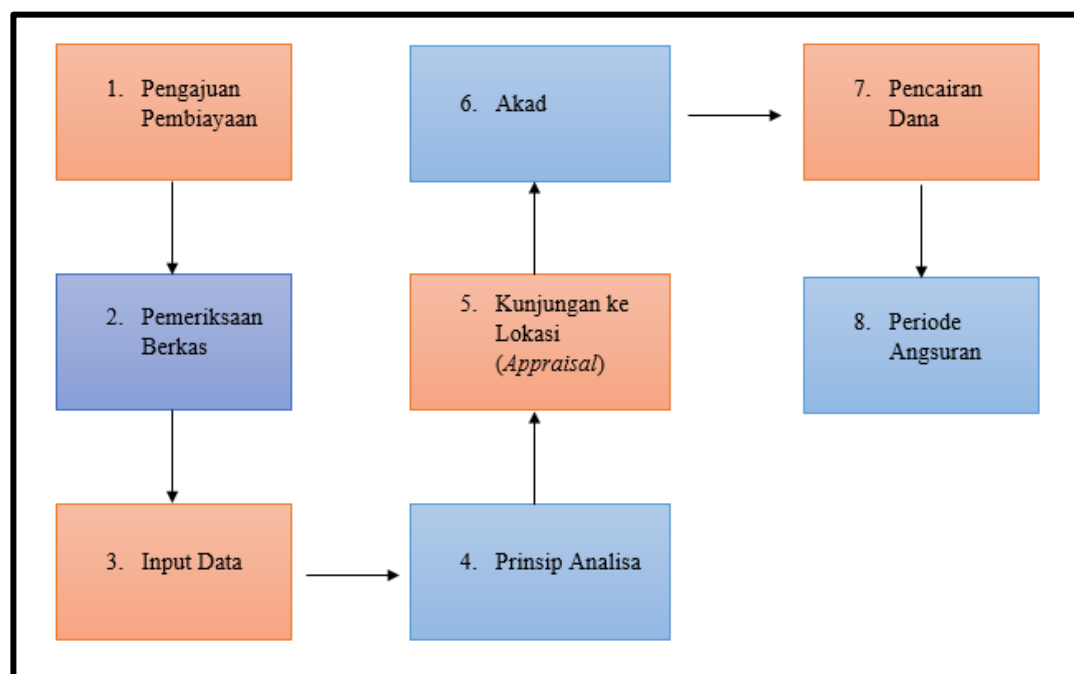
nasabah yang sedang jauh dari bank ataupun ATM dapat tetap bertransaksi dengan mudah tanpa hambatan.

### 3.2 Data Khusus

#### 3.2.1 Prosedur Pembiayaan Kepemilikan Rumah (KPR) Indent iB pada BTN Syariah Cabang Yogyakarta

##### 1. Alur Pembiayaan Kepemilikan Rumah (KPR) Indent iB Syariah

Nasabah yang akan mengajukan pembiayaan KPR Indent iB pada BTN Syariah berikut alur pembiayaannya:



Gambar 3.2 Alur Pembiayaan Kepemilikan Rumah (KPR) Indent iB Syariah

Sumber: PT Bank Tabungan Negara Syariah, 2018

Keterangan:

#### 1. Pengajuan Pembiayaan

Pengajuan pembiayaan KPR Indent, nasabah wajib memenuhi syarat yang ditentukan oleh bank bagi seseorang yang ingin mengajukan pembiayaan KPR dan dokumen-dokumen yang harus nasabah serahkan kepada pihak bank. Bentuk persyaratan dokumen nasabah yang akan mengajukan pembiayaan dapat dilihat dari jenis pekerjaan yang sedang dilakukannya. Syarat dokumen yang harus dipenuhi oleh nasabah yaitu calon nasabah termasuk dalam kategori pekerjaan wiraswasta, profesional ataupun pegawai/karyawan. Dari masing-masing jenis pekerjaan itu, maka dokumen yang di serahkan juga berbeda berikut syarat-syarat yang harus dipenuhi:

##### A. Syarat dan Ketentuan

Untuk mengajukan pembiayaan KPR maka calon nasabah harus memenuhi syarat-syarat sebagai berikut :

- a) Warga Negara Indonesia (WNI),
- b) Usia minimal 21 tahun atau telah menikah,
- c) Saat pembiayaan lunas usia tidak lebih dari 65 tahun atau usai pensiun,

- d) Masa kerja/usaha yang dimiliki minimum 1 (satu) tahun,
- e) Tidak memiliki kredit atau pembiayaan bermasalah,
- f) Berpenghasilan dan mampu untuk mengangsur setiap bulan sampai dengan lunas.

