

**IMPLEMENTASI PEMBIAYAAN KEPEMILIKAN RUMAH  
DENGAN AKAD *MURĀBAĤAH* DAN *ISTIṢNĀ'*  
PADA BANK TABUNGAN NEGARA SYARIAH  
CABANG TEGAL JAWA TENGAH**



**SKRIPSI**

**Diajukan kepada Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam IAIN Purwokerto  
untuk memenuhi Salah Satu Syarat Guna Memperoleh Gelar  
Sarjana Ekonomi (S.E.)**

**IAIN PURWOKERTO**

**Oleh :  
HAPSARI SUSANTI  
NIM. 1223203059**

**JURUSAN EKONOMI SYARIAH  
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM  
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI (IAIN)  
PURWOKERTO  
2017**

**IMPLEMENTASI PEMBIAYAAN KEPEMILIKAN RUMAH  
DENGAN AKAD *MURĀBAḤAH* DAN *ISTISHNĀ'*  
PADA BANK TABUNGAN NEGARA SYARIAH  
CABANG TEGAL JAWA TENGAH**

HAPSARI SUSANTI  
NIM. 1223203059

E-mail: [Hapsarisusanti9@gmail.com](mailto:Hapsarisusanti9@gmail.com)  
Jurusan Ekonomi Syariah Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam  
Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Purwokerto

**ABSTRAK**

Memiliki Rumah merupakan kebutuhan pokok manusia yang harus dipenuhi. Dari hal tersebut, bank syariah menyediakan beragam pembiayaan kepemilikan rumah (KPR) sesuai dengan prinsip syariah yang bisa dipilih sesuai dengan kebutuhan masyarakat. Dalam penyaluran pembiayaan kepemilikan rumah Bank Tabungan Negara Syariah cabang Tegal Jawa Tengah menggunakan dua akad yaitu akad *murābahah* dan *istishnā'*.

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui implementasi akad *murābahah* dan *istishnā'* pada produk pembiayaan kepemilikan rumah yang dilakukan oleh BTN Syariah cabang Tegal, dan kendala-kendala yang dihadapi oleh BTN Syariah Cabang Tegal dalam menyalurkan pembiayaan kepemilikan rumah. Penelitian ini merupakan penelitian kualitatif dengan metode deskriptif. Sumber data yang digunakan adalah data primer dan data sekunder, dengan cara wawancara, observasi, dan dokumentasi, serta studi literatur keperpustakaan.

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan yang telah dilakukan, dapat disimpulkan bahwa secara umum, implementasi pembiayaan kepemilikan rumah dengan akad *murābahah* dan *istishnā'* sesuai dengan Fatwa DSN No. 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang *murabahah*, dan Fatwa DSN No. 06/DSN-MUI/IV/2000 tentang *istishma*. Kendala yang dihadapi BTN Syariah Tegal adalah Faktor Internal dan Eksternal.

Kata Kunci: Pembiayaan Kepemilikan Rumah, Akad *Murābahah*, Akad *Istishnā'*

## DAFTAR ISI

<b>HALAMAN JUDUL</b> .....	i
<b>PERNYATAAN KEASLIAN</b> .....	ii
<b>HALAMAN PENGESAHAN</b> .....	iii
<b>NOTA DINAS PEMBIMBING</b> .....	iv
<b>ABSTRAK</b> .....	v
<b>HALAMAN MOTTO</b> .....	vi
<b>PEDOMAN TRANSLITERASI</b> .....	vii
<b>KATA PENGANTAR</b> .....	xi
<b>DAFTAR ISI</b> .....	xiv
<b>DAFTAR TABEL</b> .....	xviii
<b>DAFTAR GAMBAR</b> .....	xix
<b>DAFTAR DIAGRAM</b> .....	xx
<b>DAFTAR LAMPIRAN</b> .....	xxi
<b>BAB I PENDAHULUAN</b> .....	1
A. Latar Belakang Masalah .....	1
B. Definisi Operasional .....	6
C. Rumusan Masalah .....	7
D. Tujuan Penelitian .....	8
E. Manfaat Penelitian .....	8
F. Kajian Pustaka .....	9
G. Sistematika Pembahasan .....	12

