

**MEKANISME AKAD *ISTISHNA'* PADA PRODUK PEMBIAYAAN
KPR *INDENT* iB DI BANK TABUNGAN NEGARA SYARIAH
KANTOR CABANG PEMBANTU MAGELANG**

Laporan Magang



Disusun Oleh :

Indria Wiejayanti
17213050

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

2020

**MEKANISME AKAD *ISTISHNA'* PADA PRODUK PEMBIAYAAN KPR
INDENT IB DI BANK TABUNGAN NEGARA SYARIAH
KANTOR CABANG PEMBANTU MAGELANG**

Laporan Magang

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

Disusun Oleh:

Indria Wiejayanti
17213050

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

2020

HALAMAN PENGESAHAN

**MEKANISME AKAD *ISTISHNA'* PADA PRODUK PEMBIAYAAN
KPR *INDENT* IB DI BANK TABUNGAN NEGARA SYARIAH
KANTOR CABANG PEMBANTU MAGELANG**

Laporan Magang



Disusun Oleh:

**Nama : Indria Wiejayanti
NIM : 17213050
Jurusan : Perbankan dan Keuangan**

Telah disetujui oleh Dosen Pembimbing
pada tanggal: 20 Juli 2020



Dosen Pembimbing
(Diana Wijayanti, SE., M.Si)

PERNYATAAN BEBAS PENJIPLAKAN

“Saya yang bertanda tangan dibawah 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/sangsi apapun sesuai dengan peraturan yang berlaku”

Yogyakarta, 21 Juni 2020

Penulis



Indria Wiejayanti

KATA PENGANTAR

Assalamu'alaikum Wr. Wb

Dengan mengucapkan puji dan syukur kehadirat Allah SWT karena atas ridho, hidayah dan karunia-NYA penyusunan Tugas Akhir yang berjudul **“Mekanisme Akad Istishna’ Pada Produk Pembiayaan KPR Indent iB di Bank Tabungan Negara Syariah Kantor Cabang Pembantu Magelang”** dapat berjalan lancar.

Penyusunan Tugas Akhir ini adalah untuk memenuhi tugas dan syarat untuk memperoleh gelar Ahli Madya (D3) dalam jurusan Keuangan dan Perbankan, Fakultas Bisnis dan Ekonomika, Universitas Islam Indonesia. Penulis menyampaikan terima kasih atas jasa semua pihak yang telah memberikan waktu, tenaga, pikiran, bimbingan dan saran berguna bagi penulis dalam menyelesaikan laporan magang ini. Oleh karena itu, penulis menyampaikan terima kasih kepada:

1. Allah SWT yang telah memberikan rahmat dan hidayah-NYA penulis dapat menyelesaikan tugas akhir ini dengan tepat waktu.
2. Kedua orangtua yang selalu memberikan dukungan serta doanya sehingga laporan tersebut dapat diselesaikan tepat waktu.
3. Bapak Prof. Fathul Wahid, S.T., M.Sc., Ph.D. selaku Rektor Universitas Islam Indonesia.
4. Bapak Dr. Jaka Sriyana, SE., M.Si, selaku Dekan Fakultas Bisnis dan Ekonomika Universitas Islam.

5. Ibu Diana Wijayanti, SE., M.Si, selaku Ketua Program Studi D3 Keuangan dan Perbankan Universitas Islam Indonesia sekaligus Dosen Pembimbing yang telah memberikan bimbingan dan masukan serta kemudahan selama dalam proses penyusunan laporan magang ini.
6. Bapak dan ibu dosen Program Studi Diploma III Perbankan dan Keuangan Universitas Islam Indonesia yang telah memberikan banyak ilmu pengetahuan untuk saya.
7. Bapak Indra Nugraha selaku kepala cabang BTN KCPS Magelang yang telah memberikan izin Magang.
8. Segenap karyawan dan karyawan PT. Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Pembantu Syariah Magelang.
9. Adik saya Jihan Shaira dan teman TK saya Diky Eryanto yang telah memberikan keceriaan dan dukungannya dalam menyelesaikan Tugas Akhir.
10. Semua pihak yang telah membantu dalam penyusunan laporan magang ini.

Penyusun menyadari bahwa dalam penyusunan Tugas Akhir ini masih banyak kekurangan. Oleh karena itu, kritik dan saran para pembaca sangat penyusun harapkan.

Yogyakarta, 21 Juni 2020

Penulis



Indria Wiejayanti
1721305

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	7
1.3 Target Magang	7
1.4 Bidang Magang.....	8
1.5 Lokasi Magang.....	8
1.6 Jadwal Magang.....	9
1.7 Sistematika Penulisan Laporan Magang	10
BAB II LANDASAN TEORI.....	12
2.1 Pembiayaan	12
2.1.1 Pengertian Pembiayaan	12
2.1.2 Tujuan Pembiayaan	13
2.1.3 Unsur-unsur Pembiayaan	14
2.1.4 Jenis-jenis Pembiayaan	15
2.2 Pembiayaan Kepemilikan Rumah (KPR).....	16
2.2.1 Pengertian KPR.....	16
2.2.2 Tujuan KPR.....	17
2.3 Akad (perjanjian) menurut Hukum Islam	18
2.3.1 Pengertian Akad.....	18
2.3.2 Rukun Akad	20
2.3.3 Syarat Akad.....	21
2.4 Istishna'	21
2.4.1 Pengertian <i>Istishna'</i>	21
2.4.2 Landasan Hukum Akad <i>Istishna'</i>	23
2.4.3 Rukun dan Ketentuan Akad <i>Istishna'</i>	24
2.4.4 Syarat Akad <i>Istishna'</i>	26
2.4.5 Fatwa DSN tentang <i>Istishna'</i>	26
BAB III ANALISIS DESKRIPTIF.....	28
3.1 Data Umum	28

3.1.1 Sejarah Bank Tabungan Negara (BTN) Syariah	28
3.1.2 Sejarah Bank Tabungan Negara (BTN) Syariah KCP Magelang	30
3.1.3 Visi dan Misi Bank Tabungan Negara (BTN) Syariah	31
3.1.4 Struktur Organisasi Bank BTN Syariah KCP Magelang	31
3.1.5 Produk Bank Tabungan Negara (BTN) Syariah	34
3.2 Data Khusus	40
3.2.1 Mekanisme Pengajuan Pembiayaan Kepemilikan Rumah (KPR) <i>IndentiB</i>	40
3.2.2 Implementasi Akad <i>Istishna</i> ' pada Produk Pembiayaan Kepemilikan Rumah (KPR) <i>IndentiB</i> pada BTN Syariah KCP Magelang	49
BAB IV PENUTUP	57
4.1 Kesimpulan	57
4.2 Saran	58
Daftar Pustaka	59
Lampiran	61

Daftar Tabel

Tabel 1.1:Perbedaan KPR Syariah dan KPR Konvensional	4
Tabel 1.2: Jadwal Magang	9
Tabel 3.1: Syarat Dokumen Pengajuan Pembiayaan KPR <i>Indent</i> iB	44
Tabel 3.2: Tahapan Pencairan Dana KPR <i>Indent</i> iB BTN Syariah.....	56

Daftar Gambar

Gambar 1.1:Peta Lokasi Magang	9
Gambar 3.1: Struktur Organisasi Bank BTN Syariah KCP Magelang	31
Gambar 3.2: Alur Pembiayaan Kepemilikan Rumah (KPR)	41
Gambar 3.3: Alur Pembiayaan <i>Istishna</i> ' BTN Syariah.....	55

Daftar Lampiran

Lampiran 1: Surat Keterangan Magang	61
Lampiran 2: Daftar Persyaratan KPR Indent iB	62
Lampiran 3: <i>Form</i> Data Pemohon Pembiayaan	63
Lampiran 4: <i>Form</i> Data Pemohon Pembiayaan	64
Lampiran 5: Surat Kuasa kepada Institusi Pemohon	65
Lampiran 6: Surat Kuasa kepada Institusi Pemohon	66
Lampiran 7: Surat Keterangan Penghasilan	67
Lampiran 8: Surat Keterangan Developer.....	68

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Dasar Pemikiran Magang

Perkembangan perekonomian di Indonesia sangatlah pesat, salah satunya dari dunia perbankan. Dengan adanya perkembangan tersebut tentu akan menciptakan persaingan yang sangat ketat sehingga, dalam dunia perbankan harus meningkatkan kreatifitas dan inovasi-inovasi dalam menciptakan produk-produk baru sesuai dengan kebutuhan masyarakat. Maka didirikan Bank Islam atau Bank Syariah pada tahun 1991 dengan sistem operasi yang belum mendapat perhatian secara optimal. Bank Syariah adalah lembaga perbankan dijalankan dengan prinsip syariah. Dalam setiap usahanya, bank syariah selalu menggunakan hukum-hukum Islam yang tercantum dalam Al-Qur'an dan hadist Nabi Muhammad SAW. Seperti yang sudah dijelaskan pada surat Al-Baqarah Ayat : 275 mengenai larangan riba.

Dalam Bank Konvensional juga dapat memberikan jasa kredit pembiayaan untuk para nasabahnya dengan produk syariah yang bebas dengan bunga akan tetapi harus membuat unit usaha syariah (UUS) terlebih dahulu. Unit usaha syariah (UUS) itu sendiri adalah lembaga kerja yang berada di bank konvensional yang mempunyai fungsi sebagai kantor induk dari kantor cabang syariah. Peraturan tentang produk-produk perbankan syariah diatur berdasarkan fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia (DSN-MUI). Dewan Syariah

Nasional Majelis Ulama Indonesia (DSN-MUI) merupakan hukum positif yang mengikat yang dibentuk pada tahun 1997 (Muhammad Syafii Antonio, 2001:27).

Salah satu fungsi utama dari DSN-MUI yaitu mengawasi produk-produk lembaga keuangan syariah agar sesuai dengan syariah islam. Tugas lain dari DSN adalah meneliti dan memberi fatwa bagi produk-produk yang dikembangkan oleh lembaga keuangan syariah. Menurut Abdul Ghofur Anshori (2018:39) peraturan tentang produk-produk perbankan syariah yang diatur dalam fatwa DSN-MUI adalah sebagai berikut:

- a. Fatwa DSN 01/DSN-MUI/IV/2000 Tentang Giro
- b. Fatwa DSN 02/DSN-MUI/IV/2000 Tentang Tabungan
- c. Fatwa DSN 03/DSN-MUI/IV/2000 Tentang Murabahah
- d. Fatwa DSN 04/DSN-MUI/IV/2000 Tentang Jual Beli Salam
- e. Fatwa DSN 05/DSN-MUI/IV/2000 Tentang Jual Beli Istisna'
- f. Fatwa DSN 06/DSN-MUI/IV/2000 Tentang Pembiayaan Mudharabah

Bank adalah badan perantara uang yang disebut sebagai *financing intermediary*. Artinya bank sebagai lembaga keuangan untuk menghimpun dan juga menyalurkan dana. Untuk itu bank menghimpun dan menyalurkan dan dari masyarakat berdasarkan asas kepercayaan dari masyarakat. Apabila masyarakat percaya pada bank, maka masyarakat akan merasa lebih aman untuk menyimpan uang atau dananya di bank. Dengan demikian untuk tetap mendapatkan kepercayaan masyarakat terhadap bank, baik dari pemerintah maupun sektor perbankan berusaha melindungi masyarakat dari tindakan lembaga atau oknum

yang tidak bertanggungjawab dan merusak sendi kepercayaan masyarakat. Karena kepuasan masyarakat adalah hal terpenting dalam pengelolaan. Dana yang diperoleh dari penghimpunan dana oleh bank akan disalurkan melalui kredit atau dalam bentuk pembiayaan.

Pembiayaan atau *financing*, yaitu pendanaan yang diberikan oleh suatu pihak kepada pihak lain untuk mendukung investasi yang telah direncanakan, baik dilakukan sendiri maupun lembaga (Muhamad, 2002:41). 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 yang disediakan oleh bank syariah (Binti Nur Aisyah, 2014:34). Sedangkan pembiayaan syariah adalah penyediaan uang atau tagihan yang dipersamakan dengan itu berdasarkan kesepakatan antara kedua belah pihak yaitu bank dengan pihak yang dibiayai untuk mengembalikan uang dengan jangka waktu yang telah ditetapkan oleh kedua belah pihak beserta nisbah bagi hasilnya.

KPR Syariah dengan KPR Konvensional memiliki perbedaan yang terdapat di pola transaksinya. Apabila KPR Konvensional melakukan transaksi uang maka KPR Syariah bertransaksi barang yaitu rumah dengan prinsip jual-beli (Murabahah), selain itu juga ada skema lain yang ditawarkan KPR Syariah yaitu kepemilikan bertahap (Musyarakah) maupun dengan skema pesanan (*Istishna*). Berikut ini yaitu perbedaan antara KPR Syariah dan KPR Konvensional:

Tabel 1.1 Perbedaan KPR Syariah dan KPR Konvensional

KPR Syariah	KPR Konvensional
a. Akad dengan prinsip jual beli (murabahah) dan kepemilikan bertahap (musyarakah) serta pesanan (<i>istishna'</i>).	a. Menggunakan skema pinjaman dengan bunga atau laba.
b. Cicilan bersifat tetap hingga masa KPR berakhir.	b. Cicilan fluktuatif menyesuaikan dengan BI Rate dan kebijakan bank.
c. Tidak ada denda bagi nasabah yang terlambat membayar cicilan.	c. Apabila konsumen terlambat atau menunggak membayar angsuran akan dikenakan denda
d. Jangka waktu cicilan 5-15 tahun.	d. Jangka waktu cicilan 5-25 tahun.

Sumber: <https://www.rumah.com/berita-properti/2017/6/154543/kenali-beda-kpr-syariah-vs-konvensional>

Kelebihan utama dari KPR Syariah yang tidak dimiliki oleh KPR Konvensional yaitu:

- a. Angsuran setiap bulannya sama dan tidak terkait dengan ketetapan suku bunga Bank Indonesia (*BI rate*).
- b. Apabila akan menuntaskan angsuran di awal, bank syariah tidak akan mengenakan biaya ganti rugi.
- c. Karena angsuran pada setiap bulan sama maka dapat mempunyai persiapan keuangan bagi keluarga untuk masa depan.
- d. Uang muka KPR Syariah lebih rendah dibanding KPR Konvensional yaitu minimal 10%.
- e. Proses KPR Syariah lebih cepat dengan persyaratan yang mudah sesuai dengan prinsip syariah.