#### B. Biaya Layanan

Biaya yang harus ditanggung oleh pihak nasabah pembiayaan yaitu sebagai berikut:

- a) Administrasi,
- b) Asuransi,
- c) Notaris,
- d) *Appraisal*.

#### C. Persyaratan Dokumen Pribadi

Dokumen-dokumen calon nasabah yang harus disertakan untuk pengajuan pembiayaan sebagai berikut:

Tabel 3.1 Syarat Dokumen Pengajuan Pembiayaan KPR Indent iB

No	Dokumen	Profesional	Wiraswasta	Pegawai/ Karyawan
a.	Formulir Aplikasi	V	V	V
b.	Fotokopi KTP, Kartu Keluarga, Surat Nikah/Cerai	V	V	V
c.	Pas Foto terbaru pemohon dan pasangan	V	V	V
d.	Bukti slip asli gaji terakhir atau Surat Keterangan Penghasilan			V
e.	Fotokopi SK Pengangkatan Pegawai Tetap			V

Lanjutan Tabel 3.1 Syarat Dokumen Pengajuan Pembiayaan KPR Indent iB

f.	Fotokopi tabungan atau Giro minimal 3 (tiga) bulan terakhir	V	V	V
g.	Fotokopi Akta Pendirian Perusahaan berikut Perubahannya, SIUP, TDP dan SITU		V	
h.	Fotokopi NPWP atau SPT untuk permohonan pembiayaan > Rp 50 juta	V	V	V
i.	Fotokopi ijin-ijin praktek	V		
j.	Fotokopi SHM atau SHGB dan IMB	V	V	V
k.	Rencana Anggaran Biaya (RAB) untuk permohonan pembiayaan Bangun Rumah BTN iB	V	V	V

Sumber: PT Bank Tabungan Negara, 2017

Nasabah yang telah mengajukan pembiayaan KPR kepada bank, maka bank akan menindak lanjuti untuk memeriksa apakah benar data yang dilampirkan nasabah benar adanya. Jika benar maka bank akan melanjutkan sampai pencairan dana dan proses yang akan dilakukan nasabah untuk mendapatkan pembiayaan KPR tersebut.

Setelah dokumen telah siap untuk diserahkan, nasabah yang ingin mengajukan pembiayaan KPR dapat membawa syarat-syarat tersebut untuk diproses oleh pihak BTN Syariah yang akan memberikan pembiayaan. Nasabah akan bertemu dengan *Financing Service* (FS) dimana FS sebagai pintu masuk bagi nasabah yang akan melakukan transaksi pembiayaan KPR di BTN Syariah. FS akan mengarahkan

calon nasabah untuk mengisi formulir aplikasi yang disediakan sebagai data yang akan di input dalam sistem pembiayaan.

## 2. Pemeriksaan Berkas

Pemeriksaan dokumen calon nasabah pembiayaan KPR dilakukan oleh *Financing Service* (FS). Dimana FS akan memeriksa dokumen calon nasabah pada saat itu juga. Jika terdapat dokumen yang belum lengkap seperti laporan keuangan untuk wiraswasta, slip gaji dan rekening koran maka dokumen tersebut tetap diterima namun belum dapat diproses lebih lanjut ke pihak analis. Karena dokumen tersebut termasuk bagian yang akan mempengaruhi analisa nasabah akan diberikan pembiayaan atau tidak.

Jika dokumen telah diperiksa dan terdapat dokumen yang belum lengkap maka FS akan memberi tahu calon nasabah bahwa terdapat dokumen yang belum lengkap dan calon nasabah diharapkan untuk segera menyerahkan dokumen tersebut sehingga pengajuan dapat segera ditindaklanjuti. Jika data sudah lengkap maka dokumen calon nasabah dapat di analisa.

## 3. Input Data

LDE (*Loan Data Entry*), pada saat nasabah mengajukan pembiayaan, pihak FS akan menginput data nasabah tersebut kedalam aplikasi bank sebagai informasi bahwa nasabah tersebut telah mengajukan pembiayaan dan proses selanjutnya akan segera di proses



lebih lanjut. Data yang di masukkan dalam sistem yaitu data diri, pekerjaan dan bukti riwayat transaksi keuangan nasabah.