<b>BAB II</b>	<b>LANDASAN TEORI</b> .....	14
A.	Pembiayaan Kepemilikan Rumah .....	14
1.	Pengertian Pembiayaan .....	15
2.	Fungsi dan Tujuan Pembiayaan .....	15
3.	Jenis-jenis Pembiayaan Bank Syariah .....	18
4.	Pengertian Kepemilikan Rumah .....	24
5.	Skim Kepemilikan Rumah Syariah .....	25
B.	Akad-Akad yang digunakan dalam pembiayaan kepemilikan Rumah .....	26
1.	<i>Murābahah</i> .....	26
a.	Pengertian <i>Murābahah</i> .....	26
b.	Landasan Hukum <i>Murābahah</i> .....	27
c.	Rukun dan Syarat <i>Murābahah</i> .....	30
d.	Manfaat dan Risiko <i>Murābahah</i> .....	31
e.	Bentuk <i>Murābahah</i> .....	33
2.	Pembiayaan <i>Istiṣnā'</i> .....	37
a.	Pengertian <i>Istiṣnā'</i> .....	37
b.	Landasan Hukum <i>Istiṣnā'</i> .....	38
c.	Rukun dan Syarat <i>Istiṣnā'</i> .....	41
d.	Fatwa Dewan Syariah Nasional Tentang <i>Istiṣnā'</i> .....	42
<b>BAB III</b>	<b>METODE PENELITIAN</b> .....	44
A.	Jenis Penelitian .....	44
B.	Lokasi dan Waktu Penelitian .....	45

C. Subjek dan Objek Penelitian .....	45
D. Sumber Data .....	46
E. Teknik Pengumpulan Data .....	47
F. Teknik Analisis Data .....	49
<b>BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN.....</b>	<b>53</b>
A. Gambaran Umum Bank Tabungan Negara Syariah Cabang Tegal Jawa Tengah .....	53
1. Sejarah Berdirinya BTN Cabang Tegal.....	53
2. Tujuan Pendirian BTN Syariah Cabang Tegal .....	55
3. Visi dan Misi BTN Cabang Tegal.....	55
4. Kode Etik Perusahaan .....	56
5. <i>Tag Line</i> BTN Syariah .....	57
6. Struktur Organisasi BTN Syariah Cabang Tegal .....	58
7. Produk Pembiayaan di BTN Cabang Tegal .....	59
B. Implementasi Pembiayaan Kepemilikan rumah dengan akad <i>Murābahah</i> dan <i>Istisnā'</i> di BTN Syariah Cabang Tegal .....	61
1. Tahapan Proses Pembiayaan Kepemilikan Rumah di Bank Tabungan Negara Syariah Cabang Tegal .....	61
2. Skema Pembiayaan Kepemilikan Rumah dengan Akad <i>Murābahah</i> .....	62
3. Skema Pembiayaan Kepemilikan Rumah dengan Akad <i>Istisnā'</i> .....	64

C. Kendala-kendala  BTN  Syariah  Cabang  Tegal  dalam Pembiayaan  Kepemilikan  Rumah  dengan  akad <i>Murābahah</i> dan <i>Istisnā'</i> .....	70
1.  Kendala  Internal  .....	70
2.  Kendala  Eksternal  .....	71
<b>BAB V  PENUTUP</b> .....	76
A.  Kesimpulan.....	76
B.  Saran .....	78
<b>DAFTAR PUSTAKA</b>	
<b>LAMPIRAN-LAMPIRAN</b>	
<b>DAFTAR RIWAYAT HIDUP</b>	



IAIN PURWOKERTO

# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang Masalah

Lembaga keuangan seperti perbankan merupakan sistem keuangan dari setiap Negara. Perbankan adalah lembaga yang memiliki tiga fungsi utama dalam menjalankan operasionalnya yaitu penerima simpanan dana (*funding*), menyalurkan dana (*landing*) dan memberikan jasa-jasa keuangan (*service*) maka dari itu bank disebut sebagai lembaga *intermediary* artinya bank sebagai pihak perantara antara pihak yang kelebihan uang dan kekurangan uang.<sup>1</sup>

Dilihat dari prinsip dan cara operasionalnya bank terbagi menjadi dua macam, yaitu bank berdasarkan prinsip konvensional dan bank berdasarkan prinsip syariah. Pemberlakuan UU No. 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan telah memberikan kesempatan yang luas dalam pengembangan jaringan perbankan untuk menerapkan sistem perbankan ganda atau *dual banking system*, yaitu penggunaan sistem perbankan konvensional dan syariah secara paralel.<sup>2</sup>

Bank syariah sama seperti bank konvensional, bank syariah juga menawarkan berbagai produk perbankan. Salah satu produknya yaitu pembiayaan atau *financing*, pembiayaan atau *financing* merupakan

---

<sup>1</sup> M.Syafi'i Antonio. *Bank Syari'ah dari Teori ke Praktek*. (Jakarta: PT Rajawali press 2003), hlm. 58.