Sebaliknya keuntungan dari KPR Konvensional yaitu:

- a. Cicilan menyesuaikan dengan suku bunga Bank Indonesia (*BI rate*).

Karena tarif yang dikenakan bank naik pada setiap tahun. Akan tetapi keadaan tersebut tidak ditetapkan dalam KPR *Indent* sehingga laba dan angsuran setiap bulannya sama.

- b. KPR Konvensional juga mempersiapkan asuransi rumah.

Tempat tinggal adalah salah satu kebutuhan primer bagi manusia, maka dari itu pada saat ini dengan mudah kita dapat menjumpai perumahan diberbagai wilayah dan terletak di wilayah strategis, untuk menyanggupi permintaan masyarakat untuk mempunyai rumah terdapat syarat-syarat atau prosedur yang wajib dipatuhi penjual (Bank) ataupun pemohon pembiayaan (Nasabah). Agar dapat memepunyai tempat tinggal dengan syarat untuk pemohon pembiayaan (nasabah) dengan prinsip syariah. Salah satu cara masyarakat memenuhi kebutuhan rumah maka bank syariah memfasilitasi pengajuan pembiayaan tempat tinggal dengan akad *istishna'* yaitu pembiayaan berdasarkan prosedur pemesanan bisa disesuaikan dengan keinginan masyarakat tersebut dengan jangka waktu yang ditetapkan oleh kedua belah pihak baik kurun waktu menengah ataupun dengan kurun waktu panjang sebab jangka waktu lebih dari satu tahun.

Apabila pengajuan pembiayaan pengerjaan tempat tinggal dengan cara *indent* atau sesuai dengan pesanan maka seorang pemohon tersebut akad memakai akad *istishna'* (jual beli atas dasar pemesanan) atau bisa disesuaikan dengan keinginan nasabah tersebut dengan cicilan pada setiap bulanannya dengan jangka waktu

tertentu. Seperti halnya dengan akad *murabahah*, akad *istishna'* juga merupakan akad jual beli cicilan (angsuran). Akan tetapi apabila akad *murabahah* maka pada saat akan maka rumah harus 100% sudah jadi namun apabila dengan menggunakan akad *istishna'* maka pada saat akad bisa dilakukan walaupun masih berupa tanah (belum terdapat bangunan).

Menurut Salsabil Nadila Kusumaningrum: “pada saat ini kebutuhan masyarakat untuk memiliki rumah mencapai tingkat yang paling tinggi dengan penjualan rumah secara *indent*. Karena pemesan atau nasabah bisa menyesuaikan rumah sesuai keinginan mereka. Banyak pengembang atau developer juga merekomendasi pembelian rumah dengan cara *indent* sebab dianggap lebih komersial. Terdapat developer yang ada di Magelang, Temanggung dan Wonosobo yang melakukan penjualan rumah secara *indent*. Salah satunya yaitu PT Cakra Manssion yang berada di Temanggung. Untuk kelebihan bagi nasabah yang mengambil KPR *Indent* adalah sebagai berikut:

- a. Pengembang atau developer menawarkan rumah *indent* dengan menjual rumah lebih murah dibandingkan dengan rumah *ready stock*.
- b. Pengembang juga biasanya akan menawarkan berbagai promo menarik yaitu seperti promo cicilan DP atau hadiah undian.
- c. Pembeli rumah *indent* atau nasabah dapat lebih bebas menentukan posisi rumah dan arah rumah.

Bank BTN berfokus dalam pembiayaan sektor perumahan dan kebutuhan keuangan keluarga sehingga apabila badan usaha milik Negara (BUMN) ini

mempunyai beragam produk KPR dengan penawaran yang baik salah satunya KPR *Indent*. Dibandingkan dengan KPR bank lainnya, KPR BTN mempunyai jaringan yang cukup luas hingga pelosok-pelosok kota. Walaupun terdapat bank lain dengan kantor cabang yang lebih banyak, namun tidak semua kantor cabang tersebut dapat menerima pengajuan KPR. Berbeda dengan Bank BTN yang melayani pengajuan KPR di kantor cabang mana pun.

Berdasarkan uraian diatas, maka laporan tugas akhir ini mengangkat judul **“Mekanisme Akad *Istishna*’ Pada Produk Pembiayaan KPR *Indent* iB di Bank Tabungan Negara Syariah KCP Magelang”**

1.2 Tujuan Magang

Berdasarkan uraian dasar pemikiran diatas, maka tujuan magang di Bank Tabungan Negara Syariah KCP Magelang demikian sebagai berikut:

1. Mengetahui tentang mekanisme pengajuan pembiayaan Kepemilikan Rumah (KPR) *Indent* iB.
2. Mengetahui tentang implementasi akad *istishna*’ pada produk pembiayaan Kepemilikan Rumah (KPR) *Indent* iB di BTN Syariah KCP Magelang.

1.3 Target Magang

Berdasarkan uraian dasar pemikiran diatas maka target magang dalam kegiatan magang di Bank Tabungan Negara Syariah KCP Magelang adalah sebagai berikut:

1. Dapat menjelaskan tentang mekanisme pengajuan pembiayaan Kepemilikan Rumah (KPR) *Indent* iB.

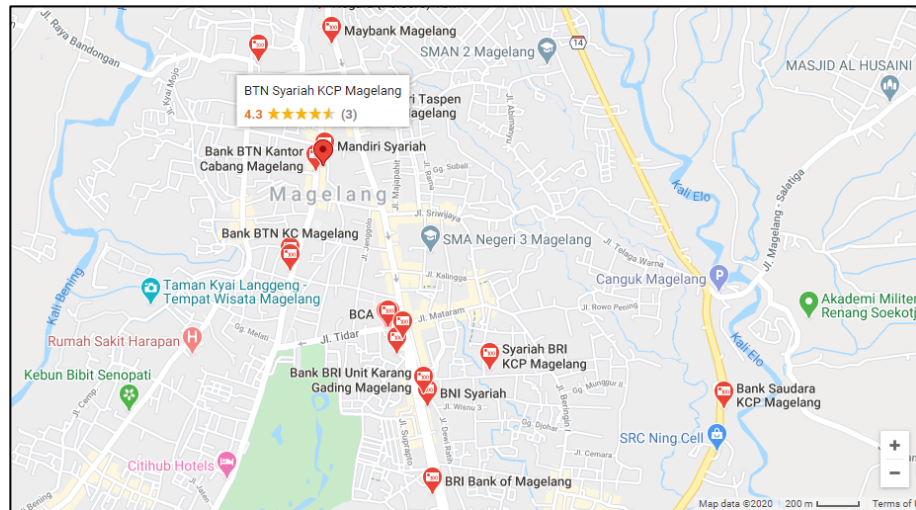
2. Dapat menjelaskan tentang implementasi akad *istishna'* pada produk pembiayaan Kepemilikan Rumah (KPR) *Indent* iB di BTN Syariah KCP Magelang.

1.4 Bidang Magang

Bidang magang yang sesuai dengan tujuan dan target magang adalah pada bagian *financing service* yaitu unit yang memiliki tugas: bertanggung jawab atas pelayanan pembiayaan consumer, bertanggung jawab atas kelengkapan data permohonan pembiayaan consumer, bertanggung jawab atas pelaksanaan *Quality Service Level* (QSL), membina hubungan baik dengan pihak internal dan eksternal terkait dengan operasional dan bisnis bank.

1.5 Lokasi Magang

Dalam pelaksanaan magang bertempat di Bank Tabungan Negara (BTN) Syariah Kantor Cabang Pembantu Magelang yang beralamat di Jl Tentara No. 5 RT. 01 RW. 01, Kemirirejo, Tengah Kemirirejo, Magelang, Kec. Magelang Tengah, Kota Magelang, Jawa Tengah 56121.



Gambar 1.1 Peta Lokasi Magang

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

1.6 Jadwal Magang

Kegiatan magang yang berlangsung di BTN Syariah KCP Magelang mulai pada tanggal 24 Februari 2020-24 Maret 2020 dengan jadwal kegiatan magang yaitu sebagai berikut:

Table 1.2 Jadwal Magang

No	Keterangan	2020					
		Feb	Mar	Apr	Mei	Jun	Jul
1	Persiapan Magang						
2	Bimbingan Dosen						
3	Magang						
4	Pembuatan Laporan Magang						
5	Ujian Tugas Akhir						
6	Ujian Kompetensi						

1.7 Sistematika Tugas Akhir

Sistematika penulisan tugas akhir ini merupakan suatu ketentuan yang khusus yang tidak dapat dipisahkan satu dengan bagian lainnya. Penulisan ini terdiri dari empat bab yang masing-masing bab diuraikan dalam beberapa unit dan sub unit yang saling berkaitan antara satu dengan lainnya yaitu:

BAB I Pendahuluan

Bab satu adalah bab pendahuluan yang memuat dasar pemikiran magang, tujuan magang, target magang, bidang magang, lokasi magang, jadwal magang, serta sistematika penulisan tugas akhir.

BAB II Landasan Teori

Pada bab ini menyajikan dasar-dasar teori yang berhubungan dengan pembiayaan meliputi pengertian pembiayaan, tujuan pembiayaan, unsur-unsur pembiayaan, jenis-jenis pembiayaan, akad meliputi pengertian akad, rukun akad, syarat akad, akad yang digunakan bank syariah, *istishna'* yang meliputi pengertian *istishna'*, dasar hukum akad *istishna'*, rukun dan ketentuan akad *istishna'*, syarat akad *istishna'* serta Fatwa DSN No. 06/DSN-MUI/IV/2000 tentang Jual Beli *Istishna'* yang berhubungan dengan pokok pikiran penulisan tugas akhir ini ialah Mekanisme Akad *Istishna'* Pada Produk Pembiayaan KPR *Indent* iB di Bank Tabungan Negara Syariah KCP Magelang.

BAB III Analisis Deskriptif

Dalam bab ini berisikan data umum dan data khusus. Data umum menjelaskan gambaran umum Bank Tabungan Negara Syariah Kantor Cabang Pembantu

Magelang. Data khusus mendeskripsikan data hasil temuan di lapangan yang sesuai dengan topik yang diangkat selama proses kegiatan pelaksanaan magang.

BAB IV Kesimpulan dan Saran

Pada bab ini akan dijabarkan kesimpulan hasil analisis dari bab sebelumnya di BTN Syariah KCP Magelang dan saran yang dibuat untuk peningkatan bagi pertumbuhan Bank Tabungan Negara (BTN) Syariah Kantor Cabang Pembantu Magelang.

BAB II

LANDASAN TEORI

2.1 Pembiayaan

2.1.1 Pengertian Pembiayaan

Pembiayaan berdasarkan Undang-Undang Perbankan Nomor 10 Tahun 1998 yaitu “Penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara Bank dengan pihak lain yang dibiayai untuk mengembalikan uang atau tagihan tersebut setelah waktu tertentu dengan imbalan atau nisbah bagi hasil”.

Pembiayaan merupakan aktivitas bank syariah berdasarkan prinsip syariah dalam menyalurkan dana kepada pihak lainnya. 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 diwajibkan untuk mengembalikan pembiayaan tersebut sesuai dengan jangka waktu yang telah ditetapkan oleh kedua belah pihak bersama dalam akad dengan sistem bagi hasil (Ismail, 2011:105-106).

Undang-Undang Perbankan Syariah Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2008 menjelaskan bahwa pembiayaan adalah pengadaan dana atau piutang yang dapat disamakan dengan itu dalam:

1. Transaksi simpanan yang berlandaskan sesuai akad *mudharabah* dengan atau *musyarakah*,

2. Transaksi sewa (ijarah) yang berlandaskan sesuai akad *ijarah* atau akad *ijarah muntahiya bit tamlik* (pemindahan hak milik),
3. Transaksi jual beli yang berlandaskan sesuai akad *murabahah*, *salam* dan *istishna'*.
4. Transaksi pinjaman yang berlandaskan sesuai akad *qardh* dan,
5. Transaksi multi jasa yang berlandaskan sesuai 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.

2.1.2 Tujuan Pembiayaan

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

Tujuan makro yaitu sebagai berikut:

1. Meningkatkan ekonomi umat, pembiayaan dapat membantu masyarakat untuk melakukan aktivitas ekonomi.
2. Menyediakan dana untuk meningkatkan usaha: pembiayaan dapat memberikan dana tambahan untuk masyarakat yang membutuhkan dana 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 defisit dana.

2.1.3 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 dikembalikan oleh penerima pembiayaan sesuai dengan jangka waktu dan juga syarat yang telah disetujui dari kedua belah pihak,
3. Kesepakatan merupakan suatu hal yang dilakukan oleh pemberi pembiayaan dan penerima pembiayaan untuk mengikat keduanya dalam suatu kesepakatan,
4. Jangka waktu adalah masa di mana 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 pembiayaan yang dikenal dengan nisbah bagi hasil.

2.1.4 Jenis-jenis Pembiayaan

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

1. Jenis Pembiayaan Dilihat dari Segi kegunaan
 - a. Pembiayaan Investasi merupakan pembiayaan yang digunakan untuk memperluas usaha ataupun membangun sebuah proyek maupun pabrik,
 - b. Pembiayaan Modal Kerja merupakan penyelenggaraan yang biasa berfungsi untuk kebutuhan pertumbuhan produksi pada operasionalnya.
2. Jenis Pembiayaan Dilihat dari Segi Tujuan
 - a. Pembiayaan Konsumtif, memiliki tujuan untuk memenuhi kebutuhan konsumsi yang akan habis digunakan untuk memenuhi kebutuhan,
 - b. Pembiayaan Produktif, memiliki tujuan untuk memenuhi kebutuhan produksi dalam arti luas yaitu untuk pengembangan usaha baik usaha produksi, perdagangan atau investasi,
 - c. Pembiayaan Perdagangan, memiliki tujuan untuk membeli bahan baku barang dagangan dengan pembayarannya dari hasil penjualan barang dagangan yang telah diproduksi tersebut.
3. Jenis Pembiayaan Dilihat dari Segi Jangka Waktu
 - a. Pembiayaan dengan batas waktu pendek (*Short Term*), pembiayaan dengan mempunyai jangka tempo maksimum 1 (satu) tahun.
 - b. Pembiayaan batas waktu menengah (*Intermediate*), pembiayaan dengan jangka tempo lebih dari satu tahun sampai tiga tahun,

- c. Pembiayaan batas waktu panjang (*Long Term*), pembiayaan yang jangka waktu lebih dari tiga tahun,
- d. *Demand Loan* dan *Call Loan* adalah salah satu pembiayaan yang setiap saat dapat diminta.

