

**MEKANISME PEMBIAYAAN KPR PLATINUM iB DENGAN AKAD  
MURABAHAH PADA BANK TABUNGAN NEGARA (BTN)  
KANTOR CABANG SYARIAH YOGYAKARTA**

**Laporan Tugas Akhir**



**Disusun Oleh :**

**Shafa Madya Luzuma**

**19213049**

**Program Studi Perbankan dan Keuangan  
Program Diploma III Fakultas Bisnis dan Ekonomika  
Universitas Islam Indonesia  
2022**

**MEKANISME PEMBIAYAAN KPR PLATINUM iB DENGAN AKAD  
MURABAHAH PADA BANK TABUNGAN NEGARA (BTN)  
KANTOR CABANG SYARIAH YOGYAKARTA**

**Laporan Tugas Akhir**

**Laporan magang ini disusun guna memenuhi salah satu syarat  
menyelesaikan jenjang Diploma III Fakultas Bisnis dan Ekonomika  
Universitas Islam Indonesia**

**Disusun Oleh :**

**Shafa Madya Luzuma  
19213049**

**Program Studi Perbankan dan Keuangan  
Program Diploma III Fakultas Bisnis dan Ekonomika  
Universitas Islam Indonesia  
2022**

**HALAMAN PENGESAHAN**

**LAPORAN MAGANG**

**MEKANISME PEMBIAYAAN KPR PLATINUM iB DENGAN AKAD  
MURABAHAH PADA BANK TABUNGAN NEGARA (BTN)  
KANTOR CABANG SYARIAH YOGYAKARTA**



**Disusun Oleh :**

**Nama : Shafa Madya Luzuma**  
**No. Mahasiswa : 19213049**  
**Jurusan : Perbankan dan Keuangan**

*Telah disetujui oleh Dosen  
Pembimbing*

**Pada tanggal 28 Juli 2022**

**Dosen Pembimbing**

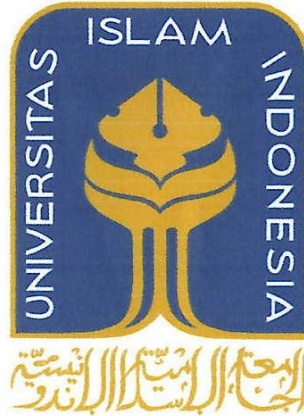
A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Ninik Sri Rahayu'.

**(Dr. Phil. Ninik Sri Rahayu)**

**HALAMAN PENGESAHAN**

**LAPORAN MAGANG**

**MEKANISME PEMBIAYAAN KPR PLATINUM IB DENGAN AKAD MURABAHAH  
PADA BANK TABUNGAN NEGARA (BTN) KANTOR CABANG SYARIAH  
YOGYAKARTA**



**Disusun Oleh:**

**Nama : Shafa Madya Luzuma**

**No. Mahasiswa : 19213049**

Dosen Pembimbing

Dosen Penguji

Dr. Phil. Ninik Sri Rahayu

Annisa Rahima, S.E., M.Ec.Dev.

Yogyakarta, 23 September 2022

Universitas Islam Indonesia

Kepala Program Studi



Dr. Phil. Ninik Sri Rahayu

## **PERNYATAAN BEBAS PENJIPLAKAN**

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

Yogyakarta, 15 Agustus 2022

Penulis



Shafa Madya Luzuma

## **KATA PENGANTAR**

### ***Assalamu'alaikum Warahmatullah Wabarakatuh***

Alhamdulillah, puji syukur kita panjatkan kepada Allah SWT atas rahmat dan hidayah-Nya, sehingga dapat menyelesaikan laporan tugas akhir ini dengan tepat waktu. Tujuan laporan tugas akhir ini yaitu guna memenuhi syarat ketentuan kelulusan Program Diploma III Perbankan dan Keuangan Fakultas Bisnis dan Ekonomika Universitas Islam Indonesia. Penulis sadar bahwa laporan ini masih jauh dari kata sempurna. Dalam kesempatan ini, penulis ingin menyampaikan terima kasih kepada pihak yang telah memberikan dukungan, bantuan serta bimbingan dalam melakukan penulisan laporan ini, diantaranya kepada :

1. Allah SWT, Allah Maha Besar yang telah memberikan segala kemudahan dan kelancaran dalam penyusunan tugas akhir ini.
2. Kedua orang tua, Bapak Muhamad Lanang Rozikin dan Ibu Yulia Eka Santi. Adik saya Devina Kiani Florencia yang telah memberikan dukungan dan do'a agar dapat menyelesaikan penulisan tugas akhir ini.
3. Ibu Dr. Phil. Ninik Sri Rahayu sebagai Ketua Program Studi Perbankan dan Keuangan Program Diploma III Fakultas Bisnis dan Ekonomika Universitas Islam Indonesia.
4. Ibu Dr. Phil. Ninik Sri Rahayu sebagai Dosen Pembimbing yang telah memberikan waktu serta memberikan bimbingan dan arahan dalam melakukan penyelesaian penulisan laporan tugas akhir ini.
5. Ibu Nur Ellyanawati ER., SE., MM. selaku Dosen Pembimbing Akademik yang telah memberikan arahan selama masa perkuliahan berlangsung.

6. Seluruh Bapak dan Ibu Dosen yang telah mengajarkan dan memberikan ilmu mata kuliah, serta staff Diploma III yang telah membantu menyelesaikan laporan ini.
7. Seluruh karyawan Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Syariah Yogyakarta yang telah menerima dan membimbing serta memberikan pengalaman dan ilmu yang berharga.

Dalam melakukan penyusunan Tugas Akhir ini, penulis sadar bahwa masih terdapat banyak kekurangan dalam penulisan, baik dalam sengaja maupun tidak disengaja. Untuk itu, penulis meminta maaf atas segala kekurangan dalam melakukan penulisan laporan Tugas Akhir ini.

***Wassalamu'alaikum Warohmatullahi Wabarakatuh***

Yogyakarta, 15 Agustus 2022  
Penulis



Shafa Madya Luzuma

## ABSTRAK

Pembiayaan *Murabahah* adalah transaksi jual beli dengan menetapkan harga pembelian dan perolehan serta menyertakan keuntungan, kemudian barang tersebut akan dijual kembali ke pihak lain. KPR atau Kredit Pemilikan Rumah adalah fasilitas pembiayaan atau kredit perbankan untuk masyarakat yang menginginkan rumah.

Tujuan penelitian ini adalah 1) mengetahui tentang Produk Pembiayaan KPR Platinum iB dengan akad *Murabahah* pada Bank Tabungan Negara KCS Yogyakarta. 2) mengetahui mekanisme Pembiayaan KPR Platinum iB dengan akad *Murabahah* pada Bank Tabungan Negara KCS Yogyakarta.

Hasil dari penelitian menunjukkan bahwa Produk pembiayaan KPR Platinum iB akad *Murabahah* yang ditawarkan oleh BTN KCS Yogyakarta merupakan produk unggulan yang banyak diminati nasabah. BTN KCS Yogyakarta menerapkan prinsip “1-5-1” dalam memberikan pinjaman. Artinya, mendapatkan kelengkapan berkas nasabah dalam satu hari, analisis data dan berkas dalam lima hari, dan satu hari untuk memberi konfirmasi kepada nasabah mengenai diterima atau tidaknya pengajuan pembiayaan tersebut.

**Kata kunci : Mekanisme pembiayaan, Pembiayaan *Murabahah*, Pembiayaan KPR, BTN Syariah**



## DAFTAR ISI

Laporan Tugas Akhir .....	i
HALAMAN PENGESAHAN.....	ii
HALAMAN PENGESAHAN.....	iii
PERNYATAAN BEBAS PENJIPLAKAN .....	iv
KATA PENGANTAR .....	v
ABSTRAK .....	vii
DAFTAR ISI.....	vi
DAFTAR TABEL.....	viii
DAFTAR GAMBAR .....	ix
BAB I.....	1
PENDAHULUAN .....	1
1.1    Dasar Pemikiran .....	1
1.2    Tujuan Penulisan Laporan Tugas Akhir.....	2
1.3    Target Penulisan Laporan Tugas Akhir.....	2
1.4    Metode Penulisan .....	3
1.5    Bidang Magang .....	3
1.6    Lokasi Magang .....	4
1.7    Jadwal Magang.....	4
1.8    Sistematika Penulisan Laporan Tugas Akhir .....	4
BAB II.....	6
LANDASAN TEORI.....	6
2.1 Bank Syariah .....	6
2.1.1    Pengertian Bank Syariah.....	6
2.1.2    Tujuan Bank Syariah.....	6
2.1.3    Perbedaan Bank Syaariah dan Konvensional.....	6
2.2 Pembiayaan .....	7
2.2.1    Pengertian Pembiayaan .....	7
2.2.2    Pembiayaan <i>Murabahah</i> .....	10
2.2.3    Rukun dan Syarat Pembiayaan <i>Murabahah</i> .....	11
2.2.4    Bentuk Pembiayaan <i>Murabahah</i> .....	12
2.2.5    Mekanisme Pembiayaan <i>Murabahah</i> .....	13
2.3 Kredit Pemilikan Rumah (KPR).....	15

2.3.1	Pengertian KPR.....	15
2.3.2	Pengertian KPR Syariah.....	15
2.3.3	Jenis KPR.....	15
BAB III	.....	17
ANALISIS DESKRIPTIF	.....	17
3.1	Data Umum .....	17
3.1.1	Sejarah Singkat BTN Syariah.....	17
3.1.2	Profil Bank .....	18
3.1.3	Visi dan Misi Bank .....	18
3.1.4	Struktur Organisasi .....	19
3.1.5	<i>Job Description</i> .....	20
3.2	Data Khusus .....	26
3.2.1	Pembiayaan KPR Platinum iB di Bank Tabungan Negara KCS Yogyakarta.....	26
3.2.2	Mekanisme Pembiayaan KPR Platinum iB dengan Akad <i>Murabahah</i> di BTN KCS Yogyakarta.....	29
BAB IV	.....	43
KESIMPULAN DAN SARAN	.....	43
4.1	Kesimpulan.....	43
4.2	Saran.....	44
DAFTAR PUSTAKA	.....	45

## DAFTAR TABEL

Tabel 1. 1 Jadwal Magang .....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
Tabel 2. 1 Perbedaan Bank Syariah dan Bank Konvensional.....	7
Tabel 2. 2 Perbedaan Transaksi Jual-Beli Murabahah dengan Bunga.....	14



## DAFTAR GAMBAR

Gambar 3. 1 Struktur Organisasi BTN KCS Yogyakarta .....	19
Gambar 3. 2 Skema Alur Pembiayaan Murabahah.....	29



# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **1.1 Dasar Pemikiran**

Dalam perekonomian suatu negara, lembaga keuangan mempunyai peran penting untuk mengatur kegiatannya. Seiring dengan perkembangannya, masyarakat membutuhkan peran lembaga keuangan yang baik untuk kebutuhan sehari-hari terutama dalam bidang ekonomi, perdagangan, industri dan jasa lainnya. Belakangan ini, pertumbuhan Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) untuk masyarakat berkembang pesat terutama pembiayaan yang dikelola secara syariah. Bank syariah juga mulai menawarkan produk Pembiayaan KPR dengan menggunakan akad *Murabahah* (Soemitra, 2017).