#### 4. Prinsip Analisa

Dalam menganalisa calon nasabah pembiayaan KPR, BTN Syariah menggunakan prinsip 5 (lima) C yaitu:

##### *a. Character*

Bank melihat dari segi kepribadian nasabah dari hasil wawancara yang dilakukan FS kepada nasabah yang akan mengajukan pembiayaan. Hal-hal yang dapat dilihat apakah nasabah tersebut dapat dipercaya untuk menjalin kerjasama yang baik meliputi kebiasaan nasabah, pola hidup nasabah, latar belakang dan sebagainya.

##### *b. Collateral*

Bagi nasabah yang tidak mampu dalam mengembalikan kewajibannya kepada bank maka bank berhak menyita aset yang dimiliki nasabah sesuai dengan apa yang telah di janjikan.

##### *c. Capital*

Bank melihat kondisi kekayaan yang dimiliki nasabah melalui laporan tahunan, sehingga bank dapat memutuskan apakah nasabah ini dikatakan berhak menerima pembiayaan atau tidak.

*d. Capacity*

Penilaian bank terhadap nasabah dengan melihat kemampuan nasabah dalam mengelola keuangan usaha yang dimiliki. Apakah terdapat masalah atau tidak dalam pengelolaannya. Dengan begitu bank dapat memastikan kemampuan nasabah dalam membayar kewajibannya.

*e. Condition*

Masalah keuangan suatu negara dapat mempengaruhi kondisi usaha yang dijalankan nasabah. Begitu pula bank yang mengalami masalah yang sama, maka bank dan nasabah dapat berkomunikasi dengan baik.

Setelah melihat prinsip-prinsip tersebut jika nasabah di rasa aman dan mampu maka akan di rekomendasikan sebagai nasabah yang akan diberikan pembiayaan.

5. Kunjungan ke Lokasi (*Appraisal*)

Tahap kunjungan yang dilakukan pihak bank ke lokasi pembangunan rumah yaitu untuk memastikan harga bangunan dan harga tanah yang berada di lokasi tersebut. Kemudian bank akan mengetahui nilai hasil *appraisal* apakah sesuai dengan yang diinginkan.

## 6. Akad

Pada KPR Indent ini bangunan rumah belum ada, sehingga dalam akadnya dilakukan setelah *developer* membangun pondasi rumah 30% dari 40% pondasi terselesaikan. Akad dilakukan oleh ketiga belah pihak yaitu nasabah, bank dan pengembang.

## 7. Pencairan Dana

Pada tahap pencairan dana dalam pembangunan rumah Indent iB yang dilakukan oleh bank kemudian diserahkan ke pihak *developer* untuk pembangunannya.

Tabel 3.2 Tahapan Pencairan Dana KPR Indent iB BTN Syariah

No	Tahap	Pelaksanaan
1	I (40%)	Pondasi Rumah
2	II (40%)	Tutup atap
3	III (10%)	Penyelesaian pembangunan rumah
4	IV (10%)	Penerbitan IMB dan Sertifikat rumah telah balik nama

Sumber: Bank Tabungan Negara (BTN) Syariah 2018

Bank BTN Syariah memberikan jangka waktu pembangunan rumah kepada pihak pengembang selama maksimal 6 bulan masa pengerjaan. Tahapan dalam pencairan dana ini merupakan tahapan yang diterapkan berdasarkan penyelesaian pembangunan rumah secara pesanan yang dilakukan oleh pihak pengembang dengan ketentuan pada tiap tahapan yang telah disepakati bersama.

## 8. Periode Angsuran

Nasabah yang telah diberikan pembiayaan oleh pihak bank tentu harus mengembalikan kewajibannya kepada pihak bank. Dalam masa pengangsuran, bank memberikan jangka waktu maksimal 20 (dua puluh) tahun kepada seluruh nasabah pembiayaan.

## 2. Pihak-Pihak dalam Kepemilikan Rumah (KPR) Syariah

Dalam melancarkan proses pembiayaan KPR Indent iB maka diperlukan beberapa pihak untuk dapat memberikan keputusan dan juga sebagai penanggungjawab bahwa apa yang dilakukan benar-benar terjadi sesuai dengan ketentuan, pihak-pihak yang terkait yaitu sebagai berikut:

### a) Calon Nasabah

Seseorang yang ingin memiliki pembiayaan KPR dengan menyertakan syarat dan ketentuan-ketentuan yang sesuai dengan apa yang bank inginkan.

### b) Bank

Sebagai pihak yang memberikan pembiayaan kepada nasabah pembiayaan KPR dimana nasabah telah memenuhi dan melakukan syarat-syarat pembiayaan KPR yang sesuai.