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.

2.2 Pembiayaan Kepemilikan Rumah (KPR)

2.2.1 Pengertian KPR

Bank syariah merupakan lembaga keuangan yang kegiatan dan operasionalnya berdasarkan Al-Qur'an dan hadist. Begitupun diterapkan dalam pembiayaan Kepemilikan Rumah (KPR) pada bank syariah. Pembiayaan Kepemilikan Rumah (KPR) adalah salah satu produk perbankan yang disediakan bank bagi nasabah yang akan melakukan pembiayaan perumahan. Di mana nasabah yang akan 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. Seiring berjalannya produk pembiayaan kepemilikan rumah (KPR), Bank Syariah memiliki pola transaksi yang diperkenankan pada Islam. Akad tersebut 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).

2.2.2 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 diinginkan akan menjadi miliknya. Maka masyarakat yang ingin memiliki rumah namun belum memiliki dana yang mencukupi dapat mencicil pembayaran terhadap bank. pemberian pembiayaan KPR juga didukung oleh pemerintah untuk mewujudkan kesejahteraan masyarakat dan pada program satu juta rumah.

2.3 Akad (perjanjian) menurut Hukum Islam

2.3.1 Pengertian Akad

Akad (Arab: العقد) yaitu perikatan, perjanjian dan permufakatan. Berdasarkan Ensiklopedi Hukum Islam perjanjian tertulis yang menerima ijab (penawaran) dan qabul (penerimaan), sesuai dengan kehendak syari'at Islam yang berkaitan pada objek yang diakadkan (Nasrun Harun, 2007:97).

Berdasarkan etimologi (*bahasa*), akad yang memiliki berbagai makna, demikian sebagai berikut (M Ali Hasan, 2003:13):

- a. Mengikat (*ar-Aabthu*), yaitu: mempertemukan antara kedua ujung dan mengikat salah satunya dengan yang lain sehingga bersambung menjadi sepotong benda.
- b. Sambungan (*Aqdatun*), yaitu: pertemuan yang menciptakan keduanya ujung dan mengikat.
- c. Janji (*Al-Ahdu*) seperti yang sudah diuraikan dalam Al-quran:

بَلَىٰ مَنْ أَوْفَىٰ بِعَهْدِهِ وَاتَّقَىٰ فَإِنَّ اللَّهَ يُحِبُّ الْمُتَّقِينَ

Artinya: “*sebenarnya siapa yang menepati janji dan bertakwa. Maka Sesungguhnya Allah menyukai orang-orang yang bertakwa*”.

(Q.S Ali-Imran 3:76)

Dalam Al-Qur'an sudah dijelaskan bahwa pengertian akad secara istilah yaitu *ahdu* yang artinya seseorang mengerjakan sesuatu dan tidak ada sangkut-pautnya dengan orang lain karena perjanjian tersebut dibuat oleh seseorang tidak memerlukan persetujuan pihak lain baik hasil keputusannya setuju ataupun tidak.

Sebab, sudah diuraikan pada Surah ali-Imran: 76 apabila perjanjian akan tetap menyangkut orang-orang tersebut. Definisi akad dalam Hukum Islam adalah sebagai berikut: dalam Hukum Islam ada beberapa istilah definisi akad, sebagai berikut:

- a. Menurut Fathurrahman Djamil, *al-'ahdu* yaitu suatu pernyataan dari seseorang untuk mengerjakan atau tidak mengerjakan sesuatu yang tidak berkaitan dengan orang lain.
- b. Menurut Jumhur Ulama mengatakan, akad adalah pertalian antara ijab dan qabul yang dibenarkan oleh *syara'* yang menimbulkan akibat hukum terhadap objeknya.

Akad merupakan pertalian antara penyerahan (ijab) dan penerimaan (qabul) yang dibenarkan oleh syariah dan menarik perhatian hukum terhadap objeknya yang sah sesuai dengan hukum islam. Ijab adalah penawaran yang dilakukan oleh pihak pertama sedangkan qabul adalah penerimaan dari penawaran yang disebutkan oleh pihak pertama. Suatu akad tidak akan pernah terjadi atau tidak sah apabila salah satu diantara kedua belah pihak yang bersangkutan tidak terkait satu sama lain karena dengan adanya akad dapat membantu kedua belah pihak untuk mencapai tujuan yang sama yang tercermin pada ijab dan qabul. Tujuan akad merupakan pilar utama terbangunnya sebuah akad, sebab dengan adanya akad yang dilakukan tujuan tersebut akan tercapai. Oleh karena itu, tujuan merupakan hal yang penting karena akan mempunyai pengaruh terhadap implikasi tertentu.

2.3.2 Rukun Akad

Rukun akad merupakan unsur-unsur yang membentuk terjadinya akad. Apabila tidak ada rukun maka tidak akan terjadi akad yang dilakukan oleh pihak yang bersangkutan. Menurut Jumhur Ulama berpendapat bahwa rukun akad ialah sebagai berikut:

- a. *Aqid* (pelaku akad) yaitu pihak-pihak yang melakukan akad. Dalam melakukan akad biasanya pihak yang bersangkutan berlaku atas perorangan atau kelompok, apabila terdapat salah satu orang yang berakad berhalangan orang tersebut mempunyai hak (*aqid* asli) serta dapat menjadi wakil dari yang mempunyai hak. Para ulama mengajukan syarat atau kriteria yang wajib dilaksanakan *aqid* yaitu pelaku akad memiliki kecakapan dan kepatuhan untuk melakukan transaksi (*ahliyah*) dan hak atau kewenangan seseorang yang mendapatkan legalitas syari' untuk melakukan transaksi atas suatu objek tertentu (*wilayah*).
- b. *Mau'qud; alaih* (objek akad) yaitu objek akad di mana transaksi dilakukan di atasnya, sehingga akan mendapat implikasi hukum tertentu.
- c. *Maudhu'al'aqd* atau tujuan mengadakan akad merupakan pilar terbangunnya sebuah akad, sehingga dengan adanya akad yang dilakukan tujuan tersebut tercapai.
- d. *Sighat al' aqd* (pernyataan untuk mengikat diri) merupakan ungkapan yang menunjukkan kerelaan atau kesepakatan dua belah pihak yang melakukan akad.

2.3.3 Syarat Akad

Apabila terdapat rukun akad, maka terdapat syarat akad yang harus dipenuhi agar akad dinyatakan sah. Adapun syarat-syarat umum akad yang harus dipenuhi yaitu sebagai berikut:

- a. Orang atau pihak yang melakukan transaksi antara lain: berakal sehat, baligh, mumayis, dan orang yang dibenarkan secara hukum untuk melakukan akad.
- b. Barang yang diakadkan antara lain: bersih, dapat dimanfaatkan atau bermanfaat, barang tersebut milik pihak atau orang yang melakukan akad dan barang itu jelas diketahui keberadaannya.
- c. Untuk syarat *sighat* maka dilakukan dalam satu majlis yaitu *ijab* dan *qabul* harus dengan ucapan yang bersambung, *ijab* dan *qabul* merupakan pemindahan hak dan tanggung jawab.

2.4 Istishna'

2.4.1. Pengertian *Istishna'*

Secara Bahasa, *istishna'* berasal dari kata (صنع) yang mempunyai arti membuat. Karena mendapat imbuhan huruf *alif*, *sin* dan *ta* maka makna yang terbentuk adalah meminta atau memohon untuk dibuatkan. Ibnu 'abidin menjelaskan *istishna'* secara bahasa yaitu meminta dibuatkan suatu barang yaitu meminta seorang pengrajin untuk membuat suatu barang. Secara lesikal dikatakan bahwa '*al-sana'*ah berarti kerajinan tulisan seorang pengrajin dan pekerjaannya

adalah seorang pengrajin. Lafaz '*san'ah*' berarti pekerjaan seseorang pembuat barang atau kerajinan (Imam Mustofa, 2016:94).

Secara istilah atau secara terminology, pengertian '*istishna*' menurut (Mardani, 2015:178) adalah:

- a. Menurut Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor 06/DSN-MUI/VI/2000 tentang Jual Beli '*Istishna*' adalah akad jual beli dalam aplikasi pembuatan barang sesuai dengan permintaan dan kebutuhan khusus yang ditawarkan oleh pemesan (pembeli/mustashni') dan penjual (pembuat/shani').
- b. Menurut UU No. 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah, '*istishna*' adalah akad pembiayaan barang dalam bentuk pemesanan pembuatan barang tertentu dengan kriteria dan persyaratan tertentu yang telah disepakati antara pemesan penjual.
- c. Menurut OJK No. 31/POJK.05/2014 Tentang Penyelenggaraan Otoritas jasa Keuangan, '*istishna*' adalah jual beli suatu barang dengan pemesanan penjualan barang sesuai dengan kriteria dan persyaratan tertentu dan pembayaran harga barang sesuai dengan kesepakatan oleh para pihak.

Pada dasarnya dalam suatu akad atau transaksi dengan skema '*istishna*', objek atau barang yang dipesan adalah suatu hasil karya buatan yang sengaja dibuat sesuai dengan keinginan pemesan. Material atau bahan yang digunakan untuk membuat barang pesanan tersebut berasal dari pengrajin karya. Namun apabila bahan tersebut diperoleh dari pemesan maka disebut dengan akad ijarah, lain

halnya dengan akad *istishna'* di mana dapat dinyatakan sah apabila terjadi ijab dari pemesan dan qabul dari penerima pesanan.

Pemesan adalah konsumen atau pihak yang menginginkan suatu barang tersebut sedangkan penerima pesanan adalah penjual atau orang yang berhak membuatkan pesanan dari pemesan. Akad *istishna'* dapat dikatakan sama dengan akad salam dikarenakan belum adanya barang yang menjadi objek. Namun dalam akad *istishna'* tidak terdapat syarat modal atau uang muka dan tidak ditetapkan waktu penyerahan barang.

2.4.2. Landasan Hukum Akad *Istishna'*

Landasan hukum yang menjadi pertimbangan bolehnya akad *istishna'* adalah sebagai berikut:

- a. Firman Allah SWT yang terdapat pada surat Al-Baqarah ayat 275:

وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا

Artinya: “Allah telah menghalalkan jual-beli dan mengharamkan riba”.

(Q.S Al-Baqarah: 275)

- b. As-Sunnah

“Dari Anas RA bahwa Nabi SAW hendak menuliskan surat kepada raja non-Arab, lalu dikabarkan kepada beliau bahwa raja-raja non-Arab tidak sudi menerima surat yang tidak distempel. Maka beliau pun memesan agar ia dibubarkan cincin stempel dari bahan perak. Anas menisahkan: Seakan-akan

sekarang ini aku dapat menyaksikan kemilau putih di tangan beliau". (HR. Muslim)

- c. Hadist Nabi Riwayat Tirmidzi yang berbunyi:

"Perdamaian dapat dilakukan diantara kaum muslimin kecuali perdamaian yang mengharamkan yang halal atau menghalalkan yang haram dan kaum muslimin terkait dengan syarat-syarat mereka kecuali syarat yang mengharamkan yang halal atau menghalalkan yang haram". (HR. Tirmidzi dari 'Amr bin 'Auf).

- d. Hadist Nabi yang berbunyi:

"Tidak boleh membahayakan diri sendiri maupun orang lain". (HR. Ibnu Majah, Daraquthni dan yang lain dari Abu Sa'id Al-Khudri)

- e. Kaidah Fiqh berbunyi:

"pada dasarnya, semua bentuk muamallah boleh dilakukan kecuali ada dalil yang mengharamkannya".

Menurut madzhab Hanafi, *istishna'* hukumnya boleh (jawaz) karena hal itu telah dilakukan masyarakat Muslim sejak masa awal tanpa ada pihak (ulama) yang mengingkarinya. Namun menurut mazhab Maliki dan Syafi'i, *istishna'* adalah salah satu bentuk akad salam dengan begitu maka akad *istishna'* diperbolehkan apabila memenuhi persyaratan akad salam.

2.4.3. Rukun dan Ketentuan Akad *Istishna'*

Akad *istishna'* adalah salah satu pengembangan dari akad salam, dengan jangka waktu penyerahan barang yang dilakukan pada saat tempo sedangkan

pembayaran tersebut bisa dilaksanakan berdasarkan angsuran. Sebab akad *Istishna'* merupakan akad khusus dari akad *salam* oleh itu ketentuan serta aturan hukum syariah akad *Istishna'* berjalan sesuai ketentuan akad *salam*, adapun rukun akad *Istishna'* (Askarya, 2007:97) yaitu:

- a. Penjualan (*shani'*)
- b. Pembeli atau orang yang pesan (*mustashni'*)
- c. Objek (*mashnu'*)
- d. Harga (*tsaman*)
- e. Ijab qabul (*shighat*)

Ketentuan Syariah dari Akad *Istishna'* yaitu sebagai berikut:

- a. Pelaku, harus cakap hukum dan baligh.
- b. Objek akad, dalam PSAK 104 par 8 dijelaskan barang pesanan harus memenuhi kriteria sebagai berikut:
 1. Memerlukan proses pembuatan setelah akad disepakati.
 2. Sesuai dengan spesifikasi pemesan (*customized*), bukan produk massal, dan
 3. Harus diketahui karakteristiknya secara umum yang meliputi jenis, spesifikasi, teknis, kualitas, dan kuantitasnya.
- c. Ijab qabul yaitu pernyataan dan ekspresi saling ridha/rela diantara pihak-pihak pelaku akad yang dilakukan secara verbal, tertulis, melalui korespodensi atau menggunakan cara-cara komunikasi modern.

2.4.4. Syarat Akad *Istishna'*

- a. Spesifikasi dan harga barang pesanan dalam *istishna'* disepakati oleh kedua belah pihak pada saat awal akad.
- b. Barang pesanan harus diketahui karakteristiknya secara umum yang meliputi: jenis barang, kualitas dan kuantitasnya.
- c. Apabila nasabah dalam akad *istishna'* tidak mewajibkan bank untuk membuat sendiri barang pesannya maka untuk memenuhi akad pertama maka bank dapat mengadakan akad kedua dengan pihak ketiga atau *supplier*.
- d. Pada dasarnya akad *istishna'* tidak dapat dibatalkan apabila kedua belah pihak setuju untuk menghentikannya.
- e. Mekanisme pembayaran akad *istishna'* harus disepakati dalam akad dan dilakukan dengan cara: pembayaran dimuka, pembayaran setelah penyerahan barang, atau dengan cicilan.