<sup>2</sup> Erdi Marduwira, *Akad Istisnā' dalam Pembiayaan Rumah pada Bank Syariah Mandiri (studi kasus pada Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Pembantu Cinere)*, Skripsi, Muamalat, Fakultas Syari'ah dan Hukum Universitas Islam Negeri Syarif Hidayatullah, Jakarta, 2010.

pendanaan yang diberikan oleh suatu pihak kepada pihak lain untuk mendukung investasi yang telah direncanakan, baik dilakukan sendiri maupun lembaga. Dengan kata lain, pembiayaan adalah pendanaan yang dikeluarkan untuk mendukung investasi yang telah direncanakan.<sup>3</sup>

Produk pembiayaan yang ada pada bank syariah berbagai macam seperti pembiayaan modal kerja, multijasa, kendaraan bermotor dan pembiayaan kepemilikan rumah. Produk pembiayaan kepemilikan rumah merupakan produk pembiayaan yang sangat dibutuhkan setiap orang. Karena rumah merupakan kebutuhan pokok bagi setiap manusia. Namun, untuk memilikinya mereka dapat membeli atau membuat, akan tetapi biaya untuk membangun rumah atau membeli sangat mahal, sehingga kebanyakan orang lebih memilih untuk memanfaatkan pembiayaan kepemilikan rumah yang ada pada bank syariah.

Dalam perbankan syariah pembiayaan Kepemilikan Rumah (KPR) dapat diberikan dengan menerapkan dua prinsip yaitu *Ijarah Muntahiyah Bitamlik* (IMB) atau perjanjian sewa beli maupun *Ba'i Bithaman Ajil* (BBA) atau perjanjian jual beli dengan angsuran.<sup>4</sup> Namun, Pembiayaan kepemilikan rumah yang ada pada BTN Syariah Cabang Tegal menggunakan *murābahah* dan *istiṣnā'*. *Murābahah* merupakan akad yang paling dominan digunakan pada pembiayaan kepemilikan rumah. Skim *murābahah* yang berbasis jual beli pembayarannya dilakukan secara tangguh atau cicilan, dalam skim

---

<sup>3</sup> Muhammad, *Manajemen Pembiayaan Bank Syariah*, (Yogyakarta : Akademi Percetakan dan Perusahaan YKPN, 2005). hlm.17

<sup>4</sup> [www.google.com.http://Menkaji](http://www.google.com/http://Menkaji). Diakses pada tanggal 25 Mei 2016 jam 16:00



tersebut pihak perbankan syariah bertindak sebagai penjual yang akan menjual asset kepada nasabah secara tangguh atau cicilan, pada skim *murābahah* bank syariah dan nasabah melakukan penjualan dengan keuntungan yang telah disepakati oleh kedua belah pihak dan mempunyai beberapa sistem, prosedur dan persyaratan yang harus dipenuhi oleh calon nasabah/penerima pembiayaan yang merupakan permasalahan yang akan dibahas dalam tulisan ini.

Skim *istiṣnā'* merupakan kontrak jual beli barang antara dua pihak berdasarkan pesanan dari pihak lain, pesanan diproduksi sesuai spesifikasi yang telah disepakati dan menjualnya dengan harga dan cara pembayaran yang disetujui terlebih dahulu. Pada pembiayaan *istiṣnā'*, nasabah membeli terlebih dahulu ke bank, dengan memesan sebuah rumah dengan spesifikasi tertentu.

Pembiayaan rumah yang ada pada perbankan syariah memang belum banyak yang mengetahui. Namun, perbankan syariah sudah memasarkan produk pembiayaan rumah tersebut, tetapi masih banyak masyarakat yang belum mengetahui apakah ada dalam perbankan syariah dalam menyalurkan pembiayaan kepemilikan rumah dengan akad *murābahah* dan *istiṣnā'*.

Di samping masalah nasabah tidak mengetahui produk pembiayaan kepemilikan rumah yang menggunakan akad *murābahah* dan *istiṣnā'*. Disisi lain Perbankan syariah yang menyalurkan pembiayaan kepemilikan rumah mengalami kendala internal dan eksternal.