### c) *Developer*

Pihak pengembang perumahan yang akan membangun rumah nasabah. Dengan ini maka pihak pengembang dan bank akan

melakukan kesepakatan yang sesuai dengan syarat pembiayaan KPR.

d) Notaris

Pihak yang akan menjadi penengah antara calon nasabah dengan developer yang juga melibatkan bank sebagai pemberi pembiayaan KPR bahwa apa yang dilakukan tersebut sesuai dengan hukum negara.

e) Saksi

Pihak yang akan menjadi bukti bahwa telah terjadi kesepakatan antara pihak-pihak dengan syarat saksi sesuai dengan syariat Islam yang terdapat dalam Q.S. Al-Baqarah ayat 286.

### **3.2.2 Tahapan Realisasi Pembiayaan Kepemilikan Rumah (KPR) Indent iB pada Bank BTN Syariah Cabang Yogyakarta**

Bentuk realisasi yang terjadi dalam pembiayaan Kepemilikan Rumah (KPR) Indent iB dapat dilihat dari tahapan-tahapan pengerjaan rumah. Indent pada BTN Syariah bekerja sama dengan *developer* sebagai pihak yang akan membangun rumah untuk nasabah bank BTN Syariah. Pihak nasabah, bank dan *developer* tersebut telah sepakat untuk bekerja sama dalam pembangunan rumah yang diimpikan nasabah. Tahapan dalam realisasi pembiayaan KPR Indent iB ada 4 (empat). Dalam 4 tahap tersebut telah ditentukan presentase dalam pencairan dana untuk merealisasikan pembangunan rumah secara Indent dan jangka waktu selama 6 bulan dalam masa pengerjaan rumah tersebut. Bentuk realisasi pembiayaan KPR dengan 4 tahapan yaitu sebagai berikut:

### 1. Tahap I (Pondasi Rumah)

Pada tahap pertama dalam realisasi pembiayaan KPR Indent yang ditentukan oleh bank yaitu 40% dana cair untuk pembelian tanah dan pembangunan pondasi. Pada realisasinya jika pondasi rumah yang akan dibangun belum mencapai 30% maka akad antara pihak bank dan nasabah belum dapat dilakukan karena syarat akad yaitu dimana pembangunan pondasi 30% dari 40% telah jadi. Untuk pencairan tahap selanjutnya pihak pengembang yang akan menghubungi bahwa tahap I dalam realisasi pembangunan rumah tersebut telah selesai. Jika tidak ada konfirmasi dari pihak *developer* mengenai perkembangan rumah tersebut maka bank akan mengkonfirmasi ke pihak *developer*.

### 2. Tahap II (Tutup Atap)

Setelah menyelesaikan pondasi pembangunan rumah pihak pengembang memberitahukan bahwa pondasi pada tahap I telah selesai. Pemberitahuan dilakukan dengan mengirimkan sebuah pernyataan dengan perihal permohonan pencairan dana tahap II. Karena dalam KPR Indent pencairan dana diberikan secara bertahap dan pihak *developer* memerlukan dana untuk melanjutkan pembangunan rumah tersebut. Dalam permohonan pencairan dana yang bertandatangan adalah pihak pengembang sebagai laporan tahap I selesai dengan menyebutkan nama pemilik rumah yang sedang di bangun. Bank telah menerima permohonan yang

dikirimkan oleh pengembang dan dana yang akan di cairkan akan masuk dalam rekening pengembang yang berada di BTN Syariah. Masa pengerjaan rumah tahap I sangat berpengaruh pada masa pengerjaan di tahap II. Jika tahap I diselesaikan dalam waktu lebih dari 4 bulan dan *developer* tidak mampu menyelesaikan tahap II dalam waktu 2 bulan maka pihak *developer* telah melanggar perjanjian akad yang disepakati bersama. Tidak hanya merugikan nasabah dan bank saja namun dapat berpengaruh dalam riwayat buruk masa pengerjaan yang dilakukan pengembang tersebut. Pencairan dana yang akan dikirimkan oleh bank kepada pihak pengembang pada tahap tutup atas yaitu sebesar 40%. Maka pengembang telah menerima dana sebanyak 80% dalam penyelesaian pembangunan rumah.