2.4.5. Fatwa DSN Tentang *Istishna'*

Penyelenggaraan *Istishna'* berlandaskan fatwa DSN No.06/DSN-MUI/IV/2000. Pada fatwa itu sudah dijelaskan ketentuan umum yang berkaitan dengan *istishna'*, demikian yaitu:

Pertama: Ketentuan tentang pembayaran:

1. Alat pembayaran wajib memiliki kuantitas, baik berupa uang, objek atau kegunaan.
2. Angsuran dilaksanakan berdasarkan kesepakatan kedua belah pihak
3. Cicilan tidak boleh dalam pembebasan hutang.

Kedua: Ketentuan tentang Barang:

1. Objek memiliki ciri-ciri yang jelas..
2. Objek dapat diuraikan secara spesifikasi.
3. Penyerahan dilaksanakan yang akan datang.
4. Periode dan lokasi pelimpahan objek wajib dilakukan berdasarkan kesepakatan.
5. Pemesan (*mustashni* ') tidak boleh menjual barang tersebut sebelum menerima.
6. Tidak diperkenankan menukar barang, terkecuali sesuai kesepakatan.
7. Pada hal ini apabila diketahui cacat atau pesanan tidak sesuai keinginan, pemesan mempunyai hak *khiyar* (hak memilih) untuk memperoleh atau menggagalkan akad.

Ketiga: Ketentuan Lain:

1. Pada hal ini pesanan yang dibutakan sesuai dengan keinginan, memiliki hukum mengikat.
2. Ketetapan yang ada pada jual beli salam yang tidak disetujui berjalan juga di akad *istishna* '.
3. Apabila salah satu pihak tidak melaksanakan tugasnya atau apabila terdapat perbedaan pendapat antara kedua belah pihak, maka diselesaikan oleh Badan Arbitrasi Syari'ah melalui musyawarah.

BAB III

ANALISIS DESKRIPTIF

3.1 Data Umum

3.1.1 Sejarah Bank Tabungan Negara (BTN) Syariah

Bank adalah suatu badan usaha yang menghimpun dana dan menyalurkan dana dari masyarakat dalam bentuk pembiayaan dan atau bentuk-bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak. Salah satu bank yang dibawah oleh Bank Umum Milik Negara (BUMN) adalah Bank Tabungan Negara (BTN).

Pada masa pemerintahan Hindia Belanda tahun 1897 didirikan *Postpaarbank* yang berkedudukan di Batavia (Jakarta) dengan tujuan agar masyarakat mengenal budaya menabung. Pada tahun 1942 *Postspaarbank* diambil alih oleh Jepang dan berganti nama menjadi *Tyokin Kyoku* bertujuan 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 pada tahun 1950 yang diubah namanya jadi Kantor Tabungan Pos Republik Indonesia. Kantor Tabungan Pos Republik Indonesia merupakan satu lembaga tabungan yang ada pada Indonesia pada masa itu dan pada tahun yang sama pemerintah mengubah nama menjadi Bank Tabungan Pos.

Pada tahun 1963 Bank Tabungan Negara resmi ganti nama sesuai dengan 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 produk 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 tahun 2004 sebagai kantor pusat dari berbagai 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 pada 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, maka dibuka juga KCS pada tahun 2005. Dan pada Maret 2005 resmi buka di Surabaya, dan di kota Yogyakarta resmi KCS pada tanggal 4 April 2005 dan tanggal 11 April 2005 di Makassar. 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 kompetensi pada pelayanan.
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 Sejarah Bank Tabungan Negara (BTN) Syariah KCP Magelang

Pada awal tahun 2018 telah resmi dibuka BTN Syariah Kantor Cabang Pembantu Magelang. Kantor Cabang Pembantu Magelang tersebut di Jl. Tentara No 5 RT 01 RW 01, Kemirirejo, Tengah Kemirirejo, Magelang, Magelang Tengah, Kota Magelang, Jawa Tengah 56121. Di mana pelayanan dan prosedur di BTN Syariah Kantor Cabang Pembantu Magelang masih belum berjalan secara optimal, karena di Magelang BTN Syariah Kantor Cabang Pembantu Magelang merupakan salah satu bank yang ada dengan ketentuan sesuai prinsip syariah yang banyak membutuhkan strategi untuk memberikan informasi terhadap masyarakat Magelang tentang prinsip syariah.

3.1.3 Visi dan Misi Bank Tabungan Negara (BTN) Syariah

Visi pada BTN Syariah yaitu sebagai berikut:

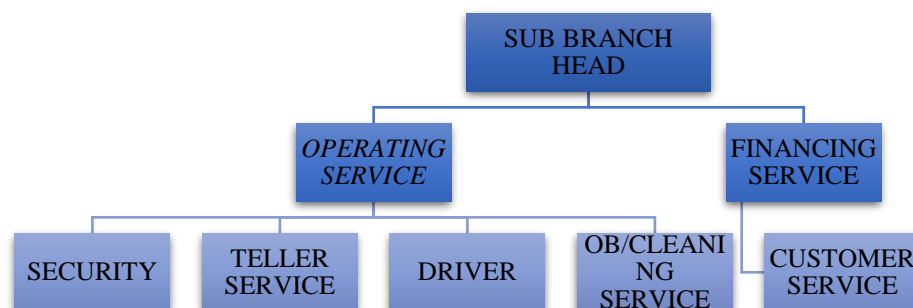
“Menjadi bank yang terkemuka dalam pembiayaan perumahan”.

Misi pada BTN Syariah yaitu sebagai berikut:

1. Menyediakan produk dan jasa yang inovatif serta layanan unggul yang fokus terhadap pembiayaan rumah dan industri lainnya,
2. Mengembangkan *human capital* yang lebih berkualitas dan mempunyai integritas tinggi serta penerapan *Good Corporate Governance* dan *Compliance*,
3. Meningkatkan keunggulan kompetitif melalui teknologi informasi pada zaman sekarang,
4. Memperdulikan kepentingan masyarakat beserta lingkungannya.

3.1.4 Struktur Organisasi Bank BTN Syariah KCP Magelang

Struktur pada BTN Syariah KCP Magelang terdiri dari beberapa bagian yang dipimpin oleh kepala cabang pembantu sebagai berikut:



Gambar 3.1 Struktur Organisasi Bank BTN Syariah KCP Magelang

Sumber: PT Bank Tabungan Negara Syariah, 2020

Berikut ini adalah penjelasan dari setiap unit yang ada di struktur organisasi Bank BTN Syariah KCP Magelang:

1. *Sub Branch Head*

Kepala Cabang Pembantu memiliki tugas dan wewenang sebagai berikut:

- a. Mengatur dan melaksanakan seluruh kewenangan pimpinan pusat yang ada di kantor cabang pembantu.
- b. Bertanggung jawab atas segala kegiatan di dalam kantor cabang pembantu.
- c. Menawarkan produk dan jasa kepada nasabah dan mencari pangsa pasar.

2. *Financing Service*

Financing service mempunyai tugas untuk memberikan pelayanan prima dalam bentuk pelayanan permohonan pembiayaan dengan memberikan uraian jenis-jenis pembiayaan yang diinginkan oleh nasabah.

3. *Operating Service*

Operating service memiliki tugas dan wewenang sebagai berikut:

- a. Mengelola secara optimal sumber daya bidang operasi agar dapat mendukung kelancaran operasional cabang,
- b. Mengelola bukti-bukti transaksi,
- c. Menyiapkan laporan untuk pihak ekstern/intern,
- d. Sebagai koordinator dalam pemeriksaan auditor ekstern/intern.

4. *Customer Service*

Customer service memiliki tugas dan wewenang sebagai berikut:

- a. Penjualan/*Marketing* produk dana, pembiayaan, dan jasa,
- b. Memberi informasi kepada nasabah,
- c. Membuka/menutup rekening,
- d. Klaim nasabah dana.

5. *Teller Service*

Teller service memiliki tugas dan wewenang sebagai berikut:

- a. Transaksi penyetoran dan penarikan valas/non valas.
- b. Administrasi kas,
- c. Proses tunai maupun non tunai.

6. *Security*

Security memiliki tugas dan wewenang sebagai berikut:

- a. Melaksanakan penjagaan dengan memantau semua lingkungan bank baik dari jarak lokasi bank hingga depan pintu masuk serta dalam ruangan bank,
- b. Membukakan pintu nasabah, dengan menyapa dan memberi salam dengan ramah pada nasabah yang akan masuk ke dalam bank,
- c. Memeriksa barang bawaan nasabah apabila mencurigakan atau perilaku nasabah yang mencurigakan,
- d. Memberikan pertanyaan keperluan nasabah dan memberikan nomor antrian kepada nasabah sesuai dengan keperluan nasabah,

- e. Memberikan arahan atau masukan dengan baik apabila terdapat nasabah yang membutuhkan informasi.
- f. Membantu nasabah apabila mengalami kesulitan.

7. *Driver*

Driver bertanggung jawab dalam mengelola kendaraan bank serta merawat kendaraan bank dan bertugas mengemudikan dan melaksanakan tugas-tugas yang diberikan kepala bagian.

8. *OB/Cleaning Service*

Adapun tugas dan wewenang *OB/Cleaning Service* sebagai berikut:

- a. Membersihkan serta merapikan internal bank maupun eksternal bank,
- b. Membelikan dan menyiapkan makan karyawan,
- c. Menyiram dan merawat tanaman.

3.1.5 Produk dan Layanan BTN Syariah

Dalam BTN Syariah mempunyai berbagai jenis produk dan jasa yang bermanfaat dalam memenuhi berbagai macam minat nasabah. Produk yang ada dalam BTN Syariah mencakup produk penghimpunan dana yang berfokus untuk masyarakat yang akan menyimpan dana dan produk penyaluran dana yang berfokus untuk masyarakat yang membutuhkan dana.

Produk penghimpunan dana dalam BTN Syariah terdiri dari tujuh jenis produk tabungan, dua jenis giro, dan dua jenis produk deposito yaitu sebagai berikut:

1. Tabungan BTN Batara iB

Produk simpanan dengan menggunakan pola akad titipan merupakan titipan di mana diperoleh dari pemilik dana kepada penerima dana baik perseorangan maupun unit kerja yang wajib menjaga dan mengembalikan setiap waktu apabila pemilik menginginkannya.

2. Tabungan BTN Prima iB

Pada produk simpanan ini yaitu dengan akad Mudharabah Mutlaqah di mana adanya partisipasi antara pihak yang bersangkutan. Simpanan ini juga sangat cocok untuk kebutuhan sehari-hari serta untuk investasi, selain itu juga bank akan memberikan keuntungan kepada nasabah sesuai dengan nisbah bagi hasil.

3. Tabungan BTN Haji dan Umroh iB

Produk ini sangat cocok buat nasabah yang mempunyai rencana ibadah haji serta ibadah umroh dengan pola akad Mudharabah Mutlaqah dengan nisbah bagi hasil yang telah disepakati dimuka.

4. Tabungan BTN Qurban iB

Tabungan ini untuk nasabah yang akan melakukan ibadah qurban berlangsung sesuai dengan pola akad Mudharabah Mutlaqah.

5. Tabunganku iB

Pada tabungan ini diperuntukkan bagi anak dibawah 17 tahun dengan akad "*Wadi'ah*" (titipan) yang diterbitkan oleh semua bank di Indonesia untuk melatih budaya menabung di dalam masyarakat.

6. Tabungan BTN Sempel iB

Manfaat dari simpanan tersebut adalah buat melatih kebiasaan menabung sejak kecil pada semua kalangan mulai dari siswa PAUD hingga SMA dengan akad *Wadi'ah*" (titipan) dan bank akan memberi hadiah atau bonus keuntungan bagi nasabahnya.

7. Tabungan BTN Emas iB

Simpanan tersebut berdasarkan prinsip msyariah dengan akad "*Mudharabah Mutlaqah*". Tabungan emas ini sangat disarankan bagi nasabah yang akan mempersiapkan masa depannya.

8. Giro BTN iB

Tabungan dengan menggunakan akad "*Wadi'ah*" (titipan) nasabah akan memperoleh hadiah yang menarik bagi nasabahnya yang berguna untuk memperlancar usahanya.

9. Giro BTN Prima iB

Tabungan berlangsung memakai akad *Mudharabah Mutlaqah* nasabah akan memperoleh bonus menarik bagi nasabahnya yang berguna untuk memperlancar usahanya.

10. Deposito BTN iB

Investasi berjangka dengan menggunakan akad "*Mudharabah Mutlaqah*" (investasi) dalam jangka waktu 1,3,6,12 bulan dan atau 24 bulan yang dapat diperpanjang secara otomatis ataupun tidak.

11. Deposito *On Call* BTN iB

Simpanan dengan kurun waktu 1-28 hari yang dilakukan berdasarkan akad Mudharabah Mutlaqah yang tidak dapat diperpanjang secara otomatis.

Produk pembiayaan dana dalam BTN Syariah sangat beragam, terdapat tiga belas jenis produk yaitu:

1. 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).

2. KPR BTN Platinum iB

Pembiayaan dengan menggunakan akad "*Murabahah*" (jual beli) diperuntukkan untuk nasabah perorangan yang ingin memiliki rumah, ruko ataupun apartemen dengan kondisi baru atau *second* (bekas).

3. KPR Indent iB

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

4. Pembiayaan Properti BTN iB

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

5. 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.

6. Pembiayaan Multimanfaat BTN iB

Pembiayaan dengan akad “*Murabahah*” yaitu untuk nasabah yang bekerja sebagai karyawan atau pensiunan sangat berguna dalam membeli keperluan barang-barang elektronik atau *interior* rumah.

7. Pembiayaan Multijasa BTN iB

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

8. Pembiayaan Kendaraan Bermotor BTN iB

Akad yang digunakan dalam pembiayaan ini yaitu “*Murabahah*”. Bagi nasabah yang ingin memiliki kendaraan pribadi.

9. Pembiayaan Tunai Emas BTN iB

Pembiayaan dengan akad *Qardh* di mana bank akan memenuhi kebutuhan nasabah dengan kesepakatan dan disertainya dengan Surat Gadai sebagai penyerahan barang jaminan pengembalian barang nasabah kepada pihak bank (*Murtahin*).

