

**MEKANISME AKAD *ISTIṢNĀ'*
PADA PRODUK PEMBIAYAAN KPR *INDENT*
DI BANK BTN SYARIAH KCP PURWOKERTO**



TUGAS AKHIR

**Diajukan Kepada Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam (FEBI)
IAIN Purwokerto untuk Memenuhi Salah Satu Syarat
Guna Memperoleh Gelar Ahli Madya**

Disusun Oleh :

NIA HAYUNIATI

NIM. 1617203078

**DIII MANAJEMEN PERBANKAN SYARIAH
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI (IAIN)
PURWOKERTO
2019**

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
PERNYATAAN KEASLIAN	ii
PENGESAHAN	iii
NOTA DINAS PEMBIMBING	iv
MOTTO	v
HALAMAN PERSEMBAHAN	vi
KATA PENGANTAR	viii
PEDOMAN TRANSELERASI	xi
DAFTAR ISI	xv
DAFTAR TABEL	xvii
DAFTAR GAMBAR	xviii
DAFTAR LAMPIRAN	xvix
ABSTRAK	xx
ABSTRACT	xxi
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Definisi Operasional	4
C. Rumusan Masalah	6
D. Tujuan Penelitian	7
E. Manfaat Penelitian	7
F. Metode Penelitian	7
G. Kajian Pustaka	10
BAB II LANDASAN TEORI	14
A. Pembiayaan	14
1. Pengertian Pembiayaan	14
2. Fungsi dan Tujuan Pembiayaan	16
3. Jenis-jenis Pembiayaan	22

4. Prinsip-prinsip Pembiayaan Islam	26
B. Akad <i>Istiṣ nā'</i>	27
1. Pengertian <i>Istiṣ nā'</i>	27
2. Landasan Hukum <i>Istiṣ nā'</i>	29
3. Aspek Teknis <i>Istiṣ nā'</i>	30
4. Rukun dan Syarat <i>Istiṣ nā'</i>	34
5. Fatwa DSN No. 06/DSN-MUI/IV/2000 Tentang Jual Beli <i>Istiṣ nā'</i>	34
BAB III HASIL DAN PEMBAHASAN	36
A. Gambaran Umum Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Pembantu Syariah Purwokerto	36
1. Sejarah Bank Tabungan Negara Syariah	36
2. Sejarah Singkat BTN KCPS Purwokerto	38
3. Visi, Misi, dan Nilai-nilai Budaya BTN KCPS Purwokerto	38
4. Struktur Organisasi BTN KCPS Purwokerto	41
5. Produk-produk dan Jasa BTN KCPS Purwokerto	46
B. Pembahasan	52
1. Prosedur Pembiayaan KPR Indent di Bank BTN Syariah KCP Purwokerto	52
2. Mekanisme Akad <i>Istiṣ nā'</i> Pada Produk Pembiayaan KPR Indent di Bank BTN Syariah KCP Purwokerto	55
BAB IV PENUTUP	59
A. Kesimpulan	59
B. Saran	59

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN-LAMPIRAN

DAFTAR RIWAYAT HIDUP

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Bank Islam atau selanjutnya disebut dengan Bank Syari'ah, adalah bank yang beroperasi dengan tidak mengandalkan pada bunga. Bank Islam atau biasa disebut Bank Tanpa Bunga adalah lembaga keuangan/perbankan yang operasional dan produknya dikembangkan berlandaskan pada al-Qur'an dan Hadis Nabi SAW. atau dengan kata lain, Bank Islam adalah lembaga keuangan yang usaha pokoknya memberikan pembiayaan dan jasa-jasa lainnya dalam lalu lintas pembayaran serta peredaran uang yang pengoperasiannya disesuaikan dengan prinsip syariat Islam. Antonio dan Perwataatmadja membedakan menjadi dua pengertian, yaitu Bank Islam dan Bank yang beroperasi dengan prinsip syari'ah Islam.¹

Bank adalah lembaga perantara keuangan atau biasa disebut *financing intermediary*. Artinya, lembaga bank adalah lembaga yang dalam aktivitasnya berkaitan dengan masalah uang. Oleh karena itu, usaha bank akan selalu dikaitkan dengan masalah uang yang merupakan alat pelancar terjadinya perdagangan yang utama.

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.²

Pembiayaan yang diberikan oleh bank syariah berbeda dengan kredit yang diberikan oleh bank konvensional. Dalam perbankan syariah, return atas

¹ Muhammad, *Manajemen Bank Syariah*, (Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 2014), hal. 15.