### 3. Tahap III (Penyelesaian)

Penyelesaian yang dilakukan pengembang dalam pembangunan rumah adalah tahapan terakhir seperti pemasangan fasilitas rumah dan berita acara serah terima dari nasabah bahwa rumah yang telah di bangun telah sesuai dengan apa yang di impikan. Dana yang akan dikirimkan bank kepada pihak pengembang yaitu sebesar 10%, sehingga pihak pengembang telah menerima dana pengerjaan pembangunan rumah sebesar 90%. Pihak *developer* telah memberikan informasi kepada bank bahwa tahap ini telah terselesaikan dengan persetujuan dari pihak nasabah bahwa

pembangunan rumah yang dikerjakan pihak *developer* telah sesuai. Bank akan mengonfirmasi kembali kepada nasabah bahwa rumah yang di bangun oleh pihak pengembang telah sesuai dengan apa yang telah di sepakati sebelumnya. Jika rumah yang dikerjakan tidak sesuai dengan keinginan nasabah dan tidak sesuai dengan kesepakatan maka rumah tersebut akan di beli kembali oleh pihak *developer*. Bank telah mengeluarkan pernyataan atas permintaan nasabah untuk dapat menjamin risiko yang akan timbul apabila nasabah dalam menjalankan kewajibannya kepada pihak penerima jaminan tidak berjalan dengan baik.

Tabel 3.3 Permasalahan dalam Realisasi Pembiayaan KPR Indent iB BTN Syariah

No	Permasalahan	Alasan Permasalahan	Keterangan
1	Mengulur waktu penyelesaian pada tiap tahapan realisasi.	Pembagian waktu penyelesaian yang dilakukan <i>developer</i> dalam pembangunan rumah tidak merata.	Terselesaikan
2	Bentuk bangunan yang tidak sesuai.	Kurang baik dalam pengelolaan penggunaan bahan bangunan.	Terselesaikan

Data diolah, 2018

Pada tabel di atas dapat dilihat pada realisasi yang terjadi pada pembiayaan KPR Indent iB bahwa realisasi yang direncanakan terkendala dengan masalah-masalah yang dapat menimbulkan pengaruh dalam membangun sebuah rumah. Kurangnya pengaturan waktu dalam penyelesaian yang mengakibatkan dalam realisasinya tidak sesuai dengan kesepakatan waktu yang telah ditentukan.



Kurangnya pengelolaan pemakaian bahan baku pembangunan rumah sehingga tidak merata dalam penggunaannya mengakibatkan terjadinya tidak terlaksananya bagian rumah yang memerlukan bahan baku yang banyak namun realisasi yang dikerjakan sedikit. Namun realisasi yang kurang sesuai tersebut dapat terselesaikan dengan memperbaiki kesalahan-kesalahan dengan menjalankan tanggungjawab dan kesepakatan bersama.

#### 4. Tahap IV (Penerbitan Dokumen Pokok)

Dalam konfirmasi yang dilakukan pihak pengembang kepada bank dan pihak bank kepada nasabah, nasabah telah setuju dan sepakat bahwa rumah yang telah di bangun akan diterima. Pada tahap ini 10% dalam realisasi pembangunan pembiayaan KPR indent dilakukan dengan penerbitan dokumen Izin Mendirikan Bangunan (IMB) dan sertifikat rumah yang telah balik nama dari pengembang ke atas nama nasabah pemilik rumah. Dokumen-dokumen pokok seperti akta-akta, asuransi dan sertifikat lainnya akan diserahkan apabila nasabah telah melunasi kewajibannya kepada bank.

Tahapan-tahapan tersebut dilakukan agar dalam proses realisasi berjalan dengan lancar dengan sesuai dengan kesepakatan. Nasabah yang akan mengajukan pembiayaan juga dapat memahami bagaimana proses realisasi pada KPR Indent iB pada Bank Tabungan Negara (BTN) Syariah.

## **BAB IV**

### **PENUTUP**

#### **4.1 Kesimpulan**

Berdasarkan pembahasan sebelumnya, dapat disimpulkan sebagai berikut:

1. Prosedur dalam pembiayaan Kepemilikan Rumah (KPR) pada Bank Tabungan yaitu pengajuan pembiayaan, pemeriksaan berkas, input data, prinsip analisa, kunjungan lokasi (*appraisal*), akad, pencairan dana dan periode angsuran.
2. Tahap realisasi pembiayaan KPR Indent iB pada Bank Tabungan Negara (BTN) Syariah ditemukan bahwa terdapat kendala yang terjadi pada saat realisasi pembiayaan KPR Indent yaitu sebagai berikut:
  - a) Jangka waktu pengerjaan pembangunan rumah yang tidak sesuai dengan kesepakatan,
  - b) Perbedaan bentuk rumah yang sebelumnya telah disepakati namun setelah rumah jadi namun tidak sesuai.