10. Pembiayaan Emasku BTN iB

Pembiayaan dengan akad “*Murabahah*” di mana nasabah yang menginginkan kepemilikan emas lantakan (batangan) yang bersertifikat Antam.

11. Pembiayaan Modal Kerja BTN iB

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

12. 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).

13. Pembiayaan Konstruksi BTN iB

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

Adapun layanan *E-Channel* pada BTN Syariah yaitu sebagai berikut:

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 dua jenis kartu kredit yaitu kartu *regular* 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.

3.2 Data Khusus

3.2.1. Mekanisme Pengajuan Pembiayaan Kepemilikan Rumah (KPR) *Indent* iB

Pembiayaan Kepemilikan Rumah (KPR) merupakan salah satu alternatif untuk masyarakat dalam mewujudkan impiannya untuk segera memiliki tempat tinggal atau rumah. Dikarenakan pada masa saat ini tentunya pada setiap orang belum tentu bisa membeli rumah dengan uang tunai dengan berbagai pertimbangan seperti harga tanah maupun rumah *ready stock* yang mengalami peningkatan harga dari tahun ke tahunnya.

Dengan begitu maka bank BTN Syariah menawarkan salah satu produknya dalam bentuk pembiayaan kepemilikan rumah yaitu KPR *Indent* BTN iB yang memfasilitasi pembiayaan dengan prinsip syariah berdasarkan akad *istishna'* atau pesanan untuk nasabah yang dibangun oleh pengembang perumahan dengan kriteria atau keinginan dari nasabah.

Dalam pembiayaan yang ditawarkan oleh bank BTN Syariah untuk pembelian rumah, ruko atau apartemen secara *indent* dengan akad *istishna'* untuk nasabah dengan pengembalian secara berangsur-angsur sesuai dengan kurun waktu yang telah disepakati.

Mekanisme Pengajuan Pembiayaan Kepemilikan Rumah (KPR) *Indent* iB pada BTN Syariah yaitu sebagai berikut:



Gambar 3.2 Alur Pembiayaan kepemilikan Rumah (KPR) *Indent* iB Syariah

Sumber: PT Bank Tabungan Negara Syariah, 2020.

Keterangan:

1. Nasabah Mengajukan Permohonan Pembiayaan

Nasabah yang mengajukan permohonan pembiayaan KPR *Indent*, nasabah tersebut datang ke bank dengan membawa persyaratan yang sudah menjadi ketentuan bank. Dokumen nasabah yang akan digunakan untuk pengajuan pembiayaan bisa dilihat dari jenis pekerjaan nasabah tersebut. Persyaratan data yang wajib dipersiapkan dalam pengajuan pembiayaan adalah pemohon mencakup mempunyai pekerjaan wiraswasta, profesional ataupun pegawai. Dari salah satu jenis pekerjaan itu, maka dokumen yang harus diserahkan berbeda diantaranya sebagai berikut:

a. Syarat dan Ketentuan:

1. Warga Negara Indonesia (WNI),
2. Usia minimal 21 tahun atau telah menikah,
3. Pada saat pembiayaan lunas usia tidak lebih dari 65 tahun atau usai pensiun,
4. Minimum masa kerja/usaha 1 (satu) tahun,
5. Tidak memiliki kredit/pembiayaan bermasalah (IDI BI Clear)
6. Mempunyai penghasilan dan mampu membayar angsuran setiap bulan sampai dengan lunas,
7. Memiliki NPWP atau SPT Pasal 21.

b. Biaya Layanan

Biaya yang wajib dibayar oleh calon pemohon pengajuan pembiayaan adalah:

1. Biaya Administrasi (sesuai ketentuan bank)
2. Notaris (Legalisasi Akad) yaitu Rp 150.000,-
3. Akta Pemasangan Hak Tanggungan (APHT) untuk ≥ 50 juta (tariff sesuai plafond pembiayaan)
4. SKMHT yaitu Rp 100.000,-
5. Biaya Materai yaitu Rp 60.000,-
6. Buka Rekening Tabungan yaitu Rp 100.000,-
7. Premi Asuransi Kebakaran (sesuai tarif)
8. Premi Asuransi Jiwa (sesuai tarif)
9. Dana Mengendap (Blokir 1x Angsuran) yaitu sesuai jumlah angsuran/bulan
10. Appraisel Rumah (Dibayar kepada pihak appraisel independen) yaitu sesuai dengan ketentuan yang berlaku di bank.
11. Biaya Pajak Jual Beli dan Balik Nama Sertifikat ditentukan sendiri.

Persyaratan Dokumen Pribadi

Dokumen yang harus dipenuhi oleh calon nasabah untuk pengajuan pembiayaan sebagai berikut:

Tabel 3.1 Syarat Dokumen Pengajuan Pembiayaan KPR *Indent* iB

No	Dokumen	Umum	Wiraswasta	Pegawai/ Karyawan
a.	Formulir Aplikasi Permohonan	V	V	V
b.	Foto Copy KTP, Kartu Keluarga, Surat Nikah Cerai	V	V	V
c.	Pas Foto terbaru pemohon dan pasangan 3x4	V	V	V
d.	Slip asli gaji suami-istri atau Surat Penghasilan			V
e.	Foto Copy Surat Keterangan Kerja			V
f.	Foto Copy Tabungan atau Rekening Koran minimal 3 (tiga) bulan terakhir	V	V	V
g.	Foto Copy Akta Pendirian Perusahaan berikut Perubahannya, SIUP, HO, TDP		V	
h.	Foto Copy NPWP pribadi	V	V	V
i.	Foto Copy ijin-ijin praktek	V		
J	Foto Copy ijin-ijin SHGB dan IMB	V	V	V

Sumber: PT Bank Tabungan Negara, 2020.

Apabila nasabah yang sudah datang ke bank untuk melakukan pengajuan pembiayaan kepemilikan rumah (KPR), maka setelah itu bank akan melakukan pemeriksaan kebenaran data nasabah dengan dokumen-dokumen yang telah diserahkan oleh nasabah. Jika dokumen yang diserahkan sudah benar maka pengajuan pembiayaan KPR bisa segera diproses.

Dokumen yang sudah diserahkan oleh pemohon yang mengajukan pembiayaan KPR dapat melengkapi syarat yang sudah menjadi ketentuan bank untuk segera diproses oleh pihak bank BTN Syariah yang akan membantu dalam pengajuan pembiayaan. Untuk itu nasabah akan ditemui oleh petugas bank yaitu *Financing Service* di mana sebagai syarat masuk bagi nasabah yang akan melakukan transaksi pembiayaan KPR di BTN Syariah. *Financing Service* akan memberikan pengarahan pemohon untuk mengisi formulir aplikasi yang disediakan sebagai data yang akan di input dalam sistem pembiayaan.

2. Pemeriksaan Berkas

Langkah selanjutnya yaitu pemeriksaan dokumen yang diserahkan oleh pemohon pembiayaan KPR dilaksanakan oleh *Financing Service* (FS). Di mana *Financing Service* akan memeriksa dokumen tersebut. Apabila terdapat data 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 lengkap maka dokumen calon nasabah dapat di analisa.

3. SLIK OJK

SLIK atau Sistem Layanan Informasi Keuangan adalah sistem informasi yang pengelolaannya menjadi tanggung jawab OJK yang bertujuan untuk melaksanakan tugas pengawasan dan pelayanan informasi keuangan, yang salah satunya berupa penyediaan informasi debitur (iDeb). Setelah pemeriksaan berkas pelaksanaan SLIK dilakukan oleh *financing service* agar dapat mengetahui data debitur dari lembaga keuangan lainnya.

4. Wawancara

Wawancara di lakukan Bank Syariah dengan calon nasabah pembiayaan, bank mempunyai tim khusus yang akan dikirim untuk melakukan tugas wawancara yaitu *financing service*.

5. Prinsip Analisa

Selanjutnya yaitu prinsip analisa yang dilakukan oleh tim *analyst*. Untuk menganalisa calon nasabah pengajuan pembiayaan kepemilikan rumah (KPR), BTN Syariah menerapkan prinsip 5 (lima) C yaitu:

a. *Character*

Pada prinsip ini dapat dilihat dari segi kepribadian nasabah. Inti dari prinsip *Character* ini adalah menilai calon nasabah apakah dapat dipercaya dalam menjalankan kerjasama dengan bank.

b. *Collateral*

Pada prinsip ini perlu diperhatikan bagi para nasabah ketika mereka tidak dapat memenuhi kewajibannya dalam mengembalikan pinjaman dari bank.

c. *Capital*

Capital dapat dinilai melalui pembukuan tahunan suatu perusahaan yang dikelola oleh nasabah, maka dari penilaian tersebut, bank dapat menentukan apakah bisa atau tidaknya nasabah tersebut untuk mendapatkan pembiayaan dan nominal besar bantuan pembiayaan yang akan diberikan.

d. *Capacity*

Pada prinsip ini adalah yang menilai nasabah dari kemampuan nasabah dalam menjalankan keuangan yang ada pada usaha yang dimilikinya.

e. *Condition*

Condition merupakan prinsip dipengaruhi oleh faktor luar (eksternal) dari pihak bank maupun nasabah.

6. Komite Pemutus Pembiayaan

Komite Pemutus Pembiayaan pada kantor pusat Bank yang merupakan komite operasional yang membantu direksi dan atau para pemutus pembiayaan dalam melakukan evaluasi permohonan pembiayaan dan memberikan rekomendasi persetujuan atau penolakan baik dalam jenis maupun jumlah.

7. Keluarnya SP3K

SP3K (Surat Penegasan Persetujuan Penyediaan Kredit) yaitu surat yang berisi tentang berupa plafon yang diberikan peruntukannya untuk membeli rumah di mana, bunga berapa, jangka waktu berapa lama, hingga jumlah angsuran rumah setiap bulan. SP3K baru akan keluar pada saat bank telah menyetujui pengajuan kredit rumah calon nasabah pembiayaan. Pada umumnya bank paling lama memberi keputusan maksimal 14 hari kerja.

8. Persiapan Akad

Setelah semua persyaratan telah dilengkapi oleh calon nasabah pembiayaan dan telah melewati proses tahapan serta telah keluar surat SP3K maka tahapan selanjutnya yaitu persiapan akad. Pada KPR *Indent* ini bangunan rumah belum ada, sehingga dalam akadnya dilakukan setelah *developer* membangun pondasi rumah 30% dan 40% pondasi terselesaikan. Akad dilakukan oleh ketiga belah pihak yaitu nasabah, bank dan pengembang.

9. Clearance BPN (Badan Pertahan Nasional)

Pada tahap clearance BPN pengecekan legalitas dimaksudkan agar dapat mengetahui sudah lengkap atau belumnya, cek legalitas sertifikat sudah pecah atau masih induk boleh melakukan akad pembiayaan akan tetapi dengan syarat developernya harus sudah PT bukan perorangan lagi. Proses *clearance* notaris yaitu intip sertifikat, dalam artian pihak bank harus mengetahui sertifikatnya sedang diagunkan atau tidak.

10. Pembayaran Pajak Penjual dan Pembeli

Apabila rumah sudah jadi sertifikat sudah keluar kemudian wajib membayar pajak karena setiap transaksi yang terdaftar dengan akad itu sama saja dengan transaksi keuangan itu harus wajib bayar pajak. Setiap transaksi yang tertulis Negara itu harus membayar pajak. Pajak pembeli (pemohon pembiayaan) meliputi: BPHTB, pajak pembeli, balik nama sertifikat. Sertifikat dapat di cek ke BPN (Badan Pertahanan Nasional) apabila sertifikat sudah jadi maka sudah dapat bayar pajak di kantor pajak dan dapat validasi pajak.

11. Pelunasan DP Nasabah ke Developer

Pembayaran yang dilakukan oleh calon nasabah pembiayaan kepada developer selaku pelaku pembangunan pada saat pemasaran menjadi bagian pembayaran atas harga rumah. Pelaku pembangunan yang menerima pembayaran harus menyampaikan informasi mengenai:

- a. Jadwal pelaksanaan pembangunan,
- b. Jadwal penandatanganan PPJB dan akta jual beli,
- c. Jadwal serah terima rumah.

3.2.2. Implementasi Akad *Istishna'* pada Produk Pembiayaan Kepemilikan Rumah (KPR) di Bank Tabungan Negara Syariah Kantor Cabang Pembantu Magelang

Pada zaman sekarang kebutuhan masyarakat untuk pengajuan pembiayaan rumah berdasarkan prinsip syariah belum sepenuhnya berjalan secara optimal. Oleh karena itu perlu diadakannya suatu inovasi baru untuk pengembangan

produk pembiayaan yang dapat memenuhi kebutuhan sesuai dengan keinginan masyarakat. Bank Tabungan Negara (BTN) Syariah mempunyai produk pembiayaan dengan akad *istishna'*.

Secara langsung Akad *istishna'* yang ada pada produk pembiayaan yang ditawarkan oleh bank BTN Syariah mendapat penjelasan dari Andrawina sebagai *financing service* yang bertugas untuk membantu proses pengajuan pembiayaan hingga angsuran setiap bulannya hingga lunas. Menurut Andrawina proses berlangsungnya akad *istishna'* pada Bank Tabungan Negara Syariah Kantor Cabang Pembantu Magelang merupakan akad yang digunakan untuk pembiayaan kepemilikan rumah yang biasanya disebut dengan KPR Indent. KPR *Indent* itu sendiri adalah salah satu fasilitas pembiayaan oleh BTN Syariah terhadap calon nasabahnya untuk membeli rumah dari bank yang dibangun oleh pengembang sesuai dengan pesanan dari nasabah.

