

SKRIPSI

**IMPLEMENTASI AKAD MURABAHAH PADA
PEMBIAYAAN PEMILIKAN RUMAH DI BANK
TABUNGAN NEGARA SYARIAH BANDA ACEH**



Disusun Oleh:

**VIA ALMAIDA
NIM. 170603151**

**PROGRAM STUDI PERBANKAN SYARIAH
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI AR-RANIRY
BANDA ACEH
2021 M /1443 H**

PERNYATAAN KEASLIAN KARYA ILMIAH

Yang bertanda tangan dibawah ini

Nama : Via Almaida

NIM : 170603151

Program Studi : Perbankan Syariah

Fakultas : Ekonomi dan Bisnis Islam

Dengan ini menyatakan bahwa dalam penulisan skripsi ini, saya:

- 1. Tidak menggunakan ide orang lain tanpa mampu mengembangkan dan mempertanggungjawabkan.**
- 2. Tidak melakukan plagiasi terhadap naskah karya orang lain.**
- 3. Tidak menggunakan karya orang lain tanpa menyebutkan sumber asli atau tanpa izin pemilik karya.**
- 4. Tidak melakukan manipulasi dan pemalsuan data.**
- 5. Mengerjakan sendiri karya ini dan mampu bertanggungjawab atas karya ini.**

Bila di kemudian hari ada tuntutan dari pihak lain atas karya saya, dan telah melalui pembuktian yang dapat dipertanggungjawabkan dan ternyata memang ditemukan bukti bahwa saya telah melanggar pernyataan ini, maka saya siap untuk dicabut gelar akademik saya atau diberikan sanksi lain berdasarkan aturan yang berlaku di Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam UIN Ar-Raniry Banda Aceh.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sesungguhnya.

Banda Aceh, 03 Januari 2022

Yang menyatakan,



Via Almaida

PERSETUJUAN SIDANG MUNAQASYAH SKRIPSI

IMPLEMENTASI AKAD MURABAHAH PADA PEMBIAYAAN PEMILIKAN RUMAH DI BANK TABUNGAN NEGARA SYARIAH BANDA ACEH


Disusun Oleh:


Via Almaida
NIM. 170603151

Disetujui untuk disidangkan dan dinyatakan bahwa isi dan formatnya telah memenuhi syarat penyelesaian studi pada
Program Studi Perbankan Syariah
Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam
Universitas Islam Negeri Ar-Raniry Banda Aceh

Pembimbing I,

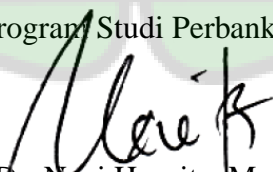
Pembimbing II,


Dr. Israk Ahmadsyah, B.Ec., M. Ec., M. Sc
NIP. 197209072000031001


Ana Fitria, SE., M. Sc
NIP. 199009052019032019

Mengetahui,

Ketua Program Studi Perbankan Syariah,


Dr. Nevi Hasnita, M. Ag
NIP. 19771105006042003

PENGESAHAN SIDANG MUNAQASYAH SKRIPSI

Implementasi Akad Murabahah pada Pembiayaan Pemilikan Rumah di Bank Tabungan Negara Syariah Banda Aceh

Via Almaida
NIM: 1706031351


Telah Disidangkan Oleh Dewan Penguji Skripsi
Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam UIN Ar-Raniry Banda Aceh dan Dinyatakan
Lulus serta Diterima Sebagai Salah Satu Syarat untuk Menyelesaikan Program
Studi Strata satu (S-1) dalam Bidang Perbankan Syariah

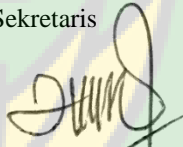
Pada Hari/Tanggal :

Banda Aceh,
Dewan Penguji Sidang Skripsi

Ketua

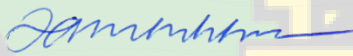
Sekretaris

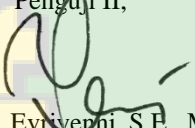

Dr. Israk Ahmadsyah, B.Ec., M. Ec., M. Sc
NIP. 197209072000031001


Ana Fitria, SE., M. Sc
NIP. 199009052019032019

Penguji I,

Penguji II,


Dr. Zainuddin, S.E., M.Si
NIP. 197103172008012007


Evriyehni, S.E., M.Si
NIDN. 2013048301

Mengetahui
Dekan Fakultas Ekonomi Dan Bisnis Islam
UIN Ar-Raniry Banda Aceh


Dr. Zaki Fuad M. Ag
NIP. 19640141992031003



**KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI AR-RANIRY BANDA ACEH
UPT. PERPUSTAKAAN**

**Jl. Syekh Abdur Rauf Kopelma Darussalam Banda Aceh
Telp. 0651-7552921, 7551857, Fax. 0651-7552922**

Web: www.library.ar-raniry.ac.id Email: library@ar-raniry.ac.id

**FORM PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH
MAHASISWA UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIK**