² Muhamad, *Manajemen Pembiayaan Bank Syariah*, (Yogyakarta: UPP STIM YKPN, 2002), hal. 41.

pembiayaan tidak dalam bentuk bunga, akan tetapi dalam bentuk lain sesuai dengan akad-akad yang disediakan oleh bank syariah.³

Sedangkan pembiayaan syari'ah adalah penyediaan uang atau tagihan yang dipersamakan dengan itu berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara bank dengan pihak yang dibiayai untuk mengembalikan uang atau tagihan tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan bagi hasil.⁴

Perbedaan antara KPR syariah dan konvensional terletak pada proses transaksinya. Berikut adalah perbedaan antara KPR syariah dan KPR Konvensional.⁵

Tabel 1.1
Perbedaan KPR Syariah dan Konvensional

KPR Syariah	KPR Konvensional
a. Menggunakan prinsip akad murabahah dan <i>istiṣ nā'</i> (jual beli).	a. Syarat dan ketentuan ditetapkan bank pemberi kredit.
b. Tidak mengenal sistem bunga sehingga cicilan tetap selama masa tenor.	b. Suku bunga disesuaikan dengan naik-turunnya BI <i>rate</i> atau kebijakan bank.
c. Jika konsumen terlambat atau menunggak pembayaran, tidak akan didenda.	c. Apabila konsumen terlambat atau menunggak pembayaran akan dikenakan sanksi berupa denda.
d. Tenor berkisar 5 – 15 tahun.	d. Tenor berkisar 5 – 25 tahun.

Kelebihan utama dari KPR syariah adalah sebagai berikut :⁶

- Cicilan bersifat tetap, tidak tergantung pada suku bunga Bank Indonesia.
- Ketika ingin melunasi pembayaran lebih awal, konsumen tidak akan dikenakan penalti atau denda seperti pada KPR konvensional.
- Dapat melakukan perencanaan keuangan bagi keluarga karena sifatnya cicilan yang tetap.

³ Binti Nur Aisyah, *Manajemen Pembiayaan Bank Syariah*, (Jakarta: Kalimedia, 2014), hal. 34.

⁴ <https://www.hestanto.web.id/pembiayaan-syariah-dan-agunan-syariah/> diakses pada 29 Maret 2019 pukul 15.16 wib.

⁵ Fathia Azkia, *Kenali Beda KPR Syariah VS Konvensional*, <https://www.rumah.com/berita-properti/2017/6/154543/kenali-beda-kpr-syariah-vs-konvensional>, (diakses pada 29 Juni 2019, pukul 12.15 wib).

⁶ Fathia Azkia, *Yuk, Pahami Keunggulan KPR Syariah!*, <https://www.google.com/amp/s/m.liputan6.com/amp/2562350/yuk-pahami-keunggulan-kpr-syariah>, (diakses pada 29 Juni 2019, pukul 12.45 wib).

Sedangkan kelebihan dari KPR konvensional adalah sebagai berikut :⁷

- a. Angsuran disesuaikan dengan suku bunga Bank Indonesia (*BI rate*). Sebab, suku bunga cenderung naik tiap tahun. Tetapi kondisi ini tidak berlaku pada KPR subsidi sehingga bunga dan cicilannya tetap.
- b. KPR konvensional menyediakan asuransi rumah.

Bank syariah dapat memberikan fasilitas pembiayaan rumah yakni dengan akad *istiṣnā'*, yaitu pembiayaan berdasarkan sistem pemesanan. Pembiayaan kepemilikan rumah (KPR) merupakan fasilitas pembiayaan jangka menengah atau jangka panjang, karena jangka waktunya lebih dari satu tahun.

Produk pembiayaan dalam rangka pembelian rumah, ruko, rukan, rusun/apartemen secara *indent* (atas dasar pemesanan) bagi nasabah perorangan dengan menggunakan prinsip akad *Istiṣnā'* (jual beli atas dasar pemesanan) dengan pembelian secara tangguh (cicilan bulanan) dalam jangka waktu tertentu.⁸

Pada dasarnya, pembiayaan *istiṣnā'* merupakan transaksi jual beli cicilan (angsuran) seperti halnya pembiayaan akad *murābahah*. Namun, pembiayaan *istiṣnā'* berbeda dengan jual beli dengan akad *murābahah*, Dimana akad *murābahah* dalam pelaksanaan akadnya rumah harus 100% jadi, sedangkan akad *istiṣnā'* dalam pelaksanaan akadnya bisa dilakukan hanya berupa tanah (belum ada bangunan).⁹

Menurut Eko Nugroho, pada zaman sekarang kebutuhan akan rumah lebih marak penjualan rumah secara *indent*. Banyak pengembang yang menawarkan penjualan rumah secara *indent* karena dianggap lebih menguntungkan. Beberapa pengembang yang ada di Purwokerto yang

⁷ Rizkie Fauzian, *Mana Anda Pilih, KPR Konvensional atau Syariah?*, <https://www.google.com/amp/s/www.medcom.id/amp/8kow3z5k-mana-anda-pilih-kpr-konvensional-atau-syariah>, (diakses pada 29 Juni 2019, pukul 13.00 wib).

⁸ <https://kpr.online/kpr-btn-syariah/> diakses 29 Maret 2019 pukul 16.54 wib.