Berdasar pada fatwa DSN (Dewan Syariah Nasional) Majelis Ulama Indonesia (MUI), Fatwa 04/DSN\_MUI/IV/2000, akad *Murabahah* merupakan “Kegiatan menjual barang dengan memberitahukan harga beli kepada pembeli, kemudian pembeli membayar dengan harga lebih sebagai laba”. Akad *Murabahah* bisa terwujud ketika terdapat dua pihak yaitu pembeli dan penjual, pembeli wajib mengetahui harga jual dan keuntungan barang. Dalam perbankan, pembiayaan *Murabahah* cocok untuk pembiayaan konsumen dan investasi karena produk dan harga jual yang akan dikonsumsi sudah jelas dan terukur (Widodo, 2017).

Salah satu pembiayaan konsumsi dan investasi dengan akad *Murabahah* yang banyak diminati oleh masyarakat adalah pembiayaan KPR. Dalam praktiknya, pihak bank perlu membeli rumah yang dibutuhkan nasabah. Selanjutnya bank akan menjual rumah tersebut kepada nasabah dengan sistem pembayaran angsuran. Bank mengambil keuntungan dari penjualan rumah yang telah disepakati dengan tidak

mengenakan bunga kepada nasabah. Sehingga, angsuran yang dibayarkan nasabah kepada bank bersifat tetap atau besaran angsuran tidak berubah (Ratriani, 2021).

Pembiayaan KPR sendiri tidak dapat dilepaskan dari peran Bank Tabungan Negara (BTN). BTN Syariah hadir menawarkan solusi bagi masyarakat yang menginginkan sistem perbankan sesuai dengan tuntunan agama yakni secara syariah dengan bebas bunga dan riba. KPR Platinum iB adalah salah satu produk BTN Syariah berupa pembiayaan kepemilikan rumah, dengan mekanisme dan proses yang cepat serta tanggungan angsuran yang tetap selama jangka waktu pembiayaan.

Berdasarkan uraian di atas, maka judul yang diambil yaitu mengenai **“MEKANISME PEMBIAYAAN KPR PLATINUM iB DENGAN AKAD MURABAHAH PADA BANK TABUNGAN NEGARA (BTN) KANTOR CABANG SYARIAH YOGYAKARTA.”**

### **1.2 Tujuan Penulisan Laporan Tugas Akhir**

Berdasarkan dari uraian dasar pemikiran magang di atas, maka tujuan dilaksanakannya magang adalah sebagai berikut :

1. Untuk mengetahui tentang Produk Pembiayaan KPR Platinum iB dengan akad *Murabahah* pada Bank Tabungan Negara KCS Yogyakarta.
2. Untuk mengetahui mekanisme Pembiayaan KPR Platinum iB dengan akad *Murabahah* pada Bank Tabungan Negara KCS Yogyakarta.

### **1.3 Target Penulisan Laporan Tugas Akhir**

Target yang ingin dicapai dalam kegiatan magang ini adalah :

1. Mampu menjelaskan tentang Produk Pembiayaan KPR Platinum iB dengan akad *Murabahah* pada Bank Tabungan Negara KCS Yogyakarta.
2. Mampu menjelaskan mekanisme Produk Pembiayaan KPR Platinum iB dengan akad *Murabahah* pada Bank Tabungan Negara KCS Yogyakarta.

#### **1.4 Metode Penulisan**

Metode penulisan yang digunakan pada penyusunan Tugas Akhir adalah :

##### **1. Metode Penulisan**

Metode Penulisan dengan pendekatan deskriptif, yaitu mengeksplorasi data secara mendalam serta diolah secara sistematis (Tysara, 2021).

##### **2. Metode Pengumpulan Data**

Metode pengumpulan data yang dilakukan yaitu dengan wawancara dan observasi :

- a. Wawancara, tanya jawab tatap muka antara peneliti dengan responden.
- b. Observasi, mengamati dan mencatat saat ikut membantu proses administrasi Produk Pembiayaan KPR Platinum iB (Salma, 2021).

##### **3. Metode Analisa Data**

Metode pada analisa data menggunakan metode deskriptif. Melihat dan mendeskripsikan data tersebut sebagaimana aslinya agar mendapat kesimpulan dari hal tersebut (Annisa, 2021).

#### **1.5 Bidang Magang**

Proses penyusunan laporan tugas akhir dilaksanakan pada bidang pemasaran (Marketing). Marketing yaitu bertugas dalam mempromosikan produk-produk bank.

## 1.6 Lokasi Magang

Lokasi magang dilakukan di Jl. Faridan M Noto No.10, Kotabaru, Kec. Gondokusuman, Kota Yogyakarta, Daerah Istimewa Yogyakarta 55224.

## 1.7 Jadwal Magang

Berikut ini jadwal magang yang dilaksanakan di BTN Syariah KCS Yogyakarta.

**Tabel 1. 1 Jadwal Magang**

No	Kegiatan	Maret					April				Mei				Juni				Juli			
		1	2	3	4	5	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4
1	Pelaksanaan Kegiatan Magang																					
2	Bimbingan dengan dosen pembimbing																					
3	Penyusunan Laporan Magang																					

## 1.8 Sistematika Penulisan Laporan Tugas Akhir

Sistematika penulisan ini dibagi menjadi 4 bab sebagai berikut :

### BAB I PENDAHULUAN

Berupa pengantar permasalahan, berisi mengenai gambaran singkat isi laporan dan terdiri dari Dasar Pemikiran, Tujuan Magang, Target Magang, Metode Penulisan, Bidang Magang, Lokasi Magang, Jadwal Magang, dan Sistematika Penulisan.

### BAB II LANDASAN TEORI

Berisi dasar-dasar teori pada permasalahan yang diangkat, terutama penjelasan akad *Murabahah*.

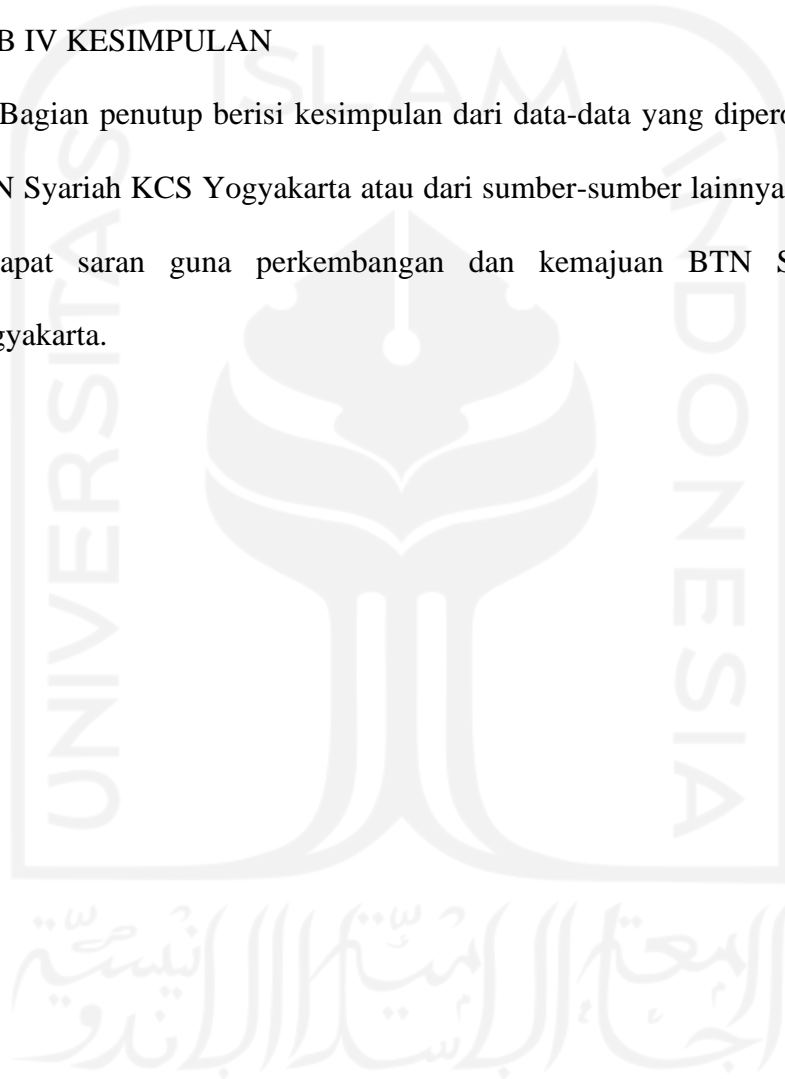
### BAB III PEMBAHASAN



Terdiri dari data umum dan data khusus. Data umum berisi gambaran mengenai hubungan BTN Syariah dengan bidang magang. Data khusus menjelaskan penerapan, prosedur dan syarat pengajuan pembiayaan menggunakan akad *Murabahah*.

#### BAB IV KESIMPULAN

Bagian penutup berisi kesimpulan dari data-data yang diperoleh baik dari BTN Syariah KCS Yogyakarta atau dari sumber-sumber lainnya. Bab ini juga terdapat saran guna perkembangan dan kemajuan BTN Syariah KCS Yogyakarta.



## **BAB II LANDASAN TEORI**

### **2.1 Bank Syariah**

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

Bank syariah adalah lembaga keuangan penyedia jasa dan layanan pembayaran serta distribusi lainnya yang operasinya didasarkan pada prinsip-prinsip Islam. Dalam UU No.12 Tahun 2008 menjelaskan bahwa Bank Syariah adalah bank yang berprinsip pada hukum Islam dan beroperasi sesuai dengan prinsip syariah, serta tertuang dalam Fatwa MUI. Hal itu berprinsip pada keadilan dan keseimbangan, utilitas dan universalisme, dan tidak termasuk empat unsur haram (*gharar, maysir, riba, zalim*)” (Muhammad, 2014).

#### **2.1.2 Tujuan Bank Syariah**

Adanya bank syariah yaitu untuk menunjang pelaksanaan pembangunan nasional agar menaikkan pemerataan kesejahteraan masyarakat dengan berpedoman prinsip syariah, demokrasi ekonomi, dan mengutamakan prinsip kehati-hatian. Sedangkan fungsi bank syariah yaitu menghimpun dan menyalurkan dana dari masyarakat, serta melaksanakan fungsi sosial dalam bentuk *Baitul Mal* (Syariah Pedia, 2022).