Berdasarkan uraian diatas, penulis tertarik untuk memberikan pemaparan lebih lanjut dan menuangkannya dalam skripsi yang berjudul “Implementasi Pembiayaan Kepemilikan Rumah dengan Akad *Murābahah* dan *Istiṣnā’* pada Bank Tabungan Negara Syariah cabang Tegal Jawa Tengah”

## **B. Definisi Operasional**

### **1. 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. Dengan kata lain, pembiayaan adalah pendanaan yang dikeluarkan untuk mendukung investasi yang telah direncanakan.<sup>5</sup>

### **2. Kepemilikan Rumah**

Kepemilikan rumah merupakan salah satu produk pembiayaan bank syariah yang membiayai kebutuhan nasabah dalam hal pengadaan rumah tinggal (konsumtif), baik baru maupun bekas.<sup>6</sup> Kepemilikan rumah membantu masyarakat untuk bisa memiliki tempat tinggal. Dalam pembiayaan kepemilikan rumah secara syariah skim yang sering digunakan oleh bank dalam transaksi ini adalah *murābahah* dan *istiṣnā’*.

---

<sup>5</sup> Muhammad, *Manajemen Pembiayaan Bank Syariah*, (Yogyakarta : Akademi Percetakan dan Perusahaan YKPN, 2005).hlm.17

<sup>6</sup> <https://lisensiujkt.files.wordpress.com/2010/05/kpr-syariah.pdf>. Diakses pada tanggal 25 mei 2016 jam 16:40.

### 3. *Murābahah* dan *Istiṣnā'*

Dalam pembiayaan Kepemilikan Rumah pada Bank Tabungan Negara Syariah cabang Tegal menggunakan skim *murābahah* dan *istiṣnā'*. *Murābahah* merupakan transaksi jual beli suatu barang sebesar harga perolehan barang ditambah dengan margin yang disepakati oleh para pihak, dimana penjual menginformasikan terlebih dahulu harga perolehan kepada pembeli.<sup>7</sup> Dalam beberapa kitab fiqh *murābahah* merupakan salah satu dari bentuk jual- beli yang bersifat amanah, dimana jual-beli ini berbeda dengan jual-beli *musawwamah* (tawar menawar).<sup>8</sup>

Secara etimologi, *istiṣnā'* berarti permintaan membuatkan sesuatu. Secara terminologi akad yang dilakukan oleh *mustashni'* dan *shani'* untuk membuat kerja tertentu yang jadi tanggungan *shani'*. Transaksi akad *istiṣnā'* yaitu kontrak penjualan antara pembeli dan pembuat barang, kedua belah pihak harus saling menyetujui lebih dulu tentang harga dan sistem pembayaran. Kesepakatan harga dilakukan tawar-menawar dan sistem pembayaran dilakukan di muka atau secara angsuran.

### C. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah dipaparkan di atas, dapat dirumuskan permasalahan sebagai berikut:

1. Bagaimana implementasi pembiayaan kepemilikan rumah dengan akad *murābahah* dan *istiṣnā'* pada BTN Syariah Cabang Tegal?

---

<sup>7</sup> Muhammad, *Manajemen Dana Bank Syariah* (Jakarta: Rajawali Pers, 2014), hlm. 46-47.

<sup>8</sup> Bagya Agung Prabowo, *Aspek Hukum Pembiayaan Murabahah pada Perbankan Syariah*, (Yogyakarta: UII Press Yogyakarta, 2012). Hlm.29-30.

2. Apa saja kendala-kendala yang dihadapi BTN Syariah Cabang Tegal dalam pembiayaan kepemilikan rumah dengan akad *murābahah* dan *istiṣnā'* ?

#### **D. Tujuan Penelitian**

Tujuan kegiatan penelitian ini adalah untuk:

1. Untuk menganalisis implementasi pembiayaan kepemilikan rumah dengan akad *murābahah istiṣnā'* pada BTN Syariah Cabang Tegal.
2. Untuk menganalisis kendala-kendala yang dihadapi oleh BTN Syariah Cabang Tegal dalam menyalurkan pembiayaan kepemilikan rumah.

#### **E. Manfaat Penelitian**

Adapun manfaat dari penelitian ini diharapkan untuk:

1. Manfaat Teoritik

Dengan penelitian ini diharapkan dapat menambah perbendaharaan ilmu bagi civitas akademik pendidikan khususnya tentang implementasi pembiayaan kepemilikan rumah pada perbankan syariah. Selain itu, sebagai tambahan informasi dan bahan perbandingan bagi penelitian lain.