⁹ Wawancara dengan bapak Eko Nugroho selaku Financing Service di BTN Syariah KCP Purwokerto, pada 8 Juli 2019, pukul 13.30 wib.

melakukan penjualan rumah secara indent, yaitu : sapphire grup, griya satria grup, sanjaya grup, graha sanjaya, dan graha timur.¹⁰

Sedangkan keuntungan untuk nasabah yang mengambil pembiayaan KPR *Indent* adalah:¹¹

1. Fleksibel untuk desain rumah. Contohnya untuk desain ruangan bisa dipesan seperti apa yang kita inginkan.
2. Fleksibel untuk pemilihan material. Misalnya di rumah akan digunakan keramik tetapi bisa diganti dengan granit atau yang lainnya.
3. Harga rumah per unit bagus untuk investasi. Karena nilai jual bangunan dan tanah dari tahun ke tahun akan terus naik.

Berdasarkan penjelasan di atas, maka penulis tertarik untuk meneliti dan mengkaji lebih jauh permasalahan tersebut dalam Tugas Akhir ini dengan judul : **“MEKANISME AKAD *ISTIṢ NĀ*’ PADA PEMBIAYAAN PRODUK KPR *INDENT* DI BTN SYARI’AH KCP PURWOKERTO”**.

B. Definisi Operasional

Untuk menghindari terjadinya kekeliruan dan kesalahpahaman dalam menginterpretasikan judul dan memperjelas batas penelitian, terlebih dahulu dipertegasakan pengertian dan istilah-istilah yang terdapat dalam judul “Mekanisme Akad *Istiṣ nā*’ pada Pembiayaan Produk KPR *Indent* Di Bank BTN Syari’ah KCP Purwokerto”. Maka penulis membuat batasan istilah sebagai berikut:

1. Mekanisme

Mekanisme menurut KBBI berarti penggunaan mesin, alat-alat dari mesin, hal kerja mesin.¹² Mekanisme adalah suatu rangkaian kerja sebuah alat yang digunakan dalam menyelesaikan sebuah masalah yang berkaitan

¹⁰ Wawancara dengan bapak Eko Nugroho selaku Financing Service di BTN Syariah KCP Purwokerto, pada 8 Juli 2019, pukul 13.30 wib.

¹¹ Wawancara dengan bapak Ferdi Setiawan selaku nasabah di BTN Syariah KCP Purwokerto, pada 8 Juli 2019, pukul 15.00 wib.

¹² <https://kbbi.web.id/mekanisme.html> (Diakses tanggal 21 Februari 2019, pukul 21.00 wib).

dengan proses kerja, tujuannya adalah untuk menghasilkan suatu hasil yang maksimal dan mengurangi kegagalan.

2. Akad *Istiṣ nā'*

Secara etimologi, *al-istiṣ nā'* (الإستمناع) berarti minta dibuatkan dari *fi'il madhi'* إستمنع.¹³

Secara terminologi, berarti “suatu kontrak jual beli antara pembeli (*mustaṣ ni'*) dan penjual/pembuat (*ṣ ani'*), dan barang yang dipesan disebut *maṣ nu'*. Pembayaran di muka dengan kontan atau cicilan, sedangkan barang diserahkan kemudian.

Akad *Istiṣ nā'* adalah transaksi jual beli barang dalam bentuk pemesanan pembuatan barang dengan kriteria dan persyaratan tertentu yang disepakati dengan pembayaran sesuai dengan kesepakatan.¹⁴

3. Produk Pembiayaan

Produk menurut KBBI berarti barang atau jasa yang dibuat dan ditambah gunanya atau nilainya dalam proses produksi dan menjadi hasil akhir dari proses produksi itu.¹⁵ Pembiayaan merupakan salah satu tugas pokok bank, yaitu pemberian fasilitas penyediaan dana untuk memenuhi kebutuhan pihak-pihak yang tergolong sebagai pihak yang mengalami kekurangan dana (*deficit unit*).¹⁶

Jadi pengertian produk pembiayaan adalah suatu barang atau jasa yang dibuat sebagai fasilitas untuk memenuhi kebutuhan pihak-pihak yang tergolong membutuhkan.

4. KPR *indent*

KPR *indent* adalah fasilitas untuk memiliki rumah berdasarkan pesanan karena rumahnya belum jadi atau belum dibangun tetapi nasabah

¹³ Ahmad Dahlan, *Bank Syariah Teoritik, Praktik, Kritik*, (Yogyakarta: Teras, 2012), hal. 196.

¹⁴ *Ibid.* hal. 50.

¹⁵ <https://www.google.com/amp/s/kbbi.web.id/produk.html> (Diakses pada 21 Februari 2019, pukul 20.15 wib).