#### **2.1.3 Perbedaan Bank Syaariah dan Konvensional**

Terdapat perbedaan dalam hal struktur organisasi, bisnis yang didanai, lingkungan kerja dan legalitas antara bank syariah dan bank konvensional. Berikut perbedaan tersebut yang tercantum pada Tabel 2.1

**Tabel 2. 1 Perbedaan Bank Syariah dan Bank Konvensional**

<b>Bank Syariah</b>	<b>Bank Konvensional</b>
Produk telah disetujui oleh MUI karena menggunakan prinsip syariah berdasarkan Al-Qur'an dan Hadist.	Bebas nilai, hukum positif yang berlaku.
Penggunaan sistem bagi hasil (berdasarkan keuntungan dari nasabah pembiayaan).	Menggunakan sistem bunga (berdasarkan jumlah uang pinjaman).
Nilai bagi hasil tidak menentu (tergantung pada perkembangan usaha).	Bunga tetap.
Hubungan antara nasabah dengan bank yaitu Kemitraan.	Kreditur dan debitur semata.
Berada di bawah pengawasan Otoritas Jasa Keuangan (OJK) dan Dewan Pengawas Syariah (DPS).	Diawasi oleh Otoritas Jasa Keuangan (OJK)

Wikasyah (2021).

## 2.2 Pembiayaan

### 2.2.1 Pengertian Pembiayaan

Kasmir (2017) menyatakan bahwa pembiayaan merupakan penyediaan uang dan tagihan yang dilakukan oleh dua pihak yaitu bank dan nasabah, nasabah harus mengembalikan sesuai dengan ketentuan berdasar kesepakatan jangka waktu tertentu dan ditambah bagi hasil.

Bank syariah beroperasi berdasar pada hukum Islam yaitu merancu pada Al-Qur'an dan Hadist, hal itu mencakup pada bentuk bisnis dan pinjaman dana. Dalam praktiknya, perbankan syariah mempunyai empat konsep yang diterapkan dalam pembiayaan, berikut merupakan empat konsep tersebut :

#### 1. Pembiayaan dengan Prinsip Bagi Hasil

Pembiayaan jenis ini, dapat berupa pembiayaan *mudharabah* dan *musyarakah*. Pada umumnya, bagi hasil dalam pembiayaan perbankan syariah dapat diterapkan pada bentuk :

a. Pembiayaan *Musyarakah*

Pembiayaan *Musyarakah* adalah akad kerja yang dikerjakan dua pihak atau lebih untuk menetapkan modal melalui suatu usaha dengan menjalin hubungan kemitraan. Keuntungan diwujudkan dalam bentuk kesepakatan bagi hasil (berdasarkan tingkat modal dan kepentingan pihak yang terlibat) yang dituang pada kontrak. Dalam pembiayaan dengan menggunakan akad *musyarakah*, pihak lain hanya dapat berpartisipasi dalam beberapa pekerjaan dengan syarat semua pihak yang terlibat menyetujuinya. Jika pemilik modal kemudian mundur dari perjanjian, tidak cakap hukum dan meninggal maka dianggap sebagai akhir dari kerja sama *musyarakah* (NISP, 2021).

b. Pembiayaan *Mudharabah*

Pembiayaan *Mudharabah* adalah kerjasama melibatkan dua pihak, dengan pihak pertama (*shahibul maal*) menyuplai dana dalam bentuk modal dan pihak lain (*mudharib*) menjadi pengelola dana.

Akad *Mudharabah* dibagi dalam dua bentuk :

- 1) *Mudharabah Mutlaqah*, atau modal diserahkan tanpa syarat.
- 2) *Mudharabah Muqayyadah*, berupa pemberian modal dengan menetapkan syarat-syarat (Rifka, 2022).

c. *Al-Muzara'ah*

*Al-Muzara'ah* diartikan sebagai kerjasama antara pemilik tanah dan petani. Hasilnya kemudian dibagikan dengan persetujuan bersama dan bibit tanaman yang digunakan merupakan pemberian dari pemilik lahan. Praktek *Al-Muzara'ah* berprinsip pada *profit and loss sharing system*, hasil akhir kerjasama ini adalah ukuran atau penentu bagi hasil (Asrori, 2018).

d. *Al-Musaqah*

Dalam sistem pembiayaan *Al-Musaqah*, petani sepenuhnya bertanggung jawab dan bertugas atas perawatan dan penyiraman lahan. Atas jasanya, petani mendapat bagi hasil sesuai persentase tertentu (Kristina, 2021).

2. Pembiayaan dengan Prinsip Sewa (*Ijarah*)

*Ijarah* adalah suatu jenis perjanjian guna memanfaatkan suatu benda atau jasa dengan membayar upah sesuai perjanjian kepada pemilik barang. Pembiayaan ini berupa pemanfaatan (bukan kepemilikan) dari pemilik kepada peminjam (Hestanto, 2022).

3. Pembiayaan dengan Prinsip Jual Beli

Dalam penerapan pembiayaan jual beli, kepemilikan barang/benda terjadi perpindahan. Jual beli tersebut memiliki keunggulan tersendiri, jenis-jenisnya antara lain (Kayo, 2017) :

a. Pembiayaan *Murabahah*

Umumnya, barang yang dibeli bank akan dijual kembali kepada nasabah. Mekanismenya pembayarannya dengan angsuran dan bank menyampaikan keuntungan yang diambil.

b. *Pembiayaan Istishna*

Berbentuk pesanan pembuatan barang, umumnya, skema pembiayaan ini berlaku untuk pembiayaan manufaktur dan konstruksi bank syariah.

c. *Pembiayaan Salam*

Barang yang akan dijadikan transaksi belum tersedia atau belum dibuat. Ketika barang tersedia, barang diserahkan dengan harga dan kualitas ditentukan di awal perjanjian, berikutnya pembayaran dilakukan secara tunai.

4. *Pembiayaan dengan Akad Pelengkap*

Akad pelengkap dapat diartikan sebagai Akad *Tabarru'*, artinya transaksi yang dijalankan hanya untuk mencari keuntungan. Umumnya Akad *Tabarru'* diaplikasikan dalam bentuk : *Rahn* (gadai), *Qard* (pinjaman), *Wakalah* (pemberian mandat), *Kafalah* (garansi), dan *Hiwalah* (Harahap, 2010).

### 2.2.2 *Pembiayaan Murabahah*

Widodo (2017) berpendapat bahwa *Murabahah* adalah transaksi jual beli dengan menetapkan harga pembelian dan perolehan serta menyertakan keuntungan, kemudian barang tersebut akan dijual kembali ke pihak lain. Sedangkan menurut Fatwa DSN-MUI No. 04/DSN-MUI/IV/2000 mengenai *Murabahah*, “Bank

menjual benda atau jasa dengan harga jual yang sama dengan harga beli dengan menambah keuntungan. Nasabah perlu mengetahui harga pokok barang beserta biaya yang diperlukan”. *Murabahah* sendiri berasal dari kata “*Ribh*” yang berarti “tambahan” atau “keuntungan”. Kenyataannya, penjual berkewajiban untuk mengungkap komoditas dan akad/kontrak serta keuntungan yang disepakati.

### 2.2.3 Rukun dan Syarat Pembiayaan *Murabahah*

Prabowo (2012) menjelaskan bahwa terdapat empat pilar jual-beli yang disepakati untuk setiap jenis akad, yaitu :

1. Penjual
2. Pembeli
3. *Sighat*
4. Barang yang diakadkan.

Syarat-syarat wajib saat transaksi pembiayaan *Murabahah* dilakukan :

- a. Mengetahui harga pokok pembelian

Jika pembeli tidak mengetahuinya, maka jual beli dianggap tidak sah sampai dengan tempat terjadinya transaksi dan meninggalkan tempat tersebut.

- b. Mengetahui besarnya keuntungan karena bagian dari harga (*tsaman*).
- c. Penjual perlu memberitahu pembeli jika terdapat cacat pada barang.
- d. Perjanjian harus bebas dari riba.
- e. Transaksi pertama hukumnya wajib sah sesuai dengan rukun dan secara *syara*’.
- f. Penjual berkewajiban memberitahu semua hal mengenai pembelian.

#### 2.2.4 Bentuk Pembiayaan *Murabahah*

Perbankan syariah membagi pembiayaan *Murabahah* menjadi dua, yaitu *Murabahah* dengan pesanan dan *Murabahah* tanpa pesanan (Prabowo, 2012).

##### 1. *Murabahah* Tanpa Pesanan

*Murabahah* tanpa pesanan yaitu berarti ada atau tidaknya yang memesan objek tersebut, dalam hal ini bank (*ba'i*) adalah sebagai pemasok barang atau objeknya. Bank tidak terlibat langsung dalam ada tidaknya pesanan atau pembeli.

Dalam transaksinya, barang menjadi tanggungan untuk *ba'i* sebagai penjual. Penyediaan tersebut dilakukan melalui beberapa cara, yaitu :

- a. Membeli produk siap pakai dari produsen (prinsip *Murabahah*).
- b. Lakukan pemesanan, lalu bayar lunas setelah penandatanganan akad (prinsip *Salam*).
- c. Pemesanan dengan pembayaran dapat dilakukan sebelum, selama produksi atau setelah barang diserahkan (prinsip *Istishna*).
- d. Objek persediaan *Mudharabah* atau *Musyarakah*.

##### 2. *Murabahah* Berdasarkan Pesanan

Transaksi jual beli dengan membuat kesepakatan dimana calon pembeli meminta kepada bank membeli aset yang dibutuhkan agar dapat dimiliki secara sah dikemudian hari.

Jika bank syariah menggunakan prinsip pemesanan untuk melakukan *Murabahah*, transaksi tersebut dapat membawa risiko berikut :



- a. Jika pesanan bersifat tidak mengikat, nasabah dapat membatalkan objek yang dipesan sewaktu-waktu.
- b. Jika pesanan bersifat mengikat, peluang terjadinya risiko lebih kecil daripada transaksi *Murabahah* yang tidak mengikat.