Selanjutnya adalah pelaksanaan akad atau permintaan pembiayaan produk KPR *Indent* yang dijelaskan oleh Andrawina selaku *financing service* yaitu sebagai berikut:

“Secara umum mekanisme pelaksanaan akad *istishna'* pada produk KPR kurang lebih sama dengan mekanisme pembiayaan akad pada produk yang lainnya. Perbedaan yang kompleks terletak pada akadnya saja yaitu perbedaan pada penggunaan akad sehingga diikuti oleh syarat dan ketentuan akad yang akan digunakan oleh nasabah. Sementara prosedur awal dari permohonan pembiayaan adalah nasabah datang terlebih dahulu ke *customer service* dan menjelaskan

permohonan pembiayaan yang ingin nasabah dapatkan, kemudian oleh *customer service* nasabah akan diarahkan kepada staff *financing marketing* yang akan menjelaskan prosedur dan karakteristik pembiayaan yang diajukan, setelah menerima penjelasan pihak nasabah diwajibkan menyiapkan semua berkas yang dibutuhkan apabila nasabah menyetujui semua persyaratan dalam pembiayaan yang diajukan, dalam pelaksanaannya akad ketentuan-ketentuan yang ada dalam peraturan fatwa tentang *istishna'* seperti ketentuan tentang pembayaran, tentang barang dan ketentuan lainnya sudah dijelaskan pada awal akad sehingga semua point-point yang ada pada putusan itu kami implementasikan dengan benar, seperti halnya pada point satu tentang ketentuan barang, yang menjelaskan bahwa harus jelas ciri-cirinya dan dapat diakui sebagai hutang, pada saat semua spesifikasi barang yang dipesan sudah benar-benar jelas ciri-cirinya, alat bayarnya, waktu penyerahannya dan peraturan-peraturan yang lainnya yang harus dipatuhi oleh nasabah dan pihak bank”.

Selain itu Andrawina juga menjelaskan bahwa untuk memenuhi pengajuan pembiayaan yang diajukan oleh calon nasabah tersebut maka:

“Untuk memenuhi permohonan yang nasabah ajukan, kami dari pihak bank BTN Syariah magelang melakukan perjanjian kerjasama dengan salah satu developer yang nasabah tunjuk, sehingga dalam pelaksanaannya kami tidak menggunakan akad *istishna'* dengan perusahaan kontraktor seperti yang tertulis dalam putusan Fatwa DSN-MUI tentang *istishna'* paralel, sehingga akad *istishna'* hanya kami lakukan dengan nasabah saat pertama kali pengajuan permohonan”.

Untuk ketentuan yang ditetapkan oleh BTN Syariah dalam pengajuan pembiayaan rumah dengan akad *istishna* yaitu sebagai berikut:

1. Pengertian KPR *Indent*

KPR *Indent* adalah pembelian tanah dan rumah dari Bank yang dibangun oleh pengembang berdasarkan pesanan nasabah, di mana pengembang telah bekerjasama dengan Bank dalam hal penyediaan pembiayaan dengan menggunakan prinsip akad *istishna* (jual beli atas pesanan).

2. Karakteristik KPR *Indent*

- a. Nama produk : Pembiayaan Rumah dengan Akad *Istishna*
- b. Peruntukan : Nasabah perorangan
- c. Tujuan pembiayaan : Pembiayaan konsumen untuk pembangunan atau konstruksi atau pengadaan rumah yang terletak di dalam atau di luar kawasan *real estate* (melalui developer atau non developer).
- d. Akad Pembiayaan: *Istishna*
 - 1) Akad antara Bank dan nasabah
 - a) Pada saat penyerahan realisasi pekerjaan pembangunan tersebut harus mendapat persetujuan dari nasabah melalui surat pernyataan nasabah menerima *progress* penyelesaian barang.
 - b) Dalam hal pencairan/pembiayaan kepada kontraktor dilakukan secara sekaligus dengan akad *istishna* dengan harga pokok seluruh pencairan/pembayaran kepada pengembang.

2) Perjanjian antara Bank dan Pemasok/kontraktor

Perjanjian Bank dan pemasok berupa perjanjian kerjasama berikut ini adalah:

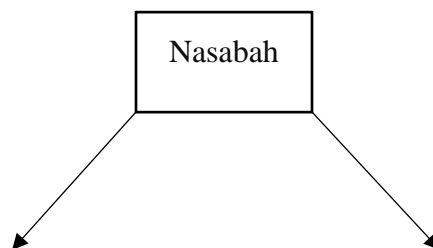
- a) Dalam perjanjian pengadaan barang, kontraktor wajib membuatkan rencana program pekerjaan seperti Rencana Anggaran Biaya (RAB) untuk dapat melihat *progress* pekerjaan setiap bulannya.
 - b) Kontraktor juga diwajibkan untuk menyerahkan *progress* penyelesaian yang telah dibuat 1 (satu) kali setiap bulan sebagai sarana untuk bukti angsuran nasabah.
- 3) Jangka Waktu : Pembiayaan consumer untuk pembangunan/konstruksi atau pengadaan rumah khusus golongan berpendapatan tetap, jangka waktu 1 sampai dengan 15 tahun sesuai dengan ketentuan Pembiayaan Pemilik Rumah.
- 4) Perhitungan Margin :
1. Margin keuntungan Bank dihitung atas dasar *expected return* bank yang ditetapkan oleh kantor pusat.
 2. Margin tetap selama masa pembiayaan.
 3. Besarnya margin mengacu pada ketentuan *pricing* pembiayaan rumah.
- 5) Maksimum Pembiayaan
- a) Maksimal pembiayaan bank 70% dari harga jual rumah pesanan atau Rencana Anggaran Biaya (RAB)

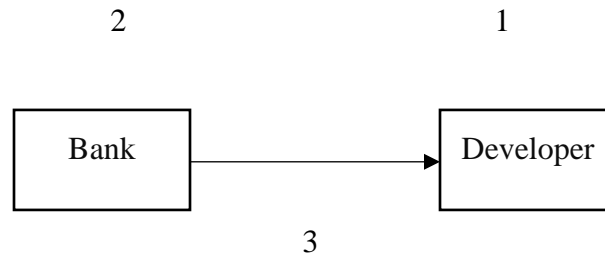
- b) Penetapan maksimum pembiayaan harus didasarkan pada harga penawaran/harga jual atau Rencana Anggaran Biaya (RAB) yang telah dianalisis/diteliti kewajarannya.
 - c) Besarnya pembiayaan disesuaikan dengan nilai jaminan yang meng-cover.
- 6) Pelaksanaan prinsip *istishna'* pada KPR *Indent*

Prinsip *istishna'* antara bank dengan nasabah dilaksanakan berdasarkan prinsip syariah yaitu sebagai berikut:

- a. Nasabah melakukan permohonan pengajuan pembiayaan rumah.
- b. Bank yang bersedia memberikan pembiayaan rumah yang dipesan nasabah dengan bekerja sama dengan pengembang.
- c. Bank telah menunjuk pengembang berdasarkan perjanjian kerjasama sesuai kebijakan bank.
- d. Bank akan menyerahkan rumah yang dipesan nasabah melalui pengembang waktu dan tempat yang disepakati.
- e. Setelah pembuatan selesai maka penyerahan rumah yang dipesan oleh nasabah kepada bank berdasarkan bukti penyerahan atau berita acara.

Berikut ini adalah alur dari pembiayaan *istishna'* di Bank Tabungan Negara Syariah:





Gambar 3.3 Alur Pembiayaan *Istishna'* BTN Syariah

Sumber: PT Bank Tabungan Negara Syariah, 2020.

Keterangan:

- 1) Nasabah datang ke pengembang untuk memesan rumah sesuai yang diinginkan.
- 2) Kemudian nasabah datang ke bank untuk mengajukan permohonan pembiayaan KPR dengan membawa dokumen-dokumen persyaratan.
- 3) Apabila disetujui oleh bank, bank akan mencairkan dana kepada pengembang untuk membangun rumah sesuai dengan pesanan nasabah.
- 4) Tahapan Pencairan

Tahapan dalam realisasi pembiayaan KPR *Indent* iB ada 4 (empat). Dalam 4 tahap tersebut telah ditentukan persentasenya dalam pencairan dana untuk menrealisasikan 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:

Tabel 3.2 Tahapan Pencairan Dana KPR *Indent* iB BTN Syariah

No	Tahap	Pelaksanaan
1	I (50%)	Pondasi
2	II (30%)	Naik Atap

3	III (10%)	Serah Terima Rumah
4	IV (10%)	AJB, Sertifikat, IMB

Sumber: PT Bank tabungan Negara, 2020.

Keterangan:

- 1) Pencairan pertama diserahkan jika Sertifikat Hak Milik/Sertifikat Hak Guna Bangunan lahan telah terbit atas nama pihak kedua atau sertifikat lahan telah terbit dan dikuasai secara sah menurut hukum yang berlaku oleh pihak kedua, perizinan proyek telah lengkap dan pondasi telah sesuai dibangun.
- 2) Dapat dipastikan dana retensi (sertifikat atas nama nasabah, IMB per unit, listrik per unit) mencakupi pada pencairan tahap III. Apabila tidak mencakupi maka pada pencairan tahap II harus telah dikurangi dengan dana retensi.

BAB IV

PENUTUP

1.1 Kesimpulan

Berdasarkan penulisan Tugas Akhir yang berjudul “Mekanisme Akad *Istishna*’ Pada Produk Pembiayaan KPR *Indent* di Bank Tabungan Negara Syariah Kantor Cabang Pembantu Magelang” ditulis sesuai dengan pedoman dan aturan yang telah diberikan D3 Fakultas Bisnis dan Ekonomika Universitas Islam Indonesia, dapat disimpulkan sesuai judul yang penulis ambil bahwa:

1. Mekanisme pengajuan pembiayaan kepemilikan rumah (KPR) *Indent* iB di Bank BTN Syariah KCP Magelang sangat kompleks mulai dari verifikasi data yang dilakukan oleh *financing service* hingga *Approval* sudah tersusun secara sistematis sehingga dapat meminimalisir terjadinya risiko.
2. Implementasi pengajuan pembiayaan kepemilikan rumah dengan akad *istishna*’ yang ada di Bank BTN Syariah KCP Magelang dapat dilihat bahwa dengan keterbatasan karyawan dalam menginput data permohonan pengajuan pembiayaan kepemilikan rumah yang harus dikirim berkasnya ke kantor cabang Semarang. Selain itu dapat dilihat dari faktor eksternal yaitu kurangnya informasi yang tersebar untuk masyarakat Magelang yang masih belum faham dengan produk yang ada di bank BTN Syariah.

1.2 Saran

Berdasarkan kesimpulan diatas saran yang diberikan untuk Bank Tabungan Negara (BTN) Syariah dalam hasil magang yaitu sebagai berikut:

1. Mekanisme pengajuan pembiayaan KPR pada BTN Syariah sebagai bank BUMN yang didukung pemerintah dalam program perumahan sudah cukup baik. Namun perlu untuk ditingkatkan pemahaman terhadap prosedur pembiayaan KPR agar nasabah lebih jelas.
2. *Financing admin* seharusnya menyusun jadwal OTS agar terstruktur dalam melakukan pemantauan terhadap calon debitur agar tidak menghambat proses pembiayaan, sehingga meminimalisir terjadinya risiko. Mengingat dengan adanya kendala jarak antara Magelang dan Semarang maka *financing admin* harus lebih optimal. Dan *marketing* juga harus optimal dalam memasarkan produk BTN *Indent iB* agar peminatnya bertambah dengan menguasai daerah wilayah kerja dengan mencari peluang pasar yang lebih besar sehingga tidak terlihat jauh selisihnya dengan produk pembiayaan lain.

DAFTAR PUSTAKA

Buku/Jurnal:

Al Quran al Karim

Aisyah, Binti Nur. 2015. *Manajemen Pembiayaan Bank Syariah*, Yogyakarta: Kalimedia.

Ali, Zainuddin. 2008. *Hukum Perbankan Syariah*. Jakarta: Sinar Grafika.

Antoni, Muhammad Syafii. 2001. *Bank Syariah Dari Teori ke Praktik*. Jakarta: Gema Insani.

Ascarya. 2007. *Akad dan Produk Bank Syariah*. Jakarta: PT Grafindo Persada.

Haris, Helmi. 2007. *Pembiayaan Kepemilikan Rumah (Sebuah Inovasi Pembiayaan Perbankan Syariah)*. La Riba Jurnal Ekonomi Islam Vol. 1 No. 1.

Harun, Nasrun. 2007. *Fiqh Muamalah*. Jakarta: PT Gaya Media Pratama.

Hasan, M Ali. 2003. *Berbagai Macam Transaksi Dalam Islam*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada.

Ismail. 2011. *Manajemen Perbankan*. Cetakan Kedua. Jakarta: Kencana.

Kasmir. 2002. *Manajemen Perbankan*. Jakarta: Raja Grafindo Persada.

Mardani. 2015. *Hukum Sistem Ekonomi Syariah*. Jakarta: Rajawali Pers.

Muhamad. 2002. *Manajemen Pembiayaan Bank Syariah*. Yogyakarta: UPP STIM YKPN.

Muhammad. 2005. *Manajemen Pembiayaan Bank Syariah*. Yogyakarta: UPP AMP YKPN.

Mustofa, Imam. 2016. *Fiqh Muamalah Kontemporer*. Jakarta: Rajawali Pers.

Ristanto, Slamet. 2008. *Mudah Meraih Dana KPR (Kredit Pemilikan Rumah)*. Yogyakarta: Pustaka Gratama.

UU No. 10 Tahun 1998 tentang Perbankan.

UU Republik Indonesia No. 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah.

Internet:

<https://www.rumah.com-berita-properti/2017/6/154543/kenali-beda-kpr-syariah-vs-konvensional>. Diakses pada 25 Mei 2020, pukul 12.45 wib.

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

Hasil Wawancara:

Wawancara dengan Salsabil Nadila Kusumaningrum selaku *financing admin* di Bank BTN Syariah KCP Magelang, tanggal 28 Febuari 2020 pukul 09.00 wib.

Wawancara dengan Andrawina selaku *financing service* di Bank BTN Syariah KCP Magelang, tanggal 10 Maret 2020 pukul 14.00 wib.

LAMPIRAN

Lampiran 1: Surat Keterangan Magang



SURAT KETERANGAN
No. 19/SK/SMG/MGL/III/2020

Yang bertandatangan dibawah ini,

Nama : Indra Nugraha
Jabatan : Sub Branch Head
Perusahaan : PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk, KCPS Magelang
Alamat : Ruko Top Square A-8 Jl. Tentara Pelajar No. 5 Magelang

Menerangkan bahwa mahasiswa dengan data sebagai berikut :

NO	NAMA	NIM	PROGRAM STUDI
1.	Indria Wiejayanti	17213050	D-III Perbankan dan Keuangan Universitas Islam Indonesia
2.	Rizqy Hidayat	17213016	D-III Perbankan dan Keuangan Universitas Islam Indonesia
3.	Ulfatur Rahmah	17213035	D-III Perbankan dan Keuangan Universitas Islam Indonesia

Telah melakukan kegiatan Magang di PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. Kantor Cabang Pembantu Syariah Magelang pada tanggal 24 Februari 2020 s.d 18 Maret 2020

Demikian surat keterangan ini kami buat dengan sebenarnya dan untuk digunakan sebagaimana mestinya.