¹⁶ Gita Danupranata, *Buku Ajar Manajemen Perbankan Syariah*, (Jakarta: Salemba Empat, 2013), hal. 103.

sudah melihat bentuk fisik rumah tersebut dari sebuah foto atau gambar dan mengetahui spesifikasi rumah tersebut.¹⁷

5. Bank BTN Syari'ah KCP Purwokerto

BTN Syari'ah merupakan *Strategic Bussiness Unit* (SBU) dari BTN Konvensional. Bank ini menjalankan bisnisnya dengan prinsip syari'ah. Bank BTN Syari'ah mulai beroperasi pada tanggal 14 Februari 2005 yang ditandai dengan pembukaan Kantor Cabang Syari'ah pertama di Jakarta.¹⁸

PT. Bank BTN Syari'ah (kantor pusat) terletak di Ruko Grand Palace Kav. GH, Jalan Raya Pasar Minggu KM. 16, Pancoran, RT.4/RW.1, Jakarta. Sedangkan kantor cabang pembantu yang ada di Purwokerto terletak di Jl. Jenderal Sudirman No. 626, Kauman Lama, Purwokerto, Banyumas.

Dari pengertian di atas dapat disimpulkan bahwa mekanisme akad *istiṣ nā'* pada produk pembiayaan KPR *Indent* di Bank BTN Syari'ah KCP Purwokerto adalah salah satu cara yang dilakukan oleh bank dan nasabah dalam membuat suatu kesepakatan dengan cara pemesanan baik barang atau jasa yang merupakan fasilitas yang diberikan oleh bank berupa rumah yang belum jadi atau belum dibangun tetapi nasabah sudah melihat bentuk fisik rumah tersebut dari sebuah foto.

C. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang masalah di atas, maka dapat diambil rumusan masalahnya yaitu “Bagaimana mekanisme akad *istiṣ nā'* pada produk pembiayaan KPR *Indent* di Bank BTN Syari'ah KCP Purwokerto?”

¹⁷ Wawancara dengan Bapak Eko Nugroho selaku *Financing Service* di Bank BTN KCPS Purwokerto, tanggal 18 Maret 2019 pukul 15.30 wib.

¹⁸ <https://www.syariahbank.com/profil-btn-syariah/> (diakses pada 30 Maret 2019, pukul 16.30 wib).

D. Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah di atas, maka dapat diambil tujuan dari penelitian ini yaitu untuk mengetahui penerapan mekanisme akad *istiṣ nā'* pada produk pembiayaan KPR *Indent* di Bank BTN Syari'ah KCP Purwokerto dan juga untuk menambah ilmu dan wawasan penulis sekaligus pembaca dalam bidang perbankan.

E. Manfaat Penelitian

Adapun manfaat yang dapat diharapkan dari penelitian ini adalah:

1. Bagi Akademik

Memberikan gambaran atau deskripsi sebagai wacana yang diharapkan dapat menambah dan memberikan wawasan keilmuan dari aspek perbankan syari'ah bagi IAIN Purwokerto.

2. Bagi Bank BTN Syari'ah KCP Purwokerto

Untuk ikut serta dalam menyalurkan informasi bagi pihak manajemen bank sebagai bahan masukan dalam mengambil keputusan untuk kemajuan di masa mendatang.

3. Bagi Masyarakat

Sebagai bahan informasi bagi masyarakat untuk lebih bisa mengenal dan mengetahui wawasan tentang perbankan.

4. Bagi Penulis

Sebagai kontribusi pengetahuan dalam menerapkan teori-teori yang telah diperoleh selama perkuliahan. Dan untuk menambah ilmu pengetahuan di bidang ekonomi Islam khususnya dalam bidang perbankan syari'ah, terkait dengan Mekanisme Pembiayaan KPR BTN *Indent* di Bank BTN Syari'ah KCP Purwokerto.

F. Metode Penelitian

1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian ini merupakan penelitian lapangan (*field research*), penelitian lapangan adalah suatu penelitian yang dilakukan dalam kancah

kehidupan sebenarnya. Penelitian lapangan pada hakekatnya merupakan metode untuk menemukan secara khusus dan realistik apa yang tengah terjadi pada suatu saat di tengah masyarakat. Jadi, mengadakan penelitian mengenai beberapa masalah actual yang kini tengah berkecamuk dan mengekspresikan diri dalam bentuk gejala atau proses sosial. Dengan kata lain, penelitian itu pada umumnya bertujuan untuk memecahkan masalah-masalah praktis dalam kehidupan sehari-hari.¹⁹

2. Lokasi dan Waktu Penelitian

Lokasi yang menjadi tempat penelitian yaitu Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Pembantu Syariah Purwokerto yang beralamat di Jl. Jendral Sudirman No. 626, Kauman Lama, Purwokerto Lor, Purwokerto Timur, Banyumas, Jawa Tengah, 53114. Waktu penelitian yaitu dimulai dari tanggal 11 Februari – 22 Maret 2019.

3. Subyek dan Obyek

Subyek penelitian ini adalah Bank BTN Syari'ah KCP Purwokerto. Obyek penelitian ini adalah Mekanisme Akad *Istisnā'* Pada Produk Pembiayaan KPR *Indent* di Bank BTN Syari'ah KCP Purwokerto.