## **2.2.5 Mekanisme Pembiayaan *Murabahah***

### **2.2.5.1 Implementasi Pembiayaan *Murabahah***

Bank syariah dalam mewujudkan pembiayaan *Murabahah* memiliki beberapa contoh dalam hal pembiayaan nasabahnya, antara lain (Prabowo, 2012) :

1. *Murabahah* renovasi rumah, dengan nasabah mendatangi bank sebagai syarat pertama pengajuan, jika permohonannya disetujui nasabah diharuskan membeli bahan bangunan dalam waktu 30 (tiga puluh) hari disertai dengan kwitansi pembelian, apabila dalam kurun waktu tersebut nasabah tidak bertindak, nasabah akan dianggap melanggar perjanjian.
2. *Murabahah* pembelian kendaraan, apabila kendaraan sudah tersedia, bank akan menghadirkan pemilik kendaraan kemudian pembelian dilakukan dengan akad *Murabahah*.
3. *Murabahah* pembiayaan rumah, dengan nasabah mengajukan permohonan terlebih dahulu, kemudian analisis akan dilakukan terhadap berkas nasabah tersebut, jika disetujui bank membeli unit rumah yang diperlukan kemudian dijual kepada nasabah yang mengajukan dengan menambah keuntungan sesuai kesepakatan.
4. *Murabahah* pembiayaan modal kerja, bank memasok barang-barang melalui *supplier* kemudian menjual kepada nasabah dengan harga pokok disertai keuntungan,

### 2.2.5.2 Perbandingan Pembiayaan *Murabahah* dengan Bunga Bank

#### Konvensional

Transaksi akad *Murabahah* dilakukan apabila barang sudah menjadi milik bank. Juga terdapat perbedaan mengenai jual beli *Murabahah* dengan bunga pada bank konvensional.

**Tabel 2. 2 Perbedaan Transaksi Jual-Beli *Murabahah* dengan Bunga**

No.	Jual-Beli <i>Murabahah</i>	Bunga/Riba
1.	Pemesanan berbentuk barang.	Nasabah berhutang dalam bentuk uang.
2.	Terdapat keterkaitan antara sektor moneter dan sektor riil.	Sektor moneter dan riil terpisah.
3.	Meningkatkan <i>employment</i> dengan mendorong produktivitas dan <i>entrepreneurship</i> .	Tidak mengharuskan adanya barang untuk mempercepat pergerakan arus barang.
4.	Objek transaksi berupa uang dan barang.	Objek yaitu uang dengan uang.
5.	Margin tetap.	Margin berubah menyesuaikan tingkat bunga.
6.	Pemenuhan rukun jual-beli sebelum terjadinya akad jual beli.	Tidak terdapat akad sehingga uang langsung menjadi komoditas.
7.	Angsuran yang macet tidak membebaskan bunga.	Angsuran macet akan dibebankan bunga.
8.	Nasabah tidak akan dikenakan denda jika tidak mampu membayar.	Dikenakan denda apabila tidak mampu bayar.
9.	Dikenakan denda kegiatan sosial kepada nasabah yang mampu tapi tidak mau bayar.	Diberlakukan denda yang sekaligus sebagai pendapatan bank jika nasabah tidak membayar angsuran
10.	Terjadi pemindahan kepemilikan untuk jaminan.	Pemindahan kepemilikan tidak dilakukan.
11.	Tidak bertindak untuk memberikan keuntungan pribadi	Bunga berpeluang menjadi aset pribadi.
12.	Halal, berkah dan sah.	Haram dan tidak berkah

Widodo (2017).

## **2.3 Kredit Pemilikan Rumah (KPR)**

### **2.3.1 Pengertian KPR**

KPR atau Kredit Pemilikan Rumah adalah fasilitas pembiayaan atau kredit perbankan untuk masyarakat yang menginginkan rumah. Di saat sekarang ini, harga rumah semakin mahal sehingga menjadikan masyarakat umum cukup kesusahan untuk mendapatkan rumah. Untuk itu, KPR hadir untuk menunjang kebutuhan masyarakat dalam mewujudkan rumah impian yang diinginkan (OJK, 2019).

### **2.3.2 Pengertian KPR Syariah**

KPR Syariah adalah produk pembiayaan syariah bagi masyarakat umum untuk membeli rumah. KPR Syariah mengikuti aturan Fatwa dari DSN MUI dan memiliki dasar hukum berdasar pada Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan (ID, 2021).

### **2.3.3 Jenis KPR**

Nofianti (2020) menyatakan bahwa KPR secara umum dibagi menjadi dua jenis, yaitu :

1. KPR Subsidi

KPR Subsidi merupakan pembiayaan yang diatur pemerintah yang hanya mengizinkan individu tertentu untuk mengajukan pembiayaan ini.

KPR jenis ini dirancang khusus untuk masyarakat berpenghasilan rendah dan menengah.

2. KPR Non Subsidi

KPR non subsidi ini disediakan untuk seluruh masyarakat. Keputusan margin bank dibuat sesuai dengan kebijakan masing-masing bank, karena penentuan ketetapan pada KPR jenis ini mutlak dari bank dan tidak ada intervensi pemerintah.



## **BAB III**

### **ANALISIS DESKRIPTIF**

#### **3.1 Data Umum**

##### **3.1.1 Sejarah Singkat BTN Syariah**

Berawal dari berubahnya UU Perbankan No. 7 tahun 1992 beralih ke Perbankan No. 10 tahun 1998, Bank Syariah lebih dikenal dan lebih luas. Ditambah dengan PBI No. 4 1 PBI 2002 mengatur peralihan operasional bank umum konvensional ke bank umum berprinsip syariah, menyebabkan pasar perbankan bersaing semakin ketat dan menjadikan bank syariah serta Unit Usaha Syariah (UUS) meningkat.

Pada 12 Desember 2003, manajemen Bank BTN berencana membuka UUS untuk bersaing di pasar Bank Syariah. Pendirian UUS juga bertujuan untuk memperkuat Bank BTN sehingga kiprah di Bank BTN menjadi salah satu ibadah yang tak bisa dilepaskan dari ibadah lainnya. Kemudian Unit Usaha Syariah tersebut disebut dengan “BTN Syariah”, memiliki motto “Maju dan Sejahtera Bersama”. Dalam praktiknya, UUS diawasi oleh Dewan Pengawas Syariah (DPS).

Pada November 2004 terbentuk struktur organisasi untuk kantor cabang syariah BTN. Dengan penetapan ketentuan bahwa tiap kantor cabang syariah harus diketuai seorang kepala cabang untuk dapat mengayomi. Oleh karena itu, pada 3 Desember 2004 Direktur Utama Bank BTN meminta penentuan DSN MUI terkait penunjukan DPS agar kemudian tanggal 18 Maret 2005 diresmikannya DPS bagi BTN Syariah.

Pada 15 Desember 2004, BTN mendapat surat persetujuan prinsip pembukaan Kantor Cabang Syariah (KCS) Bank BTN dari BI. Maka dari itu,

tanggal 15 Desember 2004 lah resmi diperingati sebagai lahirnya BTN Syariah. Bank BTN secara sinergi mengoperasikan 12 Kantor Cabang Syariah di beberapa kota seperti Jakarta, Bandung, Surabaya, Yogyakarta, Makassar, Malang, Solo, Medan, Medan, Solo, Tangerang, Batam, Bekasi dan Bogor. Meskipun BTN Syariah menawarkan beragam produk kepada nasabahnya, fokus utama BTN Syariah adalah pada pembiayaan kepemilikan rumah (Hanum, 2009).

### **3.1.2 Profil Bank**

Cabang syariah yang beroperasi di Jakarta tanggal 14 Februari 2005 mempunyai prinsip strategis yaitu *Strategic Business Unit* (SBU) pada operasional keuangannya. Tujuan penerapan prinsip ini adalah untuk menciptakan fasilitas layanan bagi mereka yang tidak bisa menggunakan sistem perbankan konvensional sehingga mereka dapat memiliki opsi menggunakan layanan syariah (Kreasiprimaland, 2021).

### **3.1.3 Visi dan Misi Bank**

Visi dan misi BTN Syariah sejalan dengan visi Bank BTN untuk berkontribusi pada perluasan pangsa pasar dan layanan, pertumbuhan dan kemakmuran, sehingga dapat terus berkembang. BTN Syariah memberikan solusi kepada masyarakat ketika kebutuhan pada konvensional tidak dapat terpenuhi (Fatah, 2020).

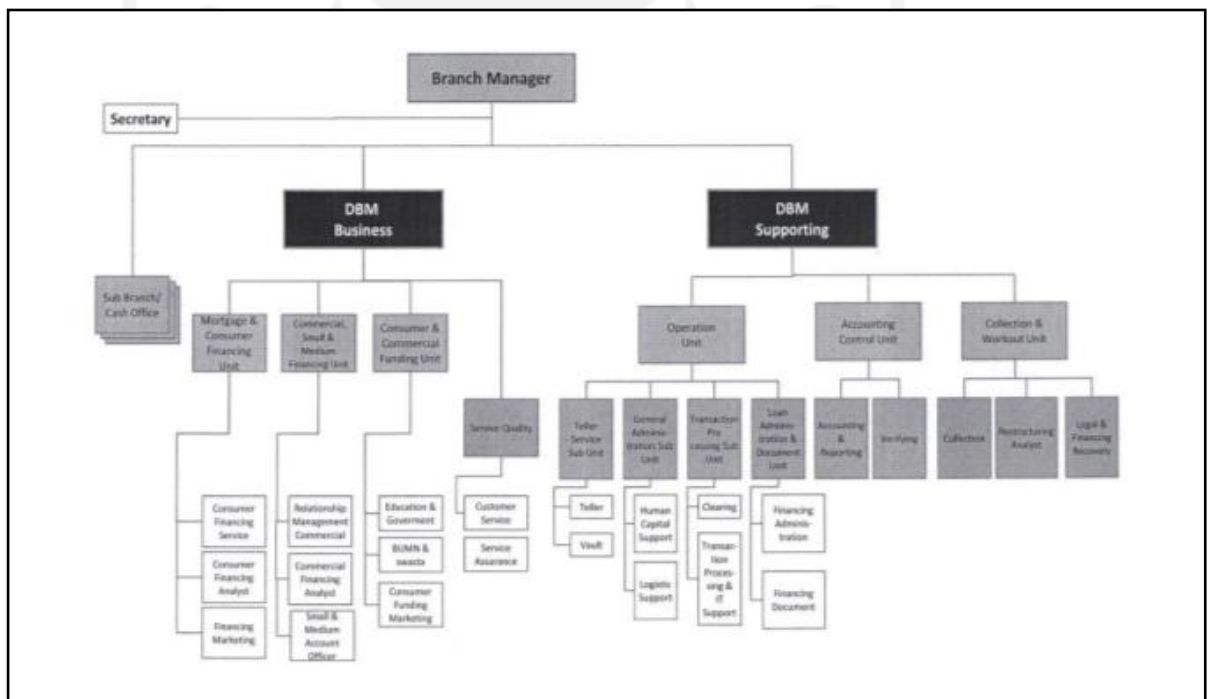
#### **1. Visi BTN Syariah**

“Menjadi bank yang bersinergi dengan prinsip *Strategic Business Unit* dengan mengutamakan profit yang sehat dalam penyediaan layanan keuangan syariah.”