2. Manfaat Praktis

- a. Bagi OJK (Otoritas Jasa Keuangan)

Sebagai sumber informasi dan bahan pertimbangan OJK sebagai Otoritas Keuangan untuk lebih mengembangkan pelaksanaan pembiayaan kepemilikan rumah di Bank Syariah pada umumnya dan BTN Syariah pada khususnya.

b. Bagi BTN Syariah Cabang Tegal

Diharapkan mampu memberikan informasi yang bermanfaat dan dapat dijadikan masukan dalam melaksanakan kegiatan-kegiatan perusahaan dimasa sekarang maupun dimasa yang akan datang, serta informasi yang dihasilkan dapat diimplementasikan dalam menganalisis pembiayaan kepemilikan rumah.

c. Bagi Masyarakat

Diharapkan penelitian ini dapat menambah informasi yang lengkap mengenai Pembiayaan Kepemilikan Rumah, sehingga diharapkan masyarakat dapat meningkatkan pertumbuhan dan perkembangan Perbankan Syariah.

## F. Kajian Pustaka

Berdasarkan latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan dan manfaat penelitian yang telah penulis paparkan, penelitian ini juga didasarkan pada peneliti terdahulu, diantaranya:

Menurut Karnaen Perwataatmadja dan Muhammad Syafi'i Antonio sebagaimana dikutip oleh Ahmad Dahlan, pembiayaan dengan prinsip jual beli diaplikasikan dalam skim *murābahah* (*deffered payment sale*), yaitu pembelian barang oleh bank untuk nasabah dalam rangka pemenuhan kebutuhan produksi (*inventory*) dengan pembayaran ditangguhkan dalam jangka waktu di bawah satu tahun (*short run financing*).<sup>9</sup>

---

<sup>9</sup> Ahmad Dahlan. *Bank Syariah Teoritik, Praktik, Kritik*. (Yogyakarta: Teras 2012), hlm. 191.

Rizal Yaya, Aji Erlangga Martawireja, Ahim Abdurahim, mendefinisikan *murābahah* merupakan akad jual beli barang dengan harga jual sebesar biaya perolehan ditambah keuntungan yang disepakati dan penjual harus mengungkapkan biaya perolehan barang tersebut kepada pembeli (PSAK 102 paragraf 5).<sup>10</sup> Menurut Bagya Agung Prabowo dalam bukunya *Aspek Hukum Pembiayaan Murābahah Perbankan Syariah, bai al istiṣnā'* (*purchase by order/manufacture*) yaitu kontrak penjualan antara pembeli dan pembuat barang. Dalam kontrak ini pembuat barang menerima pesanan dari pembeli.<sup>11</sup>

Kemudian, dalam buku *Aspek Hukum Pembiayaan Murābahah pada Perbankan Syariah* karya Bagya Agung Prabowo, dijelaskan bahwa pembiayaan bermasalah adalah suatu kondisi pembiayaan dimana ada suatu penyimpangan utama dalam pembayaran kembali pembiayaan yang menyebabkan kelambatan dalam pengembalian, atau diperlukan tindakan yuridis dalam pengembalian atau kemungkinan *potential loss*.<sup>12</sup> Kemudian dalam tahap penyelamatan cenderung dan lebih terfokus pada upaya tercapainya pembayaran kembali pembiayaan dengan semestinya dengan cara *cash collection* (penagihan secara intensif), *rescheduling*, *reconditioning*, atau *restructuring*.<sup>13</sup>

Skripsi yang disusun oleh Abdi Kurniawan Alusyi, dengan judul “Analisis Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) bersubsidi dengan Skim Syariah di Bank Tabungan Negara Unit Usaha Syariah Harmoni Jakarta” menyimpulkan

---

<sup>10</sup> Rizal Yaya, Aji Erlangga Martawireja, Ahim Abdurrahman. *Akuntansi Perbankan Syariah*. (Jakarta: Salemba Empat 2014), Hlm. 160.

<sup>11</sup> Bagya Agung Prabowo, *Aspek Hukum Pembiayaan Murabahah pada Perbankan Syariah*, (Yogyakarta: UII Press Yogyakarta, 2012). Hlm. 43.

<sup>12</sup> *Ibid*, hlm. 129.