4. Sumber Data

Sumber data dapat dikelompokkan menjadi:²⁰

a. Sumber Primer

Sumber primer adalah narasumber yang dapat langsung memberikan informasi kepada pengumpul data. Metode dapat berupa wawancara langsung, wawancara melalui email atau telekomunikasi lain, diskusi kelompok tematik (*focused group discussion/FGD*), kuesioner dan lain-lain. Data primer pada dasarnya adalah memperoleh data langsung secara personal.

b. Sumber Sekunder

Sumber sekunder adalah penelusuran data melalui bahan tertulis. Bentuk sumber sekunder dapat berupa berkas dari lembaga

¹⁹ Aji Damanuri, *Metodologi Penelitian Mu'amalah*, (Ponorogo, STAIN Po PRESS, 2010), hal. 6.

²⁰ Pedoman Penulisan Skripsi STAIN Purwokerto.

terkait, berita dari media massa, hasil penelitian atau laporan yang telah dilakukan atau laporan yang telah dilakukan sebelumnya dan buku. Proses pengumpulan sumber sekunder ini disebut juga sebagai kajian di tempat (*dest study*).

5. Teknik Pengumpulan Data

Untuk memperoleh data-data yang digunakan dalam penelitian ini, penulis menggunakan teknik-teknik sebagai berikut :

a. Observasi

Observasi adalah tekni pengumpulan data yang dilakukan melalui suatu pengamatan, dengan disertai pencatatan-pencatatan terhadap keadaan atau perilaku objek sasaran.²¹ Disini penulis melakukan observasi langsung untuk mendapatkan data-data tentang Mekanisme Akad *Istisnā'* Pada Produk Pembiayaan KPR *Indent* di Bank BTN Syariah KCP Purwokerto.

b. Wawancara (*interview*)

Wawancara atau kuesioner lisan, adalah sebuah dialog yang dilakukan oleh pewawancara (*Interviewer*) untuk memperoleh informasi dari terwawancara (*Interviewee*).²² Hal ini penulis lakukan dalam memfokuskan hal-hal yang penting untuk ditanyakan serta memungkinkan mengembangkan pertanyaan dan perhatian kepada persoalan yang relevan berkaitan dengan permasalahan sedang diteliti yang mungkin baru muncul di lapangan. Hal ini perlu dilakukan untuk memperoleh gambaran yang lebih jelas dan menyeluruh mengenai obyek penelitian. Proses wawancara dilakukan dengan beberapa pihak dari Bank BTN Syariah KCP Purwokerto yang berkompeten dengan permasalahan yang sedang diteliti.

²¹ Abdurrahmat Fathoni, *Metodologi Penelitian Dan Teknik Penusunan Skripsi*, (Jakarta:PT Rineka Cipta, 2006), hlm., 104.

²² Suharsimi Arikunto, *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktik*, (Jakarta: PT Rineka Cipta, 2006), hlm., 198.

c. Metode Dokumentasi

Dokumentasi adalah ditujukan untuk memperoleh data langsung dari tempat penelitian, meliputi buku-buku yang relevan, peraturan-peraturan, laporan kegiatan, foto-foto, film dokumenter, data yang relevan penelitian²³ terutama mengenai apa saja yang memengaruhi variabel Mekanisme Akad *Istiṣ nā'* Pada Produk Pembiayaan KPR *Indent* di Bank BTN Syariah KCP Purwokerto.

6. Teknik Analisis Data

Analisis data adalah proses mencari dan menyusun secara sistematis data yang diperoleh dari hasil wawancara, catatan lapangan, dan dokumentasi, sehingga dapat mudah dipahami dan tentunya dapat diinformasikan kepada orang lain.²⁴ Teknik analisa data yang digunakan penulis yaitu diperoleh dari hasil wawancara, catatan lapangan, dan dokumentasi dengan menggunakan analisis deskriptif kualitatif, yaitu penulis mencoba memaparkan semua data dan informasi yang diperoleh kemudian menganalisa dengan berpedoman dari sumber-sumber tertulis.

G. Kajian Pustaka

Karya ilmiah baik skripsi, tugas akhir maupun tesis yang menganalisis tentang perbankan syariah dan berbagai aspeknya sudah banyak sekali. Ada beberapa tugas akhir yang penulis dapatkan, di antaranya:

Tabel 1.2
Penelitian Terdahulu

No	Judul TA / Skripsi / Jurnal	Persamaan	Perbedaan
1.	Skripsi dari Hapsari Susanti IAIN Purwokerto 2017. "Implementasi Pembiayaan Kepemilikan Rumah Dengan Akad Murabahah dan Istiṣ nā'	Sama-sama meneliti dan membahas tentang akad istiṣ nā'	Terdahulu: - Penelitian dilaksanakan di Bank BTN Syariah Cabang Tegal. Sekarang:

²³ Riduwan, *Belajar Mudah Penelitian*, (Bandung: Alfabeta, 2011), hal. 77.

²⁴ Sugiyono, *Metode Penelitian Pendidikan (Pendekatan Kuantitatif, Kualitatif, dan R&D)*, (Bandung: Alfabeta, 2012), hal.335.