## 2. Misi BTN Syariah

- a. Mencapai sasaran laba usaha BTN.
- b. Menjadi unggul dalam jasa keuangan syariah terutama pada pembiayaan perumahan.
- c. Meningkatkan *shareholders value* sesuai prinsip syariah.
- d. Memberikan keyakinan penuh pada *stakeholder* sehingga dapat mewujudkan ketentraman dan kesejahteraan pada setiap nasabah dan karyawan.

### 3.1.4 Struktur Organisasi



**Gambar 3. 1 Struktur Organisasi BTN KCS Yogyakarta**

Sumber : Struktur Organisasi PT. Bank Tabungan Negara KCS Yogyakarta

(2022)

### 3.1.5 Job Description

Uraian tugas masing-masing posisi dalam struktur organisasi di atas adalah (Farizi, 2020) :

#### 1. *Branch Manager*

- a. Berkewajiban melindungi berlangsungnya operasional bank.
- b. Memantau serta mengelola risiko bank.
- c. Memelihara lingkungan yang mendukung produktivitas bank.
- d. Mengelola SDM untuk menjaga profesionalisme.
- e. Melaporkan kinerja bank secara menyeluruh kepada Direksi bank.

#### 2. Sekretaris

- a. Memanajemen kegiatan *Branch Manager* baik terkait pihak *internal* atau *eksternal*.
- b. Membuat dan menangani administrasi notulen rapat.
- c. Meregistrasi dan arsipkan administrasi surat kantor cabang.
- d. Mengurus pengarsipan administrasi semua surat yang telah ditangani kepala cabang.
- e. Mengatur perjalanan dinas dan kegiatan protokoler kepala cabang.

#### 3. *Deputy Branch Manager Business*

- a. Membuat prosedur serta rencana pada pencapaian target dana pada pembiayaan komersial dan *consumer*.
- b. Memberikan evaluasi serta memutuskan pembiayaan komersial dan *consumer*.



- c. Memberi arahan mengenai kecakapan pelayanan dana ataupun pembiayaan *consumer*.

#### 4. *Mortgage & Consumer Financing Unit*

- a. Mengawasi pelaksanaan proses klaim debitur, asuransi pembiayaan dan proses pelunasan pembaiyaan.
- b. Mengatur informasi keuangan untuk nasabah.
- c. Mengelola taraf dana yang ditargetkan, terutama di pembiayaan *consumer*.
- d. Memberikan penilaian dana *consumer* dan standar jasa keuangan.

#### 5. *Customer Financing Service*

- a. Membantu nasabah menangani segala bentuk pembiayaan (persyaratan, dokumen nasabah, pelunasan, dll) baik melalui telepon ataupun secara langsung.
- b. Memberitahukan segala bentuk kekurangan dokumen kepada calon nasabah.
- c. Melakukan kegiatan yang berkaitan dengan pembiayaan nasabah.

#### 6. *Customer Financing Analyst*

- a. Bertanggung jawab atas status rekomendasi pembiayaan (KPR dan Non KPR).
- b. Memproses pemberian pembiayaan (KPR dan Non KPR).
- c. Mengecek kebenaran serta kelengkapan dokumen permohonan pembiayaan.

- d. Bertanggung jawab atas kebenaran berita acara pengikatan pembiayaan.

7. *Financing Marketing*

- a. Memasarkan produk pembiayaan kepada nasabah untuk mengembangkan kegiatan usahanya dalam bentuk pinjaman.

8. *Relationship Management Commercial*

- a. Mencari serta merealisasikan pembiayaan komersil agar dapat memenuhi target.

9. *Commercial Financing Analyst*

- a. Memproses pemberian pembiayaan.
- b. *Update* mengenai perkembangan informasi tentang resiko pada potensi bisnis yang mendukung kualitas analisa pembiayaan.
- c. Meninjau kinerja proyek agar sesuai dengan ketentuan.

10. *Consumer & Commercial Funding Unit*

- a. Menghimpun dana dalam bentuk tabungan, giro, atau deposito, baik lembaga maupun individu dari Dana Pihak Ketiga (DPK).

11. *Customer Servie*

- a. Pemeliharaan nasabah baru atau nasabah *existing* (nasabah lama).
- b. Memberikan pelayanan terbaik pada nasabah mengenai pengoperasian dan pemrosesan pembukaan rekening tabungan, rekening giro, atau rekening deposito.
- c. Menjelaskan mengenai prosedur, syarat, pengisian formulir, dan melakukan konfirmasi saldo.

- d. Memberikan solusi atas keluhan dan permasalahan nasabah.

12. *Commercial Funding Unit (CFU)*

- a. Menghimpun DPK dalam bentuk tabungan, giro dan deposito yang bersifat lembaga.

13. *Mortgage Commercial Lending Unit Head (MCLU)*

- a. Merealisasikan pembiayaan agar dapat memenuhi target.

14. *Deputy Branch Support*

- a. Menyusun strategi pada pengelolaan SDM serta operasional bank.
- b. Memberikan penilaian kepada SDM untuk membangun kualitas dan produktifitas.

15. *Teller Service Sub Unit*

- a. Menyediakan layanan prima untuk memuaskan nasabah.
- b. Membantu nasabah baru dalam melakukan administrasi awal.
- c. Memberi arahan kepada nasabah dalam bertransaksi.
- d. Menerima keluhan dan kritik dari nasabah serta memberi solusi dari permasalahan tersebut.

16. *Teller*

- a. Melakukan berbagai jenis transaksi bank, mulai dari penerimaan hingga pengeluaran kas bank.
- b. Melaksanakan segala transaksi yang berkaitan dengan nasabah (pembayaran tabungan, pengiriman uang, dsb).

17. *General Administrasi Sub Unit*

- a. Menilai pengembangan pegawai, mengelola absensi dan melakukan *supervise*.
- b. Mengurus data kepegawaian.
- c. Mengelola tunjangan, gaji dan pensiunan pegawai.

18. *Human Capital Support*

- a. Melaksanakan perekrutan karyawan.
- b. Memonitoring karyawan dengan melihat kinerja dan kehadiran serta mengurus pembayaran gaji.

19. *Logistic Support*

- a. Mencatat dan memelihara *inventaris* kantor.
- b. Mengadministrasi logistik keluar dan masuk.
- c. Mengatur keperluan material kantor dan operasional.

20. *Transaction Proseccing Sub Unit*

- a. Melakukan proses transaksi *back office* (contohnya yaitu kliring, *maintenaance* ATM, bilyer giro dan cek).
- b. Mengurus permintaan nasabah yang mengharuskan transaksi antar cabang.

21. *Transaction Proseccing & IT Service*

- a. Memproses transaksi KPR.
- b. Memproses transaksi data *maintenance*.
- c. Memproses *Standing Instruction*.

22. *Financing Administration*

- a. Bertanggung jawab pada penghasilan calon debitur.

- b. Mengurus bank garansi.
- c. Mengelola pencairan dana jaminan.

23. *Financing Document*

- a. Bertanggung jawab pada penyelesaian dokumen nasabah yang permohonan pembiayaannya belum diterima.
- b. Menyusun dokumen pembiayaan pada sistem bank.
- c. Melayani peminjaman dokumen pembiayaan.

24. *Accounting Control Unit*

- a. Menyusun URAP dan RKAP.
- b. Melakukan perhitungan hasil kerja.
- c. Memeriksa pihak internal dan eksternal melalui koordinator.
- d. Memeriksa dan menyelesaikan rekening selisih lainnya.

25. *Collection & Work Out Unit*

- a. Mengkonfirmasi angsuran dan mengirim surat penagihan.
- b. Melakukan kunjungan dan melakukan penagihan terhadap nasabah yang belum membayar.
- c. Mengatur daftar pembinaan debitur/nasabah.

26. *Legal & Financing Recovery*

- a. Menjamin tindakan kantor yang dapat merugikan perusahaan.
- b. Mengatasi masalah nasabah dalam pengembalian pembiayaan.
- c. Menyelesaikan permasalahan pembiayaan menunggak melalui jalur hukum.

### 3.2 Data Khusus

Pada data khusus ini akan menjawab dua target magang, yaitu 1) Menjelaskan tentang Produk Pembiayaan KPR Platinum iB dengan akad Murabahah pada Bank Tabungan Negara KCS Yogyakarta, 2) Menjelaskan mekanisme Pembiayaan KPR Platinum iB dengan akad Murabahah pada Bank Tabungan Negara KCS Yogyakarta.

#### 3.2.1 Pembiayaan KPR Platinum iB di Bank Tabungan Negara KCS Yogyakarta

Dengan pengadaan pembiayaan KPR Platinum iB di BTN KCS Yogyakarta diharapkan dapat membantu nasabah dalam memiliki hunian rumah dengan cicilan ringan. Dalam praktiknya, BTN Syariah memiliki prosedur dan penjelasan rinci terkait pendanaan KPR Platinum iB, yaitu :

1. Pembiayaan KPR Platinum iB dengan akad *Murabahah*

Pembiayaan KPR Platinum iB akad *Murabahah* adalah fasilitas pembiayaan pada BTN Syariah bagi calon nasabah yang membutuhkan rumah, dengan memiliki karakteristik tersendiri, antara lain :

- a. Pembiayaan berjangka waktu menengah dan panjang, yaitu dapat diangsur maksimal 20 tahun.
- b. Bebas nilai pembiayaan.
- c. Dilindungi oleh asuransi jiwa dan kebakaran.
- d. Angsuran tetap sampai akhir pembiayaan.
- e. Proses yang efektif. dengan metode pemberkasan dengan nama “1-5-1” yang berarti satu hari untuk menerima dokumen, lima hari

menganalisis berkas, dan satu hari untuk memberitahu hasil keputusan pengajuan tersebut.

## 2. Ketentuan Pembiayaan

Pembiayaan KPR Platinum iB diperuntukkan bagi Warga Negara Indonesia (WNI), pengusaha dan pegawai tetap yang berbadan hukum di Indonesia. Berikut persyaratan awal untuk pembiayaan adalah sebagai berikut :

- a. Pemohon seorang perorangan, karyawan tetap.
- b. WNI.
- c. Tidak termasuk Daftar Hitam Bank Indonesia (BI) dan Daftar Kredit Bermasalah BI (maksimal kolektibilitas 1).

Kolektibilitas terdiri dari :

- 1) Kolektibilitas 1 (Lancar).
  - 2) Kolektibilitas 2 (Dalam perhatian khusus).
  - 3) Kolektibilitas 3 (Tidak lancar).
  - 4) Kolektibilitas 4 (Diragukan)
  - 5) Kolektibilitas 5 (Pembiayaan Macet).
- d. Usaha minimal berdiri dan berjalan satu tahun bagi wiraswasta.
  - e. Minimal usia 21 tahun.
  - f. Usia tidak boleh lebih dari 65 tahun ketika pembiayaan lunas.
  - g. Memiliki NPWP atau SPT Psl 21

## 3. Syarat Pembiayaan

- a. Fotokopi KTP pemohon dan istri/suami (yang sudah menikah).