Magelang, 23 Maret 2020


Indra Nugraha
Sub Branch Head

PT. Bank Tabungan Negara (Persero)
Kantor Cabang Syariah Semarang
Jl. Ahmad Yani No 181 Semarang 50241
Jawa Tengah
T +62 24 – 8449918, 8449919
F +62 24 – 8418225
E kcs.semarang@bta.co.id
www.bta.co.id

BPWP-11.01.010.5.008.001

Lampiran 2: Daftar Persyaratan KPR *Indent* iB

CHECK LIST KELENGKAPAN SYARAT KPR PLATINUM BTN iB, KPR INDENSYA BTN iB, & BANGUN RUMAH BTN iB

(Peruntukan pembelian rumah tinggal dan atau ruko dengan maksimal pembiayaan 90 % dari harga jual)

SYARAT UMUM

- ⇒ Mengisi Aplikasi permohonan
- ⇒ Pas Photo Terbaru Ukuran 3 x 4 Suami – Istri @ 1 Lembar
- ⇒ Foto copy KTP yang masih berlaku Suami – Istri @ 2 Lembar
- ⇒ Foto Copy Kartu Keluarga 1 Lembar
- ⇒ Foto Copy Surat Nikah (Bagi yang sudah menikah)
- ⇒ Foto Copy Buku Tabungan / Rekening koran selama 3 bulan terakhir
- ⇒ Foto Copy NPWP Pribadi
- ⇒ Minimal telah bekerja (karyawan)/ wiraswasta(usaha) selama satu tahun

SYARAT PEGAWAI

- ⇒ Foto Copy SK Pengangkatan awal dan akhir suami-istri
- ⇒ Slip Gaji Asli suami-istri 3 bulan terakhir
- ⇒ Surat Keterangan Kerja Asli dari atasan/pimpinan
- ⇒ Foto Copy Kartu Pegawai (Bila ada)
- ⇒ Foto Copy Kartu Jamsostek (Bila ada)
- ⇒ Foto Copy Kartu Asuransi Kesehatan (Bila ada)

SYARAT WIRASWASTA

- ⇒ Foto Copy Akte Pendirian perusahaan / Surat Keterangan Usaha dari Kelurahan
- ⇒ Foto Copy SIUP/HO/TDP, Izin Praktek untuk Profesi (Dokter, Notaris,...)
- ⇒ Foto Copy NPWP Perusahaan
- ⇒ Laporan Keuangan 3 bulan Terakhir
- ⇒ Foto Copy Rekening Koran/Tabungan 6 bulan terakhir
- ⇒ Foto Tempat Usaha

SYARAT AGUNAN

- ⇒ Surat Keterangan Harga Jual dari Penjual/Developer
- ⇒ Foto Copy Sertifikat Hak Milik / SHGB (rumah yang akan dibeli)
- ⇒ Foto Copy IMB (IPT atau Bukti Pengurusan)
- ⇒ Foto Copy PBB Tahun terakhir
- ⇒ Rumah diappraisal oleh Appraisal Independen rekanan Bank
- ⇒ RAB (untuk pengajuan Renovasi Rumah)
- ⇒ Fotocopy KTP (suami & istri), Kartu Keluarga dan Buku Nikah Penjual (untuk Rumah Second)

BIAYA SEBELUM AKAD

Biaya Proses KPR:

- | | |
|--|-----------------------------------|
| • Administrasi | Sesuai Ketentuan Bank |
| • Notaris (Legalisasi Akad) | Rp. 150.000,- |
| • Akta Pemasangan Hak Tanggungan (APHT) $u/ \geq 50$ juta | (Tarif Sesuai Plafond Pembiayaan) |
| • SKMHT | Rp. 100.000,- |
| • Biaya Materai | Rp. 60.000,- |
| • Buka Rekening Tabungan | Rp. 100.000,- |
| • Premi Asuransi Kebakaran | (Sesuai tarif) |
| • Premi Asuransi Jiwa | (Sesuai tarif) |
| • Dana Mengendap (Blokir 1 X Angsuran) | Sesuai Jumlah Angsuran / bulan) |
| • Appraisal Rumah (Dibayar ke Pihak Appraisal Independen) | Sesuai ketentuan yang berlaku. |

Biaya Pajak Jual Beli, Akte Jual Beli dan Balik Nama Sertifikat Ditentukan tersendiri.



KANTOR CABANG SYARIAH SEMARANG
Jl. Ahmad Yani No.181 , Semarang
Telpon : 024-8449918, 8449919

KCP SYARIAH MAGELANG
Jl. Tentara Pelajar No. 5 (Ruko Top Square)A-8
Magelang Tengah- Magelang
Telpon : 0293-3195723


Lampiran 3: Form Data Pemohon Pembiayaan

FORM APLIKASI CONSUMER FINANCING		NOMOR BARCODE
DATA PRIBADI PEMOHON		
Nama Lengkap :		
No KTP/SIM :	Tgl berlaku s.d dd/mm/yy	
Alamat Rumah (sesuai KTP) :	Blok No RT RW Kelurahan	
	Kecamatan Kota/Kabupaten	
	Provinsi Kode Pos	
Alamat Rumah (diisi apabila tidak sesuai KTP) :	Blok No RT RW Kelurahan	
	Kecamatan Kota/Kabupaten	
	Provinsi Kode Pos	
Nomor Telepon Rumah :	Nomor Faksimili	
Nomor Handphone :		
E-mail :		
Status Rumah :	Milik Sendiri Sewa/Kontrak Keluarga Dinas Lama Ditempati Bulan	
	Sedang Dijamin Kepada	
Alamat Penagihan :	Alamat Rumah (sesuai KTP) Alamat Rumah (diisi apabila tidak sesuai KTP) Alamat Kantor	
N P W P :	Agama : Islam Protestan Katolik Hindu Budha	
Tempat & Tanggal Lahir :	dd/mm/yy	
Pendidikan Terakhir :	SD/MI SMP/SLTP SMA/SLTA Diploma S1 S2 S3	
Status Pernikahan :	Menikah Belum Menikah Duda/Janda Jenis Kelamin : Laki-laki Perempuan Jumlah Tanggungan diluar suami/istri :Orang	
Nama Gadis Ibu Kandung :		
KELUARGA DEKAT (yang tidak tinggal setumah)		
Nama Lengkap :		
Hubungan Dengan Pemohon :	Orang Tua Saudara Kandung Anak Saudara Kandung Orang Tua Lainnya	
Alamat Tempat Tinggal :	Blok No RT RW Kelurahan	
	Kecamatan Kota/Kabupaten	
	Provinsi Kode Pos	
Nomor Telepon Rumah :	Nomor HP	
DATA PRIBADI PASANGAN (SUAMI/ISTERI)		
Nomor KTP/SIM :	Tgl berlaku s.d dd/mm/yy	
Alamat Rumah (diisi apabila tidak sama dengan data alamat pemohon) :	Blok No RT RW Kelurahan	
	Kecamatan Kota/Kabupaten	
	Provinsi Kode Pos	
Nomor Handphone :		
DATA PEKERJAAN PEMOHON		
Nama Perusahaan/Instansi :		
Bentuk Badan Usaha Saat ini :	PT CV UD Koperasi Yayasan Instansi Pemerintah Lainnya	
Alamat Perusahaan/Instansi :	Blok No RT RW Kelurahan	
	Kecamatan Kota/Kabupaten	
	Provinsi Kode Pos	
Nomor Telepon :	EXT	
Jenis Pekerjaan :	BUMN/D PNS/Instansi/Departemen/Pemda Swasta Asing/PMA TNI/Polri Swasta Besar/Menengah PMDN Profesional Wiraswasta Besar/Menengah Lainnya (harus diisi)	
Bidang Usaha :		
Jabatan :	Lama Menjabat : Tahun Masa Kerja Total : Tahun	
No Telepon Atasan :	NIP/NRP Nama Atasan Nomor HP	
DATA PEKERJAAN PASANGAN (SUAMI/ISTERI)		
Nama Perusahaan/Instansi :		
Bentuk Badan Usaha Saat ini :	PT CV UD Koperasi Yayasan Instansi Pemerintah Lainnya	
Alamat Perusahaan/Instansi :	Blok No RT RW Kelurahan	
	Kecamatan Kota/Kabupaten	
	Provinsi Kode Pos	
Nomor Telepon :	EXT	
Jenis Pekerjaan :	BUMN/D PNS/Instansi/Departemen/Pemda Swasta Asing/PMA TNI/Polri Swasta Besar/Menengah PMDN Profesional Wiraswasta Besar/Menengah Lainnya (harus diisi)	

Lampiran 4: Form Data Pemohon Pembiayaan

Bidang Usaha	:			Jabatan		
	:	Lama Menjabat :	Tahun	Masa kerja Total :	Tahun	NIP/NRP
Nama Atasan	:					
Nomor Telepon	:	No HP				
DATA PENGHASILAN DAN PENGELUARAN PERBULAN						
Penghasilan Utama Pemohon	:	Rp.		Biaya Rumah Tangga Rp.		
Penghasilan Tambahan Pemohon	:	Rp.		Angsuran Lainnya Rp.		
Penghasilan Utama Pasangan	:	Rp.		Sisa Penghasilan Rp.		
Penghasilan Tambahan Pasangan	:	Rp.		Kemampuan Mengangsur Rp.		
Total Penghasilan	:	Rp.				
DATA PEMBIAYAAN YANG DIMOHON						
Tipe Produk Pembiayaan	:	<input type="checkbox"/>	KPR BTN Sejahtera Tapak IB	<input type="checkbox"/>	KPR BTN Sejahtera Susun IB	<input type="checkbox"/>
	:	<input type="checkbox"/>	KPR BTN Platinum IB	<input type="checkbox"/>	KPR BTN Indent IB	<input type="checkbox"/>
	:	<input type="checkbox"/>	Bangun Rumah BTN IB	<input type="checkbox"/>	Kendaraan Bermotor BTN IB	<input type="checkbox"/>
	:	<input type="checkbox"/>	Multijasa BTN IB	<input type="checkbox"/>	Multimanfaat BTN IB	<input type="checkbox"/>
	:	<input type="checkbox"/>	Talangan Haji BTN IB	<input type="checkbox"/>	Lainnya	.....
H.Jual/Nilai Taksasi/RAB Rumah	:	Rp.				
Uang Muka/Dana Sendiri	:	Rp.				atau dalam prosentase = %
Nilai Pembalayan yang diajukan	:	Rp.				
Sistim Pembayaran	:	<input type="checkbox"/>	Auto Debet	<input type="checkbox"/>	Payroll	<input type="checkbox"/>
	:	<input type="checkbox"/>	Kolektif	<input type="checkbox"/>	Jangka Waktu Pengajuan Kredit	<input type="checkbox"/>
	:	<input type="checkbox"/>	Bulan			
Penggunaan	:	<input type="checkbox"/>	Pembelian Rumah	<input type="checkbox"/>	Pembelian Apartemen	<input type="checkbox"/>
	:	<input type="checkbox"/>	Pembelan Ruko	<input type="checkbox"/>	Pembelian Rukan	<input type="checkbox"/>
	:	<input type="checkbox"/>	Pembangunan Rumah	<input type="checkbox"/>	Pembelian Mobil/Motor	<input type="checkbox"/>
	:	<input type="checkbox"/>	Pembiayaan Jasa	<input type="checkbox"/>	Pembiayaan Konsumtif	<input type="checkbox"/>
	:	<input type="checkbox"/>	Pembiayaan BPIH	<input type="checkbox"/>	Lainnya	.....
DATA AGUNAN						
Alamat Lokasi Agunan/Kendaraan	:					
	:	Blok	No	RT	RW	Kelurahan
	:	Kacamatan				Kota/Kabupaten
	:	Provinsi				Kode Pos
Status Kepemilikan	:	<input type="checkbox"/>	SHM	<input type="checkbox"/>	SHGB	<input type="checkbox"/>
	:	<input type="checkbox"/>	Strata Title	<input type="checkbox"/>	BPKB	<input type="checkbox"/>
	:	<input type="checkbox"/>	Deposito	<input type="checkbox"/>	SK Pegawai	<input type="checkbox"/>
	:	<input type="checkbox"/>	Lainnya	.....	
No Sertifikat	:		Tgl Terbit		dd/mm/yy	Luas Tanah M ²
Atas Nama	:					Luas Bangunan M ²
No IMB	:		Tgl Terbit		dd/mm/yy	
Nama Pengembang	:					
Nama Proyek Perumahan	:					
Nama Penjual	:	KODE PROPER*				
	:	KODE DEVELOPER*				
	:	*) diisi oleh Bank				
Untuk Jaminan Berupa Kendaraan						
Jenis Kendaraan	:	<input type="checkbox"/>	APV	<input type="checkbox"/>	Delivery Van	<input type="checkbox"/>
	:	<input type="checkbox"/>	Honda	<input type="checkbox"/>	Jeep	<input type="checkbox"/>
	:	<input type="checkbox"/>	Minibus	<input type="checkbox"/>	Sedan	<input type="checkbox"/>
	:	<input type="checkbox"/>	Sepeda Motor	<input type="checkbox"/>	Lainnya	.....
Merk Kendaraan	:				Model	
Tipe	:				No Mesin	
No Rangka	:		No BPKB		Tgl Terbit	dd/mm/yy
No Polisi	:			Dealer		
Untuk Jaminan Berupa Deposito						
Pemilik Agunan	:					
Nama Bank/Other Deposit	:				No Simpanan	
	:	Nilai Rp.		Bunga Simpanan		% Tgl Terbit
Jatuh tempo Kredit	:		dd/mm/yy	Jangka Waktu Kredit		Bulan
	:				Tgl Terbit	dd/mm/yy
Untuk Jaminan Berupa Surat keterangan Pegawai						
	:		No SK			
DATA PINJAMAN LAIN						
Nama Bank	:					
Jenis Produk	:	<input type="checkbox"/>	KPR	<input type="checkbox"/>	KPA	<input type="checkbox"/>
	:	<input type="checkbox"/>	Kredit Modal	<input type="checkbox"/>	Kartu Kredit	<input type="checkbox"/>
	:	<input type="checkbox"/>	Modal Kerja	<input type="checkbox"/>	Konsumtif	<input type="checkbox"/>
	:	<input type="checkbox"/>	Pegawai	<input type="checkbox"/>	Lainnya	
Plafond	:	Rp.		Tunggakan	:	Rp.
Outstanding	:	Rp.		Angsuran	:	Rp.
DATA KEKAYAAN PEMOHON DAN PASANGAN (SUAMI/ISTRI)						
Tabungan	:	Bank		Rp.	Rata-rata Saldo/Nilai	
Giro	:			Rp.	a.n	
Deposito	:			Rp.	a.n	
Rumah	:	Atas Nama		Nilai Rumah	Rp.	
Kendaraan	:	Atas Nama		Nilai Kendaraan	Rp.	
Demikian Aplikasi Pembiayaan ini diajukan dan semua informasi dalam formulir ini telah saya isi dengan lengkap dan sebenar-benarnya. Untuk ini kami menyatakan tunduk pada ketentuan-ketentuan yang berlaku di Bank BTN termasuk diantaranya untuk melakukan verifikasi atas data yang tertulis diatas serta untuk melakukan penilaian terhadap agunan.						
Tanda tangan Istri/Suami Pemohon					Tanda tangan Pemohon	
Pasangan Pemohon			Pasangan Pemohon		Pemohon	
Pas Foto 3 x 4 (berwarna) Pasangan			Pas Foto 3 x 4 (berwarna) Pasangan		Materai Rp. 6.000,-	

Lampiran 5: Surat Kuasa Kepada Institusi Pemohon

 **Bismillaahirrahmaanirrahiim**
Dengan nama Allah Yang Maha Pengasih lagi Maha Penyayang

I. SURAT KEPADA PIMPINAN INSTANSI / PERUSAHAAN PEMOHON

.....
Kepada Yth.
Pimpinan Instansi / Perusahaan
Tempat Bekerja Sdr.