	Pada Bank Tabungan Negara Syariah Cabang Tegal Jawa Tengah”.		<ul style="list-style-type: none"> - Penelitian dilaksanakan di Bank BTN Syariah KCP Purwokerto. - Penulis membahas mekanisme akad istiṣ nā’ pada produk pembiayaan KPR indent.
2.	Tugas Akhir dari Pipit Setyaningtyas IAIN Purwokerto 2016. “Implementasi Akad Murabahah Pada Produk Pembiayaan KPR Di Bank Syariah Mandiri KC Purwokerto”.	Sama-sama meneliti dan membahas tentang pembiayaan KPR.	<p>Terdahulu:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Penelitian dilaksanakan di PT. Bank Syariah Mandiri KC Purwokerto. <p>Sekarang:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Penelitian dilaksanakan di Bank BTN Syariah KCP Purwokerto. - Penulis membahas mekanisme akad istiṣ nā’ pada produk pembiayaan KPR indent.
3.	Skripsi dari Erdi Marduwira Universitas Islam Negeri Syarif Hidayatullah Jakarta 2010. “Akad istiṣ nā’ dalam Pembiayaan Rumah Pada Bank Syariah Mandiri (Studi Kasus Pada Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Pembantu Cinere)”.	Sama-sama meneliti dan membahas tentang Akad Istiṣ nā’.	<p>Terdahulu:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Penelitian dilaksanakan di Bank Syariah Mandiri KCP Cinere. <p>Sekarang:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Penelitian dilaksanakan di Bank BTN Syariah KCP Purwokerto. - Penulis membahas mekanisme akad istiṣ nā’ pada produk pembiayaan KPR indent.
4.	Jurnal dari Helmi Haris Vol. I, No. 1, Juli 2007. “Pembiayaan Kepemilikan Rumah (Sebuah Inovasi	Sama-sama meneliti dan membahas tentang KPR	<ul style="list-style-type: none"> - Jurnal tersebut membahas tentang KPR yang ada di Bank Syariah

	Pembiayaan Perbankan Syari'ah)	Indent.	- Penulis hanya membahas tentang KPR Indent.
5.	Laporan Magang dari Viandri Nareshwari Universitas Islam Indonesia 2018. "Prosedur Realisasi Pembiayaan Kepemilikan Rumah Indent iB Pada PT Bank Tabungan Negara (Persero) Syariah Kantor Cabang Yogyakarta"	Sama-sama meneliti dan membahas tentang Pembiayaan Kepemilikan Rumah Indent.	Terdahulu: - Penelitian dilaksanakan di Bank Tabungan Negara (Persero) Syariah Kantor Cabang Yogyakarta. Sekarang: - Penelitian dilaksanakan di Bank BTN Syariah KCP Purwokerto. - Penulis membahas mekanisme akad istiṣ nā' pada produk pembiayaan KPR indent.
6.	Jurnal dari Nabila Fatmasari Universitas Negeri Surabaya Email: nabila.fatmasari@yahoo.com "Analisis Sistem Pembiayaan KPR Bank Konvensional dan Pembiayaan KPRS Bank Syariah (Studi Kasus Bank BTN dengan Bank Muamalat)"	Sama-sama membahas tentang pembiayaan KPR.	- Pada jurnal penelitian dilaksanakan di Bank BTN dan Bank Muamalat. - Sedangkan penelitian penulis dilaksanakan di Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Pembantu Syariah Purwokerto.
7.	Skripsi dari Dewi Lestari Ningsih Universitas Negeri Islam Syarif Hidayatullah Jakarta 2017. "Analisis Pembiayaan KPR Indensya BTN iB dengan Akad Istiṣ nā' Pada Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Pembantu Ciputat"	Sama-sama membahas pembiayaan KPR indensya pada bank BTN Syariah.	Terdahulu: - Penelitian dilaksanakan di Bank BTN KCPS Ciputat. Sekarang: - Penelitian dilaksanakan di Bank BTN Syariah KCP Purwokerto. - Penulis membahas mekanisme akad istiṣ nā' pada

			produk pembiayaan KPR indent.
8.	Skripsi dari Azka Amany Universitas Syarif Hidayatullah Jakarta 2016. “Analisis Pengaruh Pembiayaan Pemilikan Rumah Sistem Akad Murabahah, Pembiayaan Pemilikan Rumah Sistem Akad Istishna Dan Non Performing Financing Terhadap Profitabilitas Bank Syariah (Studi Pada Bank Tabungan Negara Syariah Periode Maret 2008-Juni 2016)”	Sama-sama membahas pembiayaan pemilikan rumah dengan akad istiṣ nā’.	<p>Terdahulu:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Penelitian dilaksanakan di Bank Tabungan Negara Syariah. <p>Sekarang:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Penelitian dilaksanakan di Bank BTN Syariah KCP Purwokerto. - Penulis membahas mekanisme akad istiṣ nā’ pada produk pembiayaan KPR indent.
9.	Jurnal dari Dewi Wulan Sari, Mohamad Yusak Anshori Fakultas Ekonomi dan Bisnis, Universitas Nahdlatul Ulama Surabaya e-mail: wulannawawi70@gmail.com, Accounting and Management Journal, Vol. 1, No. 1, July 2017. “Pengaruh Pembiayaan Murabahah, Istishna, Mudharabah, Dan Musyarakah Terhadap Profitabilitas (Studi Pada Bank Syariah Di Indonesia Periode Maret 2015 – Agustus 2016)”	Sama-sama membahas tentang pembiayaan menggunakan akad istiṣ nā’.	<ul style="list-style-type: none"> - Pada jurnal tersebut penelitian dilaksanakan pada Bank Syariah yang ada di Indonesia. - Sedangkan penelitian penulis dilaksanakan di Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Pembantu Syariah Purwokerto.