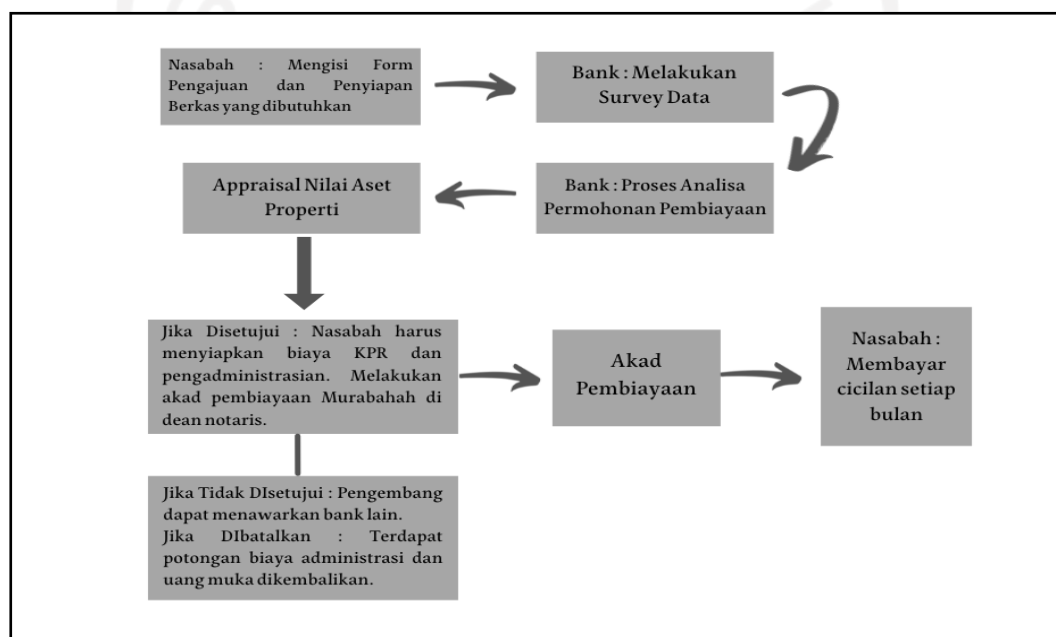
- b. Fotokopi akta nikah (yang sudah menikah)
  - c. Fotokopi Kartu Keluarga (KK).
  - d. NPWP
  - e. Surat Keterangan Usaha (SKU) bagi wiraswasta.
  - f. Slip gaji dan surat keterangan kerja bagi pegawai.
  - g. Foto suami istri.
  - h. Rekening koran 3 bulan terakhir.
  - i. Fotokopi Surat Izin Usaha Perorangan (SIUP).
  - j. Data lain (yang diperlukan BTN Syariah).
4. Keunggulan Pembiayaan
- Keunggulan KPR Platinum iB pada BTN Syariah yaitu memberikan kemudahan terhadap pembelian properti dari *developer* ataupun *non developer*. Nasabah diberikan kebebasan untuk memanfaatkan dana dengan membeli rumah baru, belum jadi, *second*, atau *indent*.
5. Manfaat Pembiayaan
- a. Meringankan nasabah, dengan memberi opsi baik yang berjangka waktu menengah (5 tahun) ataupun jangka panjang (20 tahun).
  - b. Dimanfaatkan agar nasabah dapat membeli barang yang dapat secara langsung ditinjau keberadaannya.
  - c. Dapat untuk memenuhi keberlangsungan hidup pemakai bersama keluarganya.



### 3.2.2 Mekanisme Pembiayaan KPR Platinum iB dengan Akad *Murabahah* di BTN KCS Yogyakarta

Dalam memberikan dananya kepada nasabah, bank mewajibkan para nasabahnya untuk memenuhi syarat-syarat pengajuan sebelum diberikan pembiayaan, yaitu diantaranya :

Skema alur pembiayaan *Murabahah* :



**Gambar 3. 2 Skema Alur Pembiayaan Murabahah**  
Sumber : Hasil Wawancara di Bank Tabungan Negara KCS Yogyakarta

(Hudha, Wawancara, 2022).

Berikut mekanisme Pembiayaan KPR Platinum iB dengan menggunakan akad *Murabahah* di BTN KCS Yogyakarta, yaitu :

1. Nasabah mengajukan permohonan pembiayaan pada bagian *Funding Service* (FS). Saat mengajukan, nasabah diwajibkan untuk mempunyai objek dan harga yang jelas.

2. Nasabah kemudian diminta untuk mengisi form aplikasi, pernyataan kepada pengembang terkait pembiayaannya, surat keterangan penghasilan, dan terakhir dokumen yang diminta oleh pihak bank.

Formulir Aplikasi Pembiayaan *Consumer* adalah sebuah formulir yang berisi informasi pemohon, seperti data pribadi, pekerjaan, dll.

Selain itu, pihak *Funding Service* akan mengajukan sesi tanya jawab (wawancara) kepada nasabah, antara lain :

- a. Usia
- b. Status kawin/belum
- c. Data anak
- d. Alamat domisili
- e. Data pekerjaan : nama perusahaan, alamat kantor, jabatan, masa kerja, dan gaji.

Data wiraswasta : bisnis yang dijalankan, periode operasi bisnis, omzet per bulan, keuntungan per bulan.

- f. Penghasilan tambahan
- g. Pekerjaan pasangan
- h. Pengeluaran per bulan
- i. Angsuran di tempat lain
- j. Jaminan
- k. Asuransi
- l. Berapa pengajuan yang diajukan
- m. Jangka waktu

- n. Kemampuan mengangsur dalam sebulan
- o. Motivasi pengajuan pembiayaan
- p. Alamat keluarga yang bisa dihubungi

Dengan adanya wawancara ini, diharapkan agar membantu *team business* menangani analisis berkas nasabah dan menjadi referensi untuk meninjau pernyataan nasabah menggunakan bukti yang diberikan.

3. Setelah menganalisis berkas, bank akan segera mengadakan survei terhadap objek yang akan dibiayai. Dengan melihat secara langsung ke lokasi, mendokumentasikannya, dan menanyakan kepada lingkungan sekitar tentang objek bangunan tersebut.
  4. Setelah survei terlaksana, berkas yang sudah diisi akan dianalisa kembali terhadap pembiayaan yang diajukan pemohon. Analisa pembiayaan ini dilakukan untuk mendapatkan kepercayaan nasabah bahwa dana yang diberikan oleh bank dapat dilunasi oleh nasabah.
- Tujuh aspek yang digunakan BTN KCS Yogyakarta dalam analisis kelayakan pembiayaan nasabah, yaitu :

- a. Aspek manajemen
- b. Aspek keuangan
- c. Aspek pasar
- d. Aspek teknis produksi
- e. Aspek hukum
- f. Aspek agunan
- g. Menilai melalui kondisi sosial nasabah

Selain ketujuh aspek tersebut, analisis pembiayaan ini juga menggunakan prinsip 5C untuk menilai pembiayaan, yaitu (Cermati.com, 2021) :

1) *Character*

Penilaian kepribadian debitur, seperti sifat dasar yang telah menjadi kebiasaannya.

2) *Capacity*

Kemampuan dalam berusaha, dapat dilihat dari pendekatan edukasi, keuangan, teknikal, dsb.

3) *Capital*

Merupakan komposisi modal pribadi dengan dibandingkan modal pinjaman dalam mendanai kehidupan perusahaan.

4) *Collateral*

Berupa agunan yang harus dievaluasi terhadap penilaian, penurunan

5) *Condition*

Menilai lingkungan eksternal perusahaan dan situasi politik yang dapat mempengaruhi kondisi perusahaan.

5. *Appraisal* nilai asset properti

Menilai harga dari properti yang dituju nasabah, dari penilaian tersebut nantinya akan dijadikan sebagai pertimbangan besarnya pembiayaan yang akan diberikan.

6. Jika hasil analisis menunjukkan bahwa pemohon memenuhi syarat untuk pembiayaan, bank akan mengkonfirmasi bahwa permohonan

telah disetujui, tetapi permohonan ditolak, maka pengembang akan menawarkan bank lain.

7. Setelah disetujui, bank akan segera mengadakan pertemuan untuk perjanjian akad dan pembagian margin dengan nasabah dan penjual.
8. Terakhir, bank akan mem *back-up* nasabah sampai dengan nasabah melakukan pelunasan pinjamannya.

Pembiayaan KPR Platinum iB akad *Murabahah* pada BTN Syariah KCS Yogyakarta diminati oleh nasabah yang menginginkan rumah yang dapat digunakan atau dijadikan sebagai investasi.

Seperti pada contoh kasus dibawah ini :

Pada tanggal 3 Mei 2020, Bapak Anwar mengajukan permohonan pembiayaan KPR Platinum iB pada BTN Syariah KCS Yogyakarta, dengan mengisi form sebagai berikut :





Setelah mengisi dan memenuhi syarat yang diminta oleh bank, pihak bank akan mengecek kelengkapan berkas Bapak Anwar dengan *Checklist* Kelengkapan Dokumen seperti berikut :

No.	Tanggal	Paraf	Keterangan
1.			Berhas Masuk/Checklist
2.			Bi Checking
3.			Wawancara
4.			Analisis

Checklist Kelengkapan Dokumen Persyaratan Pengajuan KPR Bersubsidi (PRA AKAD)



Nama Nasabah : \_\_\_\_\_

Tanggal Pengajuan : \_\_\_\_\_


No	Dokumen Pemohon	Checklist				Keterangan
		Kelengkapan Dokumen		Isian Dokumen		
Persyaratan Umum		Ada	Tidak	Lengkap	Tidak	
1.	Formulir Aplikasi Permohonan dilengkapi Pas Foto Terbaru Pemohon dan Pasangan (apabila telah menikah)					
2.	Copy Kartu Tanda Penduduk (KTP) pemohon dan pasangan (apabila telah menikah) terdaftar DUKCAPIL					
3.	Copy Kartu Keluarga (KK)					
4.	Copy Surat Nikah / Cerai (Jika Telah Menikah / Cerai)					
5.	Copy Kartu Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP)					
6.	Copy Surat Pemberitahuan Tahunan (SPT) Pajak Penghasilan (PPh) Orang Pribadi					
7.	Copy Rekening Koran Tabungan 3 (tiga) bulan terakhir					
8.	Surat Pemesanan Rumah Sejahtera					
9.	Surat Keterangan Domisili dari Desa/Kelurahan setempat dalam hal pemohon tidak bertempat tinggal sesuai dengan alamat KTP					
<b>Persyaratan Khusus Pemohon Berpenghasilan Tetap</b>						
1.	Surat Keterangan Pekerjaan dari Instansi Tempat Bekerja					
2.	Surat Keterangan Penghasilan terbaru / Slip gaji 3 (tiga) bulan terakhir dari instansi tempat bekerja					
<b>Persyaratan Khusus Pemohon Berpenghasilan Tidak Tetap</b>						
1.	Surat Keterangan Usaha dari Desa/Kelurahan/Kecamatan					
2.	Surat Keterangan Penghasilan terbaru yang dikeluarkan dan ditandatangani pihak berwenang (Kepala Desa/Lurah)					
3.	Copy SIUP dan TDP (Bila Ada)					
4.	Copy Akte Pendirian dan Pengesahan (bila ada)					
5.	Copy Data Keuangan 1 Tahun Terakhir					
6.	Copy Izin Praktik dari Instansi/Asosiasi Profesi (Khusus Professional)					