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama Lengkap : Via Almaida
NIM : 170603151
Fakultas/Jurusan : Ekonomi dan Bisnis Islam/Perbankan Syariah
E-mail : 170603151@student.ar-raniry.ac.id

Demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada UPT Perpustakaan Universitas Islam Negeri (UIN) Ar-Raniry Banda Aceh, Hak Bebas Royalti Non-Eksklusif (*Non-exclusive Royalty-Free Right*) atas karya ilmiah:

Tugas Akhir KKU Skripsi

**IMPLEMENTASI AKAD MURABAHAH PADA PEMBIAYAAN
PEMILIKAN RUMAH DI BANK TABUNGAN NEGARA SYARIAH
BANDA ACEH**

Beserta perangkat yang diperlukan (bila ada). Dengan Hak Bebas Royalti Non-Eksklusif ini, UPT Perpustakaan UIN Ar-Raniry Banda Aceh berhak menyimpan, mengalih-media formatkan, mengelola, mendiseminasikan, dan memublikasikannya di internet atau media lain.

Secara *fulltext* untuk kepentingan akademik tanpa perlu meminta izin dari saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis, pencipta dan atau penerbit karya ilmiah tersebut.

UPT Perpustakaan UIN Ar-Raniry Banda Aceh akan terbebas dari segala bentuk tuntutan hukum yang timbul atas pelanggaran Hak Cipta dalam karya ilmiah saya ini.

Demikian pernyataan ini yang saya buat dengan sebenarnya.

Dibuat di : Banda Aceh

Pada tanggal : 22 Juli 2021

Mengetahui,

Penulis

Pembimbing I

Pembimbing II

Via Almaida
NIM. 170603151

Dr. Israk Ahmadsyah, B.Ec., M. Ec., M. Sc
NIP. 197209072000031001

Ana Fitria, SE., M. Sc
NIP. 199009052019032019

LEMBAR MOTTO DAN PERSEMBAHAN

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

“Karena Sesungguhnya sesudah kesulitan itu ada kemudahan”

Skripsi ini saya persembahkan untuk kedua orang tua saya, Ayah tersayang yang selalu mendukung saya dan membanggakan saya dalam keadaan hal apapun dan Mama yang selalu mendoakan saya tiada hentinya agar dimudahkan dalam segala urusan yang saya jalani dan selalu menjadi tempat ternyaman untuk mengeluarkan segala keluh kesah, serta adik dan temen teman seperjuangan tercinta yang selalu menyemangati dalam keadaan apapun. Juga untuk keluarga besar tercinta dan orang-orang yang saya sayangi.

KATA PENGANTAR

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

Alhamdulillah Rabbil'alamin,

Segala puji bagi Allah, Tuhan semesta alam yang senantiasa memberikan limpahan nikmat dan rahmat yang tidak mampu dihitung oleh hamba-Nya. Semoga dengan rahmat-Nya kita selalu dalam lindungan Allah, serta menambah rasa syukur dan Taqwa dihadapannya-Nya. Shalawat dan salam penulis panjatkan kepada Nabi besar Muhammad SAW, beserta keluarga dan sahabat beliau. Syukur Alhamdulillah atas izin Allah yang Maha Segala-Nya dan berkah rahmat-Nya penulis dapat menyelesaikan skripsi ini dengan judul **“Implementasi Akad Murabahah Pada Pembiayaan Pemilikan Rumah Di Bank Tabungan Negara Syariah Banda Aceh”**.