BAB IV

PENUTUP

A. Kesimpulan

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui mekanisme akad *istishna'* pada produk pembiayaan KPR *indent* yang digunakan oleh Bank BTN KCPS Purwokerto. Berdasarkan hasil penelitian yang telah dijelaskan pada bab sebelumnya, maka dapat ditarik kesimpulan bahwa secara umum:——

1. Mekanisme akad *istiṣ nā'* pada Bank BTN KCPS Purwokerto seperti produk pembiayaan KPR *indent*. Prosedurnya, nasabah memesan rumah ke BTN Syariah, BTN Syariah menentukan developer untuk membuat pesanan rumah dari nasabah, akad *istiṣ nā'*, pencairan dana untuk membuat rumah, nasabah membayar angsuran setelah 1 bulan akad, 6 bulan kemudian developer memberikan rumah kepada nasabah sesuai pesanan, developer memberikan bukti penyerahan rumah ke nasabah kepada BTN Syariah, dan tahap pelunasan.
2. Evaluasi pembiayaan kepemilikan rumah dengan akad *istiṣ nā'* di Bank BTN KCPS Purwokerto dilihat dari faktor internal yaitu terbatasnya karyawan untuk menginput data dan OTS calon nasabah pengajuan pembiayaan kepemilikan rumah yang harus dikirim berkasnya ke kantor cabang Tegal. Sedangkan dilihat dari faktor eksternal yaitu pengetahuan masyarakat yang masih kurang tentang produk pembiayaan kepemilikan rumah, adanya pesaing dari bank syariah lain disekitar Purwokerto maupun diluar Purwokerto yang mengeluarkan produk pembiayaan kepemilikan rumah, rumah yang tidak sesuai dan bencana alam seperti banjir, gempa dan lain sebagainya.

B. Saran

1. Menjalani komunikasi yang baik dengan nasabah, agar selalu terjalin hubungan yang baik dengan nasabah.

2. Diharapkan kepada Bank BTN KCPS Purwokerto agar lebih gencar untuk melakukan sosialisasi pengenalan produk KPR Syariah yang lainnya kepada masyarakat luas, agar pemahaman masyarakat bertambah.
3. BTN KCPS Purwokerto sebaiknya segera menjadi BTN KCS Purwokerto karena setiap tahun nasabah pengajuan KPR selalu meningkat, sehingga tidak harus menunggu keputusan dari Tegal untuk memutuskan persetujuan calon nasabah pengajuan KPR.



DAFTAR PUSTAKA

Buku/Jurnal/Tugas Akhir/Skripsi :

- Aisyah, Binti Nur. 2014. *Manajemen Pembiayaan Bank Syariah*. Jakarta: Kalimedia.
- Arikunto, Suharsimi. 2006. *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktik*. Jakarta: PT Rineka Cipta.
- at-Tariqi, Abdullah Abdul Husain. 2004. *Ekonomi Islam Prinsip, Dasar, dan Tujuan*. Yogyakarta: Magistra Insania Press.
- Dahlan, Ahmad. 2012. *Bank Syariah Teoritik, Praktik, dan Kritik*. Yogyakarta: Teras.
- Damanuri, Aji. 2010. *Metodologi Penelitian Mu'amalah*. Ponorogo: STAIN Po PRESS.
- Danupranata, Gita. 2013. *Buku Ajar Manajemen Perbankan Syariah*. Jakarta: Salemba Empat.
- Dokumen BTN Syariah
- Fathoni, Abdurrahmat. 2006. *Metodologi Penelitian Dan Teknik Penusunan Skripsi*. Jakarta: PT Rineka Cipta..
- Fauzi, Rizal. 2016. *Laporan Praktek Keuangan Syariah Jurusan Manajemen Keuangan Syariah Di Bank BTN Syariah Kantor Cabang Cicendo Bandung*. Laporan tidak diterbitkan. Fakultas Syariah dan Hukum Universitas Islam Negeri Sunan Gunung Djati Bandung. Bandung.
- Heykal, Nurul Huda Mohamad. 2010. *Lembaga Keuangan Islam Tinjauan Teoritis dan Praktis*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group.
- Lewis, Mervyn K. & Latifa M. Algaoud. 2001. *Perbankan Syariah Prinsip, Praktek, dan Prospek*. Jakarta: PT Serambi Ilmu Semesta.
- Muhamad. 2002. *Manajemen Pembiayaan Bank Syariah*. Yogyakarta: UPP STIM YKPN.
- _____. 2014. *Manajemen Dana Bank Syariah*. Jakarta: PT RajaGrafindo Persada.
- _____. 2014. *Manajemen Keuangan Syariah (Analisis Fiqh & Keuangan)*. Yogyakarta: UPP STIM YKPN.