No	Dokumen Pemohon	Checklist				Keterangan
		Kelengkapan Dokumen		Isian Dokumen		
Persyaratan Khusus Subsidi Bantuan Uang Muka Perumahan		Ada	Tidak	Lengkap	Tidak	
1.	Berita Acara Serah Terima (BAST)					
2.	Surat Pernyataan tidak memiliki rumah					
3.	Surat Pernyataan Penghasilan (Tetap / Tidak Tetap)					
4.	Surat Pernyataan Pemohon KPR Bersubsidi					
5.	Surat Pernyataan Pemenuhan Persyaratan dan Penghuni Rumah Sejahtera					
6.	Surat Pernyataan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Perumahan					
7.	Surat Kuasa Pendebeban Biaya					
8.	Surat Pernyataan Verifikasi					
9.	Surat Pernyataan [Untuk yang Menikah / Untuk yang Belum Menikah]					
10.	Surat Permohonan Subsidi Bantuan Uang Muka					
11.	Surat Pengakuan Kekurangan Bayar Uang Muka					
12.	Standing Instruction					
13.	Surat Pernyataan Alamat Rumah Surat-Menyurat					
14.	Lembar Penilaian Kelayakan Rumah (Diisi Oleh Pengembang)					



Setelah berkas dan dokumen lengkap, pihak bank akan mengajukan Surat Keterangan Mengenai Rumah dan Penjual/Developer

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

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

**I. PETUNJUK PENGISIAN FORMULIR**

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

**II. DIISI OLEH PEMOHON**

Dalam rangka memenuhi persyaratan permohonan pembiayaan - BTN Syariah, yang apabila disetujui akan digunakan untuk membeli rumah / mobil / motor dari Saudara, dengan ini kami minta kesediaan Saudara untuk mengisi bagian III dari 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 - NAMA - ALAMAT - TANDA TANGAN - TANGGAL
---	--	--

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

Yang bertanda-tangan dibawah ini :

- Nama : ..... selaku : .....

- dari : ..... alamat : .....

dengan ini menyatakan hal-hal sebagai berikut :

1. Kami bersedia untuk apabila permohonan pembiayaan tersebut diatas disetujui PT. Bank Tabungan Negara (Persero) menjual rumah dan tanahnya / mobil / motor sebagai berikut : (isi sesuai jenis pembiayaan yang dimohon)
  - a. Tipe rumah ..... luas bangunan ..... m<sup>2</sup>, luas tanah ..... m<sup>2</sup>, terletak di .....
  - b. Hak tanah pada saat ini ..... atas nama ..... selama ..... tahun
  - c. Harga jual Rumah Rp. .... termasuk : sertifikat hak ..... s.n. pembeli   
 PPN  IMB  Sumbangan listrik ..... watt  air bersih berupa .....
  - d. Keadaan 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 .....
  - e. Merk Mobil / Motor : .....
  - f. Jenis Mobil / Motor : .....
  - g. Warna Mobil / Motor : .....
  - h. Harga Jual Mobil / Motor : Rp. ....
  - i. Terlampir kami sampaikan data-data mengenai rumah / mobil / motor tersebut (jika sudah ada), sebagai berikut :  
 copy IMB  copy sertifikat hak tanah / bukti pemilikan tanah  gambar situasi setempat  BPKB  STNK

FORM 3 PEMBIAYAAN BTN - DIISI OLEH DEVELOPER / PENJUAL RUMAH YANG DIPULAK PEMOHON PEMBIAYAAN Revisi 1

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

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

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

.....  
Developer / Penjual Rumah.

Materai  
Rp. 6.000,-

**Keterangan :**

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

Selanjutnya, Bapak Anwar diwajibkan untuk melampirkan Surat Pernyataan Kepala Desa, seperti sebagai berikut :



### I. SURAT KEPADA KEPALA DESA

Kepada Yth. Kepala Desa, Tempat Tinggal Sdr. ....
Dengan hormat Dari warga Desa / Kelurahan yang namanya tersebut diatas kami terima permohonan Kredit. Dalam rangka pemrosesan Kredit tersebut, dengan ini kami mohon bantuan saudara untuk mengisi dan menandatangani Bagian III dari formulir ini sesuai dengan kebenarannya yang Saudara ketahui.  Terima kasih atas bantuan Saudara  <p style="text-align: right;">PT. Bank Tabungan Negara (Persero)</p>

### II. PERMOHONAN KEPADA KEPALA DESA (Diisi oleh pemohon Kredit)

Dalam rangka pemrosesan permohonan Kredit yang kami ajukan kepada PT. BTN (Persero) dengan ini, kami menyetujui sepenuhnya dan memohon kepada Bapak untuk mengungkapkan data / keadaan kami sebagai warga desa / kelurahan sesuai dengan keadaan yang sebenarnya / yang bapak ketahui.

1. NAMA WARGA : .....	3. PEKERJAAN : .....
2. TEMPAT TINGGAL : .....	4. TANDA TANGGAL : .....

### III. KETERANGAN / DATA YANG DAPAT DIKETAHUI MENGENAI WARGA TERSEBUT DIATAS

DATA KEPENDUDUKAN WARGA TERSEBUT		P E K E R J A A N	
1. MULAI TINGGAL DI DESA / KELURAHAN	.....	1. PEKERJAAN YBS. ADALAH SEBAGAI	.....
2. ALAMAT	.....	2. TEMPAT USAHA YBS. BERADA DI	.....
3. NO. KTP	.....	3. USAHA YBS	CUKUP MAJU <input type="checkbox"/>
4. RUMAH YANG DIHUNI	.....	4. PERKIRAAN PENGHASILAN BERSIH RATA2/BLN	KURANG MAJU <input type="checkbox"/>
5. PENDAPAT/CATATAN MENGENAI WARGA TERSEBUT	.....	5. APAKAH USAHA YBS	TAK DIKETAHUI <input type="checkbox"/>
			Rp. ....
			ADA IJIN RESMI <input type="checkbox"/>
			TANPA IJIN <input type="checkbox"/>

KANTOR KELURAHAN : .....	PEJABAT KELURAHAN YANG DAPAT DIMINTA KETERANGAN MENGENAI PERMOHONAN	KEPALA DESA YBS. NAMA : .....
ALAMAT KANTOR : .....		TANDA TANGAN DAN CAP DINAS
	NAMA : .....	
	JABATAN : .....	
	TELP. ....	DI TANDA TANGANI
		TGL. ....

Selain Surat Pernyataan Kepala Desa, Bapak Anwar juga wajib menyerahkan Surat Pernyataan Pimpinan Instansi dari tempat ia bekerja.



*Bismillaahirrahmaanirrahim*

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)

**II. PEMOHON / KUASA KARYAWAN KEPADA PIMPINAN INSTANSI / PERUSAHAAN**

Dalam rangka proses permohonan Pembiayaan yang kami ajukan kepada PT. Bank Tabungan Negara (Persero), 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 DIATAS  
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 / Bin (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 <input type="checkbox"/> Tak Memiliki <input type="checkbox"/> Rumah Sendiri			
Menurut Pengetahuan Saudara Karyawan Tersebut : Memiliki <input type="checkbox"/> Tak Memiliki <input type="checkbox"/> Mobil/Motor			
Apabila Karyawan tersebut menghuni rumah dinas, setelah yang bersangkutan membeli Rumah/Mobil/Motor dengan fasilitas pembiayaan dari PT. Bank Tabungan Negara (Persero), apakah tetap diperkenankan menghuni rumah dinas ? Ya <input type="checkbox"/> Tidak <input type="checkbox"/>			
Apakah Perusahaan/Instansi Membantu Uang Muka/Angsuran : Tidak <input type="checkbox"/> Ya <input type="checkbox"/> Sebesar Rp. .... Rp. ....			
Apakah Perusahaan/Instansi : Bersedia <input type="checkbox"/> Tidak Bersedia <input type="checkbox"/> Menjamin Pembayaran Angsuran Untuk Disetor kepada PT. BTN (Persero) Memotong Gaji Bulanan <input type="checkbox"/>			
Nama Perusahaan/Instansi : .....		Pejabat Yang Menandatangani Untuk Perusahaan/Instansi :	
Alamat Kantor : .....		Nama : .....	
.....		Jabatan : .....	
.....		Tandatangan Dan Cap Perusahaan / Instansi	
.....		Ditandatangani Tanggal .....	

FORM 1 PEMBIAYAAN DSYA : DIGUNAKAN UNTUK PEMOHON BERPENDHASILAN TETAP

Setelah itu, proses selanjutnya adalah SP4 yang mana pihak bank akan melakukan BI *Checking* dan Perhitungan RPC (*Repayment Capacity*). RPC merupakan perhitungan kemampuan nasabah dalam membayar angsuran. Proses ini akan memakan waktu setidaknya 5 hari kerja bank. Untuk perhitungan tersebut, BTN Syariah menetapkan bahwa untuk nasabah karyawan harus menyerahkan slip gaji 3 bulan terakhir, dan untuk nasabah wirausaha melampirkan laporan keuangan 3 bulan terakhir. Setelah perhitungan RPC, Bapak Anwar akan dijadwalkan wawancara dengan FS (*Financing Service*) untuk menanyakan beberapa hal sebagai berikut :

- 1) Nama Usaha/Tempat Kerja
- 2) Alamat Lengkap Usaha/Kerja
- 3) Jabatan
- 4) Nama Atasan
- 5) Pendidikan Terakhir
- 6) Jumlah Tanggungan Keluarga
- 7) Tempat Bekerja Pasangan
- 8) Pendapatan Utama dan Tambahan Pemohon
- 9) Pendapatan Utama dan Tambahan Pasangan
- 10) Alamat Lengkap Tinggal Saat Ini
- 11) Keluarga Terdekat yang Bisa Dihubungi
- 12) Harga Rumah KPR
- 13) Uang Muka
- 14) Rencana Jangka Waktu KPR

#### 15) Kemampuan Angsuran Perbulan

Setelah wawancara dilakukan, bank akan menganalisis data dan berkas Bapak Anwar yang nantinya akan diajukan kepada atasan. Dalam proses ini, hasil akhir akan diserahkan kepada atasan apakah disetujui atau tidak. Setelah hasil akhir, jika permohonan pembiayaan tersebut disetujui, berkas akan kembali ke FS. FS akan membuat surat penerimaan yang akan diteruskan kepada Bapak Anwar selaku pemohon pembiayaan. Kemudian proses selanjutnya yaitu SP3, dimana pada proses ini rumah KPR sudah *ready*, sertifikat sudah ada, dan RPC sudah jadi. Proses selanjutnya yaitu berlanjut kepada notaris untuk penerbitan AJB, BPHTB, dan Pph yang kemudian dilanjut dengan Akad.