## 4.2 Saran

Saran yang diberikan untuk Bank Tabungan Negara (BTN) Syariah dalam hasil magang yaitu sebagai berikut:

1. Prosedur pembiayaan KPR pada BTN Syariah sebagai bank BUMN yang didukung pemerintah dalam program perumahan sudah cukup baik. Perlunya peningkatan terhadap prosedur pembiayaan KPR agar nasabah yang ingin mengajukan pembiayaan lebih memahami proses yang terjadi selama pembiayaan tersebut berjalan.
2. Adanya kendala dalam tahap realisasi dapat menghambat proses pembangunan rumah. Jika kendala tersebut sering terjadi maka akan berdampak buruk bagi bank dan juga pengembang sebagai rekan kerja (*partner*) dalam mendukung pembangunan rumah nasabah. Sehingga perlunya pengawasan lebih ketat dan dapat menyeleksi perusahaan pengembang yang akan berkerja sama dalam proses realisasi pembiayaan KPR Indent agar program perumahan berjalan dengan baik.

**DAFTAR PUSTAKA**

- Al-Barry, M. Dahlan. Y. 2003. *Kamus Induk Istilah Ilmiah*. Surabaya: Target Press.
- Ali, Zainuddin. 2008. *Hukum Perbankan Syariah*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Arifin, Imamul. 2017. *Membuka Cakrawala Ekonomi*. Jakarta: Setia Purna Inves.
- Baridwan, Zaki. 2009. *Sistem Akuntansi Penyusunan Prosedur dan Metode*. Yogyakarta: YKPN
- Dewi, Irra Chrisyanti. 2011. *Pengantar Ilmu Administrasi*. PT Prestasi Pustakaraya. Jakarta
- Haris, Helmi. 2007. *Pembiayaan Kepemilikan Rumah (Sebuah Inovasi Pembiayaan Perbankan Syari'ah)*. La Riba Jurnal Ekonomi Islam Vol. I No. 1.
- Hasan, Ali. 2008. *Marketing*. Yogyakarta: MedPress.
- Ismail. 2011. *Manajemen Perbankan*. Cetakan Kedua. Jakarta: Kencana.
- Kasmir. 2002. *Manajemen Perbankan*. Jakarta: RajaGrafindo Persada.
- Kasmir. 2014. *Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya*. Edisi Revisi, Jakarta: PT Raja Grafindo Persada.
- Muhammad. 2005. *Manajemen Pembiayaan Bank Syariah*. Yogyakarta: UPP AMP YKPN.
- Nurul Huda dan Mohamad Heykal. 2010. *Lembaga Keuangan Islam*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group.

Otoritas Jasa Keuangan. Sejarah Perbankan Syariah. Tahun 2017, diperoleh pada

Tahun 2017 di: <https://www.ojk.go.id>.

Ristanto, Slamet. 2008. *Mudah Meraih Dana KPR (Kredit Pemilikan Rumah)*.

Yogyakarta: Pustaka Gratama.

Santoso, Budi. 2015. *40 Kesalahan dalam Berbisnis Properti*. Jakarta: PT

Gramedia.

Sudarsono, Heri. 2012. *Bank dan Lembaga Keuangan Syariah*. Edisi Keempat.

Yogyakarta: Ekonisia.

Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan.

Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah.

## LAMPIRAN

### Lampiran 1: Surat Keterangan Magang

**SURAT KETERANGAN MAGANG KERJA**  
Nomor : 01/SKMK/III/2018

Yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : Alwi Rohtama P.  
Jabatan : *Operation Unit Head*

Menerangkan bahwa mahasiswa program studi Perbankan dan Keuangan Program Diploma III Fakultas Universitas Islam Indonesia, yang tersebut dibawah ini :

Nama : Viandri Nareshwari  
NIM : 15213100  
Program Studi : Perbankan dan Keuangan

Telah selesai melaksanakan praktek kerja pada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Kantor Cabang Syariah di Yogyakarta dengan judul **“Evaluasi Realisasi Pembiayaan Kepemilikan Rumah (KPR) Indent iB pada PT. Bank Tabungan Negara (BTN) Syariah Cabang Yogyakarta”**

Mahasiswa yang bersangkutan telah menjalankan magang selama 1 bulan, dari tanggal 1 Maret s/d 28 Maret 2018.

Demikian surat keterangan ini dibuat untuk diketahui dan dipergunakan seperlunya

Yogyakarta, 30 April 2018