_____. 2011. *Manajemen Bank Syariah*. Yogyakarta: Sekolah Tinggi Ilmu Manajemen YKPN.

_____. 2014. *Manajemen Bank Syariah*. Jakarta: PT RajaGrafindo Persada.

Pedoman Penulisan Skripsi STAIN Purwokerto.

Riduwan. 2011. *Belajar Mudah Penelitian*. Bandung: Alfabeta.

Sari, Dewi Wulan dan Mohamad Yusak Anshori. *Pengaruh Pembiayaan Murabahah, Istishna, Mudharabah, Dan Musyarakah Terhadap Profitabilitas (Studi Pada Bank Syariah Di Indonesia Periode Maret 2015 – Agustus 2016)*. Fakultas Ekonomi dan Bisnis. Universitas Nahdlatul Ulama Surabaya. *Accounting and Management Journal*. Vol. 1, No. 1, July 2017.

Sjahdeini, Sutan Remy. 2014. *Perbankan Syariah Produk-produk dan Aspek-aspek Hukumnya*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group.

Sugiyono. 2012. *Metode Penelitian Pendidikan (Pendekatan Kuantitatif, Kualitatif, dan R&D)*. Bandung: Alfabeta.

Undang-Undang No. 21 tahun 2008.

Internet :

Azkie, Fathia. *Kenali Beda KPR Syariah VS Konvensional*.

<https://www.rumah.com/berita-properti/2017/6/154543/kenali-beda-kpr-syariah-vs-konvensional>. Diakses pada 29 Juni 2019, pukul 12.15 wib.

Azkie, Fathia. *Yuk, Pahami Keunggulan KPR Syariah!*.

<https://www.google.com/amp/s/m.liputan6.com/amp/2562350/yuk-pahami-keunggulan-kpr-syariah>. Diakses pada 29 Juni 2019, pukul 12.45 wib.

Bank BTN. *Sahabat Keluarga Indonesia*, <https://www.btn.co.id/id/Tentang-Kami>.

Diakses pada 3 April 2019 pukul 09.45 wib.

Bank BTN. *Sahabat Keluarga Indonesia*. <https://www.btn.co.id/id/Tentang-Kami>.

Diakses tanggal 2 April 2019, pukul 12:35 wib.

Fauzian, Rizkie. *Mana Anda Pilih, KPR Konvensional atau Syariah?*.

<https://www.google.com/amp/s/www.medcom.id/amp/8kow3z5k-mana-anda>

pilih-kpr-konvensional-atau-syariah. Diakses pada 29 Juni 2019, pukul 13.00 wib.

<https://kbbi.web.id/mekanisme.html>. Diakses tanggal 21 Februari 2019, pukul 21.00 wib.

<https://kpr.online/kpr-btn-syariah/> diakses 29 Maret 2019 pukul 16.54 wib.

<https://www.google.com/amp/s/kbbi.web.id/produk.html>. Diakses pada 21 Februari 2019, pukul 20.15 wib.

<https://www.hestanto.web.id/pembiayaan-syariah-dan-agunan-syariah/>. Diakses pada 29 Maret 2019 pukul 15.16 wib.

<https://www.syariahbank.com/profil-btn-syariah/>. Diakses pada 30 Maret 2019, pukul 16.30 wib.

Muhari, Syafaat. Bai' Istishna'.

<https://www.google.com/amp/s/syafaatmuhari.wordpress.com/2011/07/03/bai-%25E2%2599-istishna%25E2%2580%2599/amp>. Diakses pada 28 Juni 2019, pukul 08.00 wib.

Hasil wawancara : **IAIN PURWOKERTO**

Wawancara dengan Bapak Eko Nugroho selaku *Financing Service* di Bank BTN KCPS Purwokerto, tanggal 18 Maret 2019 pukul 15.30 wib.

Wawancara dengan bapak Eko Nugroho selaku *Financing Service* di BTN Syariah KCP Purwokerto, pada 8 Juli 2019, pukul 13.30 wib.

Wawancara dengan bapak Ferdi Setiawan selaku nasabah di BTN Syariah KCP Purwokerto, pada 8 Juli 2019, pukul 15.00 wib.

Wawancara dengan Bapak Saifu Ismail selaku Sub Branch Head di Bank BTN KCPS Purwokerto pada tanggal 23 Februari 2019 pukul 11.00 WIB.