<sup>13</sup> *Ibid.*, hlm. 136.

bahwa kredit kepemilikan rumah merupakan kepemilikan rumah dengan menggunakan skim *al'bai* atau akad *murābahah* yang dibantu dengan subsidi dari pemerintah melalui Kementerian Negara Perumahan Rakyat kepada masyarakat yang dianggap layak untuk mendapat bantuan dari pemerintah melalui Bank Tabungan Negara Syariah dapat dikatakan sukses, berjalan lancar dan terealisasi di daerah tangerang dengan baik.<sup>14</sup>

Kedua, yaitu skripsi yang disusun oleh Irsyad Jauhari, dengan judul “Manajemen Strategi Pemasaran Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) Platinum di BTN Syariah kantor Cabang Solo” disimpulkan bahwa dalam penerapan pembiayaan KPR Platinum dengan akad *murābahah* didalam manajemen strategi pemasaran KPR Platinum yang ada di Bank Tabungan Negara Syariah dapat meningkatkan fokus pada segmen KPR Platinum dengan margin yang lebih tinggi dan kualitas asset yang meningkat.<sup>15</sup>

Ketiga, yaitu skripsi yang disusun oleh Sugiawati, dengan judul “analisis kredit kepemilikan rumah (KPR) dengan akad pembiayaan *murābahah* di BNI Syariah cabang Tegal” disimpulkan bahwa dalam melakukan pengembangan dan memasarkan produk KPR menggunakan metode *marketing mix* dengan menggunakan akad *murābahah*. Pembiayaan KPR mengalami fluktuasi (peningkatan dan penurunan) dari tahun ke tahun.<sup>16</sup>

---

<sup>14</sup> Abdi Kurniawan Alusyi, *Analisis kredit kepemilikan rumah (KPR) bersubsidi dengan skim syariah di Bank Tabungan Negara Unit Usaha Syariah Harmoni Jakarta*, skripsi, Muamalat, fakultas syariah dan hukum, UIN Syarif Hidayatullah, Jakarta, 2010.

<sup>15</sup> Irsyad Jauhari, *manajemen strategi pemasaran kredit kepemilikan rumah (KPR) platinum di BTN syariah kantor cabang Tegal*.

<sup>16</sup> Sugiawati, *Analisis kredit kepemilikan rumah (KPR) dengan akad pembiayaan murabahah di BNI Syariah cabang Tegal*, skripsi, fakultas ekonomi, Universitas Sumatera Utara, Medan, 2009.

Dari berbagai penelitian terdahulu yang pernah di baca oleh penulis, ke tiga penelitian tersebut dianggap berhubungan dengan penelitian yang sedang dilakukan ini, perbedaan penelitian ini dengan yang lain yaitu yang lain hanya fokus pada satu akad yaitu *murābahah*, tidak semua jenis pembiayaan kepemilikan rumah diteliti, hanya meneliti tentang kepemilikan rumah subsidi dan KPR Platinum iB. Sehingga penulis menjadikan penelitian tersebut sebagai pandangan dan bahan referensi.

#### **G. Sistematika Pembahasan**

Untuk mempermudah dalam memahami laporan penelitian ini maka dalam sistematika penulisan peneliti membagi menjadi Lima bab yang meliputi:

Bab I : Pendahuluan

Bab ini berisi tentang latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian dan manfaat penelitian, telaah pustaka, dan sistematika pembahasan.

Bab II: Landasan Teori

Bab ini menguraikan tentang analisis . dalam bab ini dibahas teori-teori yang menjadi dasar pedoman tema penelitian yang diangkat. Hal ini merupakan studi literature dari berbagai referensi.

Bab III: Metode Penelitian

Bab ini memuat deskripsi hasil yang meliputi gambaran umum tentang Bank Tabungan Negara Syariah Tegal,



Bab IV: Implementasi Pembiayaan Kepemilikan Rumah dengan Akad *Murabāḥah* dan *Istiṣnā'*

Pembahasan hasil penelitian. Bab ini akan membahas tentang hasil-hasil yang didapat dari data yang kemudian dijabarkan secara terperinci. Yaitu analisis pembiayaan kepemilikan rumah dengan akad *murābaḥah* dan *istiṣnā'* pada Bank Tabungan Negara Syariah cabang Tegal Jawa Tengah.

Bab V : Penutup

Bab terakhir yang berisi kesimpulan dari hasil penelitian dan saran-saran yang bermanfaat bagi banyak pihak, khususnya dalam tujuan menganalisis pembiayaan kepemilikan rumah dengan skim syariah pada Bank Tabungan Negara Syariah cabang Tegal Jawa Tengah.