## **BAB IV**

### **KESIMPULAN DAN SARAN**

#### **4.1 Kesimpulan**

Berikut merupakan kesimpulan dari penelitian, adalah sebagai berikut :

1. Pembiayaan *Murabahah* yang terdapat pada BTN KCS Yogyakarta

Produk pembiayaan KPR Platinum iB akad *Murabahah* yang ditawarkan oleh BTN KCS Yogyakarta merupakan produk unggulan yang banyak diminati nasabah. Nasabah yang mengajukan pembiayaan ini boleh dari segala kalangan, mulai dari pekerja wiraswasta ataupun pegawai tetap. Pada pembiayaan ini, batas waktu yang ditetapkan yaitu dalam kurun wakatu 5 hingga 20 tahun, dengan kelebihan bebas nilai pembiayaan yang menyeimbangkan kemampuan nasabah dalam proses mengangsur. Untuk proses pengajuan pembiayaan ini, nasabah harus melengkapi berkas yang diminta pada formulir pengajuan, serta melengkapi dokumen lain yang dibutuhkan selama proses pengajuan pembiayaan.

2. Mekanisme Pembiayaan *Murabahah* pada BTN KCS Yogyakarta

BTN KCS Yogyakarta menerapkan prinsip “1-5-1” dalam memberikan pinjaman. Artinya, mendapatkan kelengkapan berkas nasabah dalam satu hari, analisis data dan berkas dalam lima hari, dan satu hari untuk memberi konfirmasi kepada nasabah mengenai diterima atau tidaknya pengajuan pembiayaan tersebut. Selama pelaksanaan ini, prosesnya dikerjakan secara objektif dan hati-hati sehingga dapat diyakini bahwa terjadinya risiko pembiayaan macet dapat terminimalisir.

## 4.2 Saran

Dari kesimpulan tersebut, maka saran yang bisa disampaikan diantaranya adalah :

1. Bank Tabungan Negara KCS Yogyakarta diharapkan untuk lebih fokus terhadap penyebaran informasi mengenai pembiayaan KPR Platinum iB kepada khalayak umum di Indonesia, karena hal ini juga dapat membantu masyarakat dalam kemudahan memiliki rumah.
2. Bank Tabungan Negara KCS Yogyakarta diharapkan untuk senantiasa mempertahankan metode “1-5-1” dengan prinsip 5C guna memberikan pelayanan yang efektif kepada nasabah.



## DAFTAR PUSTAKA

- Annisa, T. (2021). 6 Macam Metode Analisis Data yang Perlu Diketahui. *Ekrut Media*. <https://www.ekrut.com/media/macam-macam-metode-analisis-data>
- Asrori, M. (2018). Prinsip Bagi Hasil Mengenai Al Muzara'ah dan Al Mukharabah. *Infojambi.Com*. [https://www.infojambi.com/prinsip-bagi-hasil-mengenai-al-muzaraah-dan-al-mukharabah/#:~:text=Al Muzara'ah yaitu kerja,\(persentase\) dari hasil panen.](https://www.infojambi.com/prinsip-bagi-hasil-mengenai-al-muzaraah-dan-al-mukharabah/#:~:text=Al Muzara'ah yaitu kerja,(persentase) dari hasil panen.)
- Cermati.com. (2021). Prinsip 5C Bank dan Cara Kredit Anda Diterima. *Cermati.Com*. <https://www.cermati.com/artikel/prinsip-5c-bank-dan-cara-kredit-anda-diterima>
- Farizi, A. (2020). Laporan Praktik Kerja Lapangan Pada Divisi Pembiayaan PT. Bank Tabungan Negara (Syariah) (Persero). *Repository.Fe.Unj.Ac.Id*. [http://repository.fe.unj.ac.id/8848/1/Laporan PKL di PT. Bank Tabungan Negara.pdf](http://repository.fe.unj.ac.id/8848/1/Laporan_PKL_di_PT._Bank_Tabungan_Negara.pdf)
- Fatah, R. (2020). Profil Umum BTN Syariah. *Repository*. [http://repository.radenfatah.ac.id/8648/5/Bab IV.pdf](http://repository.radenfatah.ac.id/8648/5/Bab_IV.pdf)
- Hanum, C. (2009). Sejarah Singkat BTN Syariah. *123dok*. <https://text-id.123dok.com/document/7qvlnlg0y-sejarah-singkat-btn-syariah.html>
- Harahap, S. S. (2010). *Akuntansi Perbankan Syariah*. Jakarta LPEE Usakti. [http://iaiglobal.or.id/v03/files/file\\_publicasi/E-Book - Akuntansi Perbankan SYariah \(Sofyan, Wiroso, Yusuf, LPFE Usakti, 2010\).pdf](http://iaiglobal.or.id/v03/files/file_publicasi/E-Book - Akuntansi Perbankan SYariah (Sofyan, Wiroso, Yusuf, LPFE Usakti, 2010).pdf)
- Hestanto. (2022). Pembiayaan Ijarah Menurut Para Ahli. *Hestanto Personal Website*. <https://www.hestanto.web.id/pembiayaan-ijarah/>
- ID, M. M. (2021). Mengenal KPR Syariah dari Pengertian, Akad, Hingga Kelebihannya. *Mortgage Master*. <https://www.mortgagemaster.co.id/blog/post/mengenal-kpr-syariah-dari-pengertian-akad-hingga-kelebihannya>
- Kasmir. (2014). *Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya* (Revisi2014 ed.). PT Rajagrafindo Persada.
- Kayo, E. S. (2017). Prinsip Jual Beli (Ba'i) Bank Syariah. *Sahamok.Net*. <https://www.sahamok.net/bank/bank-syariah/prinsip-jual-beli-bai-bank-syariah/#:~:text=Prinsip jual beli dilaksanakan sehubungan,harga atas barang yang dijual.>
- Kreasiprimaland. (2021). Sejarah Berdirinya Bank BTN Syariah. *Kreasiprimaland*. <https://kreasiprimaland.com/2021/05/17/sejarah-berdirinya-bank-btn-syariah/>
- Kristina. (2021). Apa Itu Musaqah? Begini Akad, Rukun, dan Syaratnya. *DetikNews*. <https://news.detik.com/berita/d-5574584/apa-itu-musaqah-begini-akad-rukun-dan-syaratnya>
- Muhammad. (2014). *Metodologi dan Aplikasi Riset Pendidikan*. Bumi Aksara. <https://ptki.onesearch.id/Record/IOS3597.slims-92773/TOC>
- NISP, R. O. (2021). Akad Musyarakah: Pengertian, Skema, Rukun dan Contohnya. *OCBC NISP*. <https://www.ocbcnisp.com/id/article/2021/09/20/akad-musyarakah>

- Nofianti, M. (2020). Kenali Dulu Perbedaan Antara KPR Subsidi Dan Non-subsidi. *Cekaja.Com*. <https://www.cekaja.com/info/kenali-dulu-perbedaan-antara-kpr-subsidi-dan-non-subsidi>
- OJK. (2019). Kredit Pemilikan Rumah. *OJK*. [https://sikapiuangmu.ojk.go.id/FrontEnd/CMS/Category/47#:~:text=Kredit Pemilikan Rumah \(KPR\) adalah,akan membeli atau memperbaiki rumah.](https://sikapiuangmu.ojk.go.id/FrontEnd/CMS/Category/47#:~:text=Kredit Pemilikan Rumah (KPR) adalah,akan membeli atau memperbaiki rumah.)
- Prabowo, B. A. (2012). *Aspek Hukum Pembiayaan Murabahah Pada Perbankan Syariah*. Katalog Dalam Terbitan (KDT).
- Ratriani, V. (2021). Ingin punya hunian? Ini jenis akad KPR syariah dan syarat pengajuannya. *Kontan.Co.Id*. <https://keuangan.kontan.co.id/news/ingin-punya-hunian-ini-jenis-akad-kpr-syariah-dan-syarat-pengajuannya>
- Rifka, I. (2022). Pengertian Mudharabah dalam Pembiayaan Bank Syariah. *Kompas.Com*. <https://money.kompas.com/read/2022/02/22/170800926/pengertian-mudharabah-dalam-pembiayaan-bank-syariah?page=all>
- Salma. (2021). Teknik Pengumpulan Data. *Deepublish*. <https://penerbitdeepublish.com/teknik-pengumpulan-data/>
- Soemitra, A. (2017). *Bank & Lembaga Keuangan Syariah*. Prenadamedia Group. [https://books.google.co.id/books?hl=id&lr=&id=0SFADwAAQBAJ&oi=fnd&pg=PA1&dq=buku+soemitra+2017+:+29&ots=\\_jV4S53Y89&sig=3VRQS7onw599-m4s86bapJJr8nA&redir\\_esc=y#v=onepage&q&f=false](https://books.google.co.id/books?hl=id&lr=&id=0SFADwAAQBAJ&oi=fnd&pg=PA1&dq=buku+soemitra+2017+:+29&ots=_jV4S53Y89&sig=3VRQS7onw599-m4s86bapJJr8nA&redir_esc=y#v=onepage&q&f=false)
- Syariah Pedia. (2022). Asas, Tujuan, dan Fungsi Bank Syariah. *Ensiklopedia Ekonomi Syariah*. <https://www.syariahpedia.com/2019/09/asas-tujuan-dan-fungsi-bank-syariah.html>
- Tysara, L. (2021). Tujuh Macam-Macam Metode Penelitian Kuantitatif dan Penjelarasannya. *Liputan6.Com*. <https://hot.liputan6.com/read/4706956/7-macam-macam-metode-penelitian-kuantitatif-dan-penjelarasannya>
- Widodo, S. (2017). *Pembiayaan Murabahah*. UII Press Yogyakarta.
- Wikasyah, A. (2021). Bank Syariah & Konvensional. *Lifepal*. <https://lifepal.co.id/tanya/q/mengapa-nasabah-bank-syariah-lebih-sedikit-daripada-bank-konvensional/>

الجمعة، الأستد الاندوية