Dengan hormat,
Dari karyawan Saudara tersebut di atas kami terima permohonan Pembiayaan. Dalam rangka proses permohonan Pembiayaan tersebut, dengan ini kami mohon bantuan Saudara untuk :

1. Mengisi dan menandatangani bagian III dari formulir ini.
2. Pada saatnya, apabila pemohon Pembiayaan disetujui, atas dasar kuasa karyawan tersebut melakukan pemotongan gaji/penghasilan karyawan tersebut sebagai pembayaran angsuran atas Pembiayaannya.

Terima kasih atas bantuan Saudara.

PT. Bank Tabungan Negara (Persero), Tbk.

II. PEMOHON / KUASA KARYAWAN KEPADA PIMPINAN INSTANSI / PERUSAHAAN

Dalam rangka proses permohonan Pembiayaan yang kami ajukan kepada PT. Bank Tabungan Negara (Persero), Tbk., dengan ini kami menyetujui sepenuhnya dan mengajukan permohonan kepada Bapak/Ibu untuk mengungkapkan data-data mengenai status kepegawaiannya dan gaji/penghasilan kami sesuai dengan data dan catatan yang ada di instansi / perusahaan.

NAMA KARYAWAN / PEMOHON	BAGIAN	NO. INDUK PEGAWAI	TANDA TANGAN
.....

III. DATA KEPEGAWAIAN DAN RINCIAN GAJI / PENGHASILAN KARYAWAN TERSEBUT DI ATAS DIISI DAN DITANDATANGANI PIMPINAN INSTANSI / PERUSAHAAN

Data Kepegawaian		Rincian gaji / Tunjangan dsb	
1. Mulai Bekerja	.....	1. Gaji Pokok	Rp.
2. Pangkat Saat ini	.....	2. Tunjangan Tetap	Rp.
3. Jabatan Saat ini	.....	3. Gaji THP (Bruto)	Rp.
4. Usia Pensiun	.....	4. Jasa Produksi / Bonus	.....
5. Tanggal Lahir	.....	Per	Rp.
6. Konduite	.....	5. Potongan Gaji Untuk Angs.	Rp.
7. Fasilitas Yang Diperoleh Dari Perusahaan / Dinas	Rumah <input type="checkbox"/> Mobil <input type="checkbox"/> Astek <input type="checkbox"/>	6. Besarnya Pensiun / Bln (Perkiraan)	Rp.
8. Nama Atasan Langsung	..... TELP.	7. Lump Sum Jaminan Hari Tua (Perkiraan)	Rp.
		8. Pendapatan Lain-lain	Rp.

Menurut Pengetahuan Saudara Karyawan Tersebut : Memiliki Tak Memiliki Rumah Sendiri
Menurut Pengetahuan Saudara Karyawan Tersebut : Memiliki Tak Memiliki Mobil / Motor

Apabila karyawan tersebut menghuni rumah dinas, setelah yang bersangkutan membeli Rumah/Mobil/Motor dengan fasilitas pembiayaan dari PT. Bank Tabungan Negara (Persero), Tbk., apakah tetap diperkenankan menghuni rumah dinas ?
Ya Tidak

Apabila Perusahaan / Instansi Membantu Uang Muka / Angsuran : Tidak Ya , Sebesar Rp.
Rp.

Apakah Perusahaan / Instansi : Bersedia Tidak Bersedia Menjamin Pembayaran Angsuran
Memotong Gaji Bulanan Untuk Disetor Kepada PT. BTN (Persero), Tbk.

Nama Perusahaan / Instansi :	Pejabat Yang Menandatangani Untuk Perusahaan / Instansi :
.....	Nama :
Alamat kantor :	Jabatan :
.....	Tandatangan dan Cap Perusahaan / Instansi
.....	Ditandatangani Tanggal :

FORM 1 PEMBIAYAAN DSYA : DIGUNAKAN UNTUK PEMOHON BERPENGHASILAN TETAP

Lampiran 6: Surat Kuasa Kepada Institusi Pemohon

<p>2. Kami menjamin bahwa bangunan rumah tersebut dibangun dengan cara dan menggunakan bahan - bahan bangunan yang memenuhi standar, syarat dan ketentuan teknis bangunan yang berlaku di Indonesia.</p> <p>3. Kami menjamin bahwa perletakan, status tanah dan pembangunan rumah tersebut dilakukan dengan mematuhi semua ketentuan dan hukum yang berlaku serta bebas dari sengketa dan bebas dari ikatan jaminan hutang piutang, sehingga kami bersedia untuk dituntut dan/atau mengganti kerugian yang timbul apabila ada tuntutan dari pihak lain sehingga menimbulkan kerugian pihak pembeli dan/atau PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk.</p> <p>4. Kami menyetujui dilakukannya pemeriksaan / penilaian atas keadaan rumah tersebut oleh PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. atau pihak yang ditunjuk PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. dalam rangka menilai kelayakan rumah tersebut sebagai jaminan yang atas pembiayaan yang diberikan kepada pembeli dan untuk itu kami menyetujui dan mempersilahkan PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. atau pihak yang ditujukan untuk memeriksa halaman dan bangunan rumah serta untuk mendapatkan keterangan-keterangan yang diperlukan dari kami atau pihak lain mengenai status keadaan dan nilai rumah tersebut.</p> <p>5. Kami menyetujui dan bersedia memenuhi pengenaan biaya seperti biaya penilaian (biaya pribadi) dan pengenaan penahanan dana-dana jaminan (jaminan kelayaan konstruksi, jaminan penyelesaian sertifikat hak tanah, dll.) sebesar dan dalam jangka waktu serta dengan cara pencairan sesuai dengan yang berlaku di PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk.</p> <p>6. Kami menyetujui dan menjamin bahwa barang-barang dibeli sesuai kondisi yang diminta oleh pembeli</p> <p>7. Kami menyetujui untuk pada saatnya menerbitkan <i>Standing Instruction</i> kepada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. dalam rangka pembayaran harga rumah dari realisasi pembiayaan kepada pembeli.</p> <p>Kami menyetujui dan menjamin bahwa <i>Standing Instruction</i> yang kami terbitkan tersebut adalah syah dan sepanjang PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. Memenuhi <i>Standing Instruction</i> tersebut kami sepenuhnya membebaskan PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. dari tuntutan atau keterlibatan apapun yang mungkin timbul dari pihak manapun atas pembayaran tersebut.</p> <p>Semua hubungan, kerjasama yang kami lakukan dengan pihak lain dalam pengadaan dan penjualan rumah tersebut adalah sepenuhnya menjadi tanggung jawab dan urusan kami sendiri.</p>
<p>.....</p> <p>Developer / Penjual rumah.</p>
<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; width: fit-content; margin: 0 auto;"> Materai Rp. 6.000,- </div>
<p>Keterangan :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Harap bubuhi tanda-tangan diatas materai cukup, jabatan dan cap perusahaan. 2. Coret yang tidak perlu.

Lampiran 7: Surat Keterangan Penghasilan

Bismillahirrahmaanirrahiim
Dengan nama Allah Yang Maha Pengasih lagi Maha Penyayang

KETERANGAN PENGHASILAN
(UNTUK PEMOHON YANG BERPENGHASILAN TIDAK TETAP)

Nama :

Alamat :

Jenis Usaha / Mata Pencaharian :

Tempat Usaha :

Jumlah Tanggungan : Istri / Suami : Anak : Lain-lain :

Perincian Penghasilan :

1. Setiap hari :

a. Penerimaan uang hasil usaha / upah	Rp..... (A)
b. Biaya-biaya usaha (uraian secara singkat)	
..... Rp.....	
..... Rp.....	
..... Rp.....	
..... Rp.....	
Jumlah	Rp..... (B)
c. Keuntungan usaha setiap hari/upah	Rp..... (C)

2. Setiap bulan :

a. Rata-rata : Hari kerja : X Rp. (C)	Rp.....
b. Penghasilan bersih Istri / Suami (bila ada dan harus dapat dibuktikan dengan keterangan secukupnya)	<u>Rp..... (D)</u>
c. Penghasilan keluarga per bulan (rata-rata)	<u>Rp..... (E)</u>

3. Kesanggupan membayar pembiayaan angsuran dan biaya hidup:

a. Dari penghasilan rata-rata per bulan tersebut di atas sanggup untuk membayar angsuran pembiayaan per bulan	<u>Rp.....</u>
b. Keperluan untuk biaya hidup per bulan	<u>Rp.....</u>

Keterangan ini dibuat sesuai dengan kebenaran yang ada dan kami bersedia diambil tindakan apabila kami sengaja menyampaikan keterangan yang tidak benar.

....., 20


Mengetahui,

Atasan/Yang Memperkerjakan Pemohon	Istri/Suami Pemohon	Pemohon Pembiayaan
.....

FORM 5 PEMBIAYAAN DSYA : FORMULIR KETERANGAN PENGHASILAN

Lampiran 8: Surat Keterangan *Developer*

Bismillahirrahmaanirrahim
Dengan nama Allah Yang Maha Pengasih lagi Maha Penyayang

	KETERANGAN MENGENAI RUMAH, MOBIL, MOTOR DAN PENJUAL / DEVELOPER YANG AKAN DIKAITKAN DENGAN PEMBIAYAAN
---	--

I. PETUNJUK PENGISIAN FORMULIR

- Bagian II, diisi dan ditandatangani oleh Pemohon pembiayaan sebagai surat pengantar kepada Developer / Penjual Rumah / Penjual Mobil / Motor.
- Bagian III, diisi dan ditandatangani oleh Developer / Penjual Rumah / Penjual Mobil / Motor disertai pernyataan persetujuan untuk melaksanakan ketentuan-ketentuan / syarat-syarat yang berlaku di BTN Syariah, bagi Developer / Penjual Rumah / Penjual Mobil / Motor dengan dukungan pembiayaan BTN.
- Bagian III - butir 1a, 1b, 1c, 1d, 1i, 2, 3, 4, 5, 6 dan 7 khusus untuk permohonan pembiayaan rumah.
butir 1e, 1f, 1g, 1h, 1i, 5, 6, dan 7 khusus untuk permohonan pembiayaan mobil / motor.

II. DIISI OLEH PEMOHON

Dalam rangka memenuhi persyaratan permohonan Pembiayaan - BTN Syariah, yang apabila di setujui akan digunakan untuk membeli rumah / mobil / motor dari Saudara, dengan ini kami minta kesediaan Saudara untuk mengisi bagian III dan formulir ini sesuai dengan keadaan yang sebenarnya termasuk menandatangani pernyataan persetujuan atas syarat dan ketentuan yang ditetapkan oleh BTN Syariah.

NAMA DEVELOPER / PENJUAL RUMAH / MOBIL / MOTOR ALAMAT :	1. TIPE RUMAH YANG AKAN DIBELI 2. BLOK : NO. 3. MERK MOBIL / MOTOR 4. TAHUN :	PEMOHON / CALON PEMBELI - N A M A : - ALAMAT : - TANDA TANGAN : - TANGGAL :
---	--	---

III. DIISI OLEH DEVELOPER/ PENJUAL RUMAH / PENJUAL MOBIL / MOTOR

Yang bertanda-tangan dibawah ini :

- Nama : selaku :

- dari : alamat :

dengan ini menyatakan hal-hal sebagai berikut :

- Kami bersedia untuk apabila permohonan pembiayaan tersebut diatas disetujui PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. menjual rumah dan tanahnya / mobil / motor sebagai berikut : (isi sesuai jenis pembiayaan yang dimohon)
 - Tipe rumah luas bangunan m2, luas tanah m2, terletak di
 - Harga tanah pada saat ini atas nama selama tahun
 - Harga jual Rumah Rp. termasuk ; sertifikat hak a.n. Pembeli
 PPN , IMB , Sambungan listrik watt , air bersih berupa
 - Kadaan bangunan pada saat ini :
 rumah baru siap dihuni dengan fasilitas , masih belum dilengkapi , sedang dibangun, kondisi , rumah lama siap huni , rumah lama memerlukan perbaikan
 rumah lama dihuni , rumah dibangun / mulai tahun
 - Merk Mobil / Motor :
 - Jenis Mobil / Motor :
 - Warna Mobil / Motor :
 - Harga Jual Mobil / Motor : Rp.
- Terlampir kami sampaikan data-data mengenai rumah / mobil / motor tersebut (jika sudah ada), sebagai berikut :
 copy IMB , copy sertifikat hak tanah / bukti pemilikan tanah , gambar situasi setempat , BPKB , STNK