IAIN PURWOKERTO

## BAB V

### PENUTUP

#### A. Kesimpulan

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui Implementasi pembiayaan kepemilikan rumah dengan akad *murābahah* dan *istiṣnā'* yang digunakan oleh BTN Syariah Cabang Tegal Jawa Tengah. Berdasarkan hasil penelitian yang telah dijelaskan pada bab sebelumnya, maka dapat ditarik kesimpulan bahwa secara umum:

1. Implementasi pembiayaan kepemilikan rumah pada BTN Syariah Cabang Tegal Jawa Tengah dengan menggunakan akad *murābahah* seperti KPR BTN Sejahtera, KPR BTN Platinum dan Pembiayaan multijasa BTN IB. Dimana prosedurnya, nasabah melakukan negoisasi kepada bank, bank dan nasabah melakukan akad/perjanjian, bank memesan rumah ke Developer, penyerahan rumah dari bank ke nasabah, nasabah melakukan pembayaran secara cicilan. Dan pembiayaan kepemilikan rumah pada BTN Syariah Cabang Tegal Jawa Tengah menggunakan akad *istiṣnā'* seperti KPR BTN Indent. Prosedurnya, nasabah melakukan negoisasi kepada bank, pembayaran uang muka, bank memesan rumah ke developer, bank memberikan uang muka ke developer, penyerahan dokumen, pembayaran angsuran dan penyerahan barang pesanan. Kedua akad yang digunakan oleh BTN Syariah Cabang Tegal dalam menyalurkan pembiayaan kepemilikan rumah dengan akad *murābahah* sesuai dengan Fatwa DSN NO. 04/DSN-MUI/IV/2000, dan pembiayaan kepemilikan rumah dengan akad *istiṣnā'* telah sesuai dengan

Fatwa DSN NO. 06/DSN-MUI/IV/2000. Kesesuaian tersebut dilihat dari barang yang menjadi objek, harga, jaminan dan penyelesaian pembiayaan bermasalah.

2. BTN Syariah Cabang Tegal mengalami kendala dalam penyaluran pembiayaan kepemilikan rumah terdiri dari faktor internal yaitu: terbatasnya jumlah personil analis pembiayaan, tidak tersedianya petugas khusus untuk melakukan pembinaan nasabah dan luasnya wilayah kerja. Faktor eksternal yaitu: adanya unsur kesengajaan, unsur tidak sengaja, PHK, diturunkan dari jabatannya, sisi agunan, kondisi rumah tidak sesuai, nasabah bercerai, dan musibah alam seperti banjir, gempa dan lain sebagainya. Solusi yang diterapkan oleh BTN Syariah tegal sesuai dengan ketentuan yang dikeluarkan oleh Bank Indonesia, yaitu: *Rescheduling* atau penjadwalan ulang, melakukan pembinaan melalui pendekatan kepada nasabah, *collection* atau penagihan secara intensif, pengurangan tunggakan pokok pembiayaan, eksekusi jaminan asset/lelang, hapus buku yaitu membebaskan nasabah dari hutangnya, dan apabila masih terjadi sengketa/perselisihan antara pihak bank dan nasabah maka menunjuk BASYARNAS untuk menyelesaikan problem tersebut efektif untuk dilakukan.

## **B. Saran**

1. Meningkatkan komunikasi yang baik terhadap nasabah, agar hubungan dengan nasabah selalui baik.
2. Dalam memberikan pembiayaan kepemilikan rumah pada BTN Syariah Cabang Tegal pihak analis Lebih teliti dalam menganalisa nasabah yang mengajukan pembiayaan KPR, agar resiko pembiayaan lebih sedikit.
3. BTN Syariah cabang Tegal sebaiknya menambah karyawan, agar karyawan lebih fokus terhadap bagian masing-masing



## DAFTAR PUSTAKA

- Alusyi, Abdi Kurniawan. 2010. "Analisis kredit kepemilikan rumah (KPR) bersubsidi dengan skim syariah di Bank Tabungan Negara Unit Usaha Syariah Harmoni Jakarta". Skripsi. Jakarta: UIN Syarif Hidayatullah.
- Antonio, Muhammad Syafi'i. 2003. *Bank Syariah Dari Teori Ke Praktik*. Jakarta: Rajawali Press.
- Arikunto, Suharsimi. 2000. *Manajemen Penelitian Edisi Baru*. Yogyakarta: Rineka Cipta.
- Azwar, Saifudin. 1998. *Metode Penelitian*. Yogyakarta: Pustaka Pelajar.
- Binti Nur, Aisyah. 2014. *Manajemen Pembiayaan Bank Syariah*. Yogyakarta: Teras
- Dahlan, Ahmad. 2012. *Bank Syariah Teoritik, Praktik, Kritik*. Yogyakarta: Teras
- Dokumen Bank Tabungan Negara. *Laporan Tahunan Bank Tabungan Negara 2014*.
- Fathoni, Abdurrahmat. 2006. *Metodologi Penelitian dan Teknik Penyusunan Skripsi*. Jakarta: Rineka Cipta.
- Hadi, Amirul. 2005. *Metodologi Penelitian Pendidikan*. Bandung: Pustaka Setia.
- Huda, Nurul, dan Heykal, Mohamad. 2010. *Lembaga Keuangan Islam*. Jakarta: Kencana.
- Husaini Usman & Purnomo Stiady Akbar, (2009:85), lihat dalam skripsi Nur Janah, *Strategi Penyelamatan Pembiayaan Bermasalah Pada Pembiayaan Murabahah di Bank Syariah Mandiri Cabang Purwokerto Tahun 2015/2016*.
- Indriantoro, Nur. & Supomo, Bambang. 2002. *Metodologi Penelitian Bisnis*. Yogyakarta: BPFE.
- Ismail. 2011. *Perbankan Syariah*. Jakarta: Kencana.
- Janah, Nur. 2016. "Strategi Penyelamatan Pembiayaan Bermasalah Pada Pembiayaan Murabahah (Studi Bank Syariah Mandiri Cabang Purwokerto)". Skripsi. Purwokerto: IAIN Purwokerto..
- Janwari, Yadi. 2015. *Lembaga Keuangan Syariah*. Bandung: Remaja Rosdakarya.
- Jauhari, Irsyad. 2009. "manajemen strategi pemasaran kredit kepemilikan rumah (KPR) platinum di BTN syariah kantor cabang Tegal".
- Kasiram, H. Moh. 2008. *Metodologi Penelitian*. Malang : Maliki Press.

- Margono. 2004. *Metodologi Penelitian Pendidikan*. Jakarta: Rineka Cipta
- Moleong, Lexy J. 2006. *Metodologi Penelitian Kualitatif*. Bandung: Remaja Rosdakarya.
- Muhammad, Abdullah. 2004. *Menyoal Bank Syariah, Kritik Interpretasi Bunga Bank Kaum Neo-revivalis*, terj. Arif Maftuhin. Jakarta: Paramidina.
- Muhammad. 2002. *Manajemen Pembiayaan Bank Syariah*, Yogyakarta: YKPN.
- Muhammad. 2005. *Manajemen Pembiayaan Bank Syariah*,. Yogyakarta : Akademi Percetakan dan Perusahaan YKPN.
- Muhammad. 2009. *Model-Model Akad Pembiayaan Di Bank Syariah*. Yogyakarta: UII Press.
- Muhammad.. 2014. *Manajemen Dana Bank Syariah* Jakarta: Rajawali Pers.
- Muttaqien, Dadan dan Cikman, Fakhruddin. 2008. *Penyelesaian Sengketa Perbankan Syariah*.. Yogyakarta: Total Media.
- Prabowo, Bagya Agung. 2012. *Aspek Hukum Pembiayaan Murabahah pada Perbankan Syariah*. Yogyakarta: UII Press Yogyakarta.
- Sugawati. 2009. “Analisis kredit kepemilikan rumah (KPR) dengan akad pembiayaan *murabahah* di BNI Syariah cabang Tegal”. Skripsi. Medan: Universitas Sumatera Utara,
- Sugiyono, 2011. *Metode Penelitian Kuantitatif Kualitatif dan R & D*. Bandung: Alfabeta.
- Suprayogo (2003 : 191), lihat dalam Ahmad, Tanzeh, *Pengantar Metode Penelitian*, (Yogyakarta : Teras, 2009), hlm. 69.
- Tim Penyusun. 2014. *Pedoman Penulisan Skripsi STAIN Purwokerto Edisi Revisi*. Purwokerto: Stain Press.
- Umam, Khotibul. 2011. *Legislasi Fikih Ekonomi dan Penerapannya dalam Produk Perbankan Syariah di Indonesia*. Yogyakarta: BPF E anggota IKAPI.
- Yaya Rizal, dkk. *Akuntansi Perbankan Syariah*. Jakarta: Salemba Empat.
- [www.google.com.http//Menkaji](http://www.google.com/http//Menkaji).
- <http://ppdpp.id/realisasi-flpp-per-bank/>.
- <https://guntala.wordpress.com/2010/04/30/kredit-perumahan-rakyat-di-bank/>.
- <https://lisensiujkt.files.wordpress.com/2010/05/kpr-syariah.pdf>.