Skripsi ini merupakan tugas akhir sebagai syarat untuk menyelesaikan program studi sarjana pada Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam dengan Jurusan Perbankan Syariah Universitas Islam Negeri Ar-Raniry Banda Aceh. Dalam proses penyelesaian skripsi ini, penulis mengucapkan banyak terima kasih atas bantuan, doa, dukungan, usaha, arahan dan bimbingan dari berbagai pihak, tanpa itu semua penulis menyadari tidak mungkin menyelesaikan skripsi ini. Oleh karena itu, penulis menyampaikan rasa hormat dan terima kasih yang tidak terhingga terutama kepada:

1. Dr. Zaki Fuad, M.Ag selaku Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam UIN Ar-Raniry Banda Aceh.
2. Dr. Nevi Hasnita, S.Ag., M.Ag dan Ayumiati, SE., M.Si selaku ketua dan sekretaris Program Studi Perbankan Syariah UIN Ar-Raniry Banda Aceh.
3. Muhammad Arifin, Ph.D selaku ketua Laboratorium, serta staf Laboratorium Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam UIN Ar-Raniry Banda Aceh.
4. Dr. Israk Ahmadsyah, B.Ec.,M. Ec.,M. Sc selaku pembimbing I dan Ana Fitria, SE.,M. Sc, selaku penasehat akademik dan pembimbing II yang telah banyak membantu penulis, memberikan waktu, pemikiran serta pengarahan yang sangat baik berupa saran dan bimbingan terhadap skripsi ini. Kemudian kepada para dosen, pegawai dan staf Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam UIN Ar-Raniry yang telah banyak memberikan bantuan dan kemudahan kepada penulis selama mengikuti perkuliahan.
5. Kepada para pihak PT. Bank Tabungan Negara Syariah Banda Aceh, nasabah dan narasumber lainnya yang telah meluangkan waktu untuk memberikan informasi dalam sesi wawancara, tanpa kalian skripsi ini tidak akan selesai.
6. Kepada Keluarga, penulis ucapkan sangat banyak terimakasih untuk Ayahanda Alamsyah dan Ibunda Fitriati, serta adik Viona Syahtria, Alga Syahfonda, Vivi Syahara dan Habib syah

maulana, berkat do'a restu dan dukungan penulis dapat menyelesaikan perkuliahan ini.

7. Kepada sahabat-sahabat saya tercinta Putri Anggraini, Ismaniar, Risma Andriani dan Anggun Rolischa yang telah menemani dan membantu penulis dalam proses menyelesaikan skripsi ini
8. Kepada teman-teman Program Studi Perbankan Syariah Leting 2017 yang membantu memberikan informasi dan motivasi kepada penulis selama mengikuti perkuliahan.

Akhir kata kita berdoa kehadiran Allah SWT agar penelitian ini menjadi satu amal kebaikan bagi kami dan semoga bermanfaat dalam misi mengembangkan ilmu pengetahuan.

Amin Ya Rabbal 'Alamin

Banda Aceh, 03 Januari 2022
Penulis,

Via Almaida

TRANSLITERASI ARAB-LATIN DAN SINGKATAN

Keputusan Bersama Menteri Agama dan Menteri P dan K
Nomor: 158 Tahun 1987 – Nomor: 0543 b/u/1987

1. Konsonan

No	Arab	Latin	No	Arab	Latin
1	ا	Tidak dilambangkan	16	ط	Ṭ
2	ب	B	17	ظ	Z
3	ت	T	18	ع	‘
4	ث	Ṣ	19	غ	G
5	ج	J	20	ف	F
6	ح	Ḥ	21	ق	Q
7	خ	Kh	22	ك	K
8	د	D	23	ل	L
9	ذ	Z	24	م	M
10	ر	R	25	ن	N
11	ز	Z	26	و	W
12	س	S	27	ه	H
13	ش	Sy	28	ء	’
14	ص	Ṣ	29	ي	Y
15	ض	D			

2. Vokal

Vokal Bahasa Arab, seperti vokal bahasa Indonesia, terdiri dari vokal tunggal atau monoftong dan vokal rangkap atau diftong.

a. Vokal Tunggal

Vokal tunggal bahasa Arab yang lambangnya berupa tanda atau harkat, transliterasinya sebagai berikut:

Tanda	Nama	Huruf Latin
◌َ	<i>Fatḥah</i>	A
◌ِ	<i>Kasrah</i>	I
◌ُ	<i>Dammah</i>	U

b. Vokal Rangkap

Vokal rangkap bahasa Arab yang lambangnya berupa gabungan antara harkat dan huruf, transliterasinya gabungan huruf, yaitu:

Tanda dan Huruf	Nama	Gabungan Huruf
◌َ ي	<i>Fatḥah</i> dan ya	Ai
◌َ و	<i>Fatḥah</i> dan wau	Au

Contoh:

كيف : *kaiḥfa*

هول : *haulā*

3. *Maddah*

Maddah atau vokal panjang yang lambangnya berupa harkat dan huruf, transliterasinya berupa huruf dan tanda, yaitu:

Harkat dan Huruf	Nama	Huruf dan Tanda
ي / َ	<i>Fathah</i> dan <i>alif</i> atau <i>ya</i>	Ā
يِ	<i>Kasrah</i> dan <i>ya</i>	Ī
يُ	<i>Dammah</i> dan <i>wau</i>	Ū

Contoh:

قَالَ : *qāla*
رَمَى : *ramā*
قِيلَ : *qīla*
يَقُولُ : *yaqūlu*

4. *Ta Marbutah* (ة)

Transliterasi untuk *ta marbutah* ada dua.

a. *Ta marbutah* (ة) hidup

Ta marbutah (ة) yang hidup atau mendapat harkat *fathah*, *kasrah* dan *dammah*, transliterasinya adalah t.

b. *Ta marbutah* (ة) mati

Ta marbutah (ة) yang mati atau mendapat harkat sukun, transliterasinya adalah h.

c. Kalau pada suatu kata yang akhir katanya *ta marbutah* (ة) diikuti oleh kata yang menggunakan kata sandang *al*, serta bacaan kedua kata itu terpisah maka *ta marbutah* (ة) itu ditransliterasikan dengan h.

Contoh:

رَوْضَةُ الْأَطْفَالِ
الْمَدِينَةُ الْمُنَوَّرَةُ

: *rauḍah al-aṭfāl/ rauḍatul aṭfāl*

: *al-Madīnah al-Munawwarah/
al-Madīnatul Munawwarah*

طَلْحَةُ

: *Ṭalḥah*

Catatan:

Modifikasi

1. Nama orang berkebangsaan Indonesia ditulis seperti biasa tanpa transliterasi, seperti M. Syuhudi Ismail, sedangkan nama-nama lainnya ditulis sesuai kaidah penerjemahan. Contoh: Ḥamad Ibn Sulaiman.
2. Nama negara dan kota ditulis menurut ejaan Bahasa Indonesia, seperti Mesir, bukan Misr; Beirut, bukan Bayrut; dan sebagainya.
3. Kata-kata yang sudah dipakai (serapan) dalam kamus Bahasa Indonesia tidak ditransliterasi. Contoh: Tasauf, bukan Tasawuf.

Abstrak

Nama : Via Almaida
NIM : 170603151
Fakultas/Program Studi : Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam/
Perbankan Syariah
Judul Skripsi : Implementasi Akad Murabahah pada
Pembiayaan Pemilikan Rumah di Bank
Tabungan Negara Syariah Banda Aceh
Tebal Skripsi : 110 Halaman
Pembimbing I : Dr. Israk Ahmadsyah, B.Ec.,M. Ec.,M. Sc
Pembimbing II : Ana Fitria, SE.,M. Sc

Harga rumah yang melambung tinggi menjadi kendala baru dalam rumah tangga. Oleh karena itu, BTN Syariah memberikan penawaran kepada masyarakat dengan produk KPR Syariah. Penelitian ini bertujuan untuk melihat implementasi Akad Murabahah pada pembiayaan Pemilikan Rumah di Bank Tabungan Negara Syariah Banda Aceh dengan pendekatan deskriptif kualitatif. Data dalam penelitian ialah data primer dan sekunder. Hasil penelitian menunjukkan bahwa untuk menerapkan murabahah pada KPR, nasabah harus mengajukan mengajukan pembiayaan dengan melengkapi syarat yang kemudian pihak bank melakukan analisis 5C sebelum terjadinya akad. Jika terjadi pembatalan akad, maka pengakuan atas uang muka tersebut sesuai kesepakatan. Saat jatuh tempo, nasabah tidak mampu membayar maka pihak bank akan melakukan re-strukturasi. Apabila nasabah terlambat pembayaran, maka pihak bank akan meminta tazkir sebagai biaya ganti rugi. Saran untuk memberikan pelayanan prima kepada nasabah agar nasabah merasa nyaman, dan lebih mengembangkan produk KPR Syariah karena di BTN Syariah merupakan produk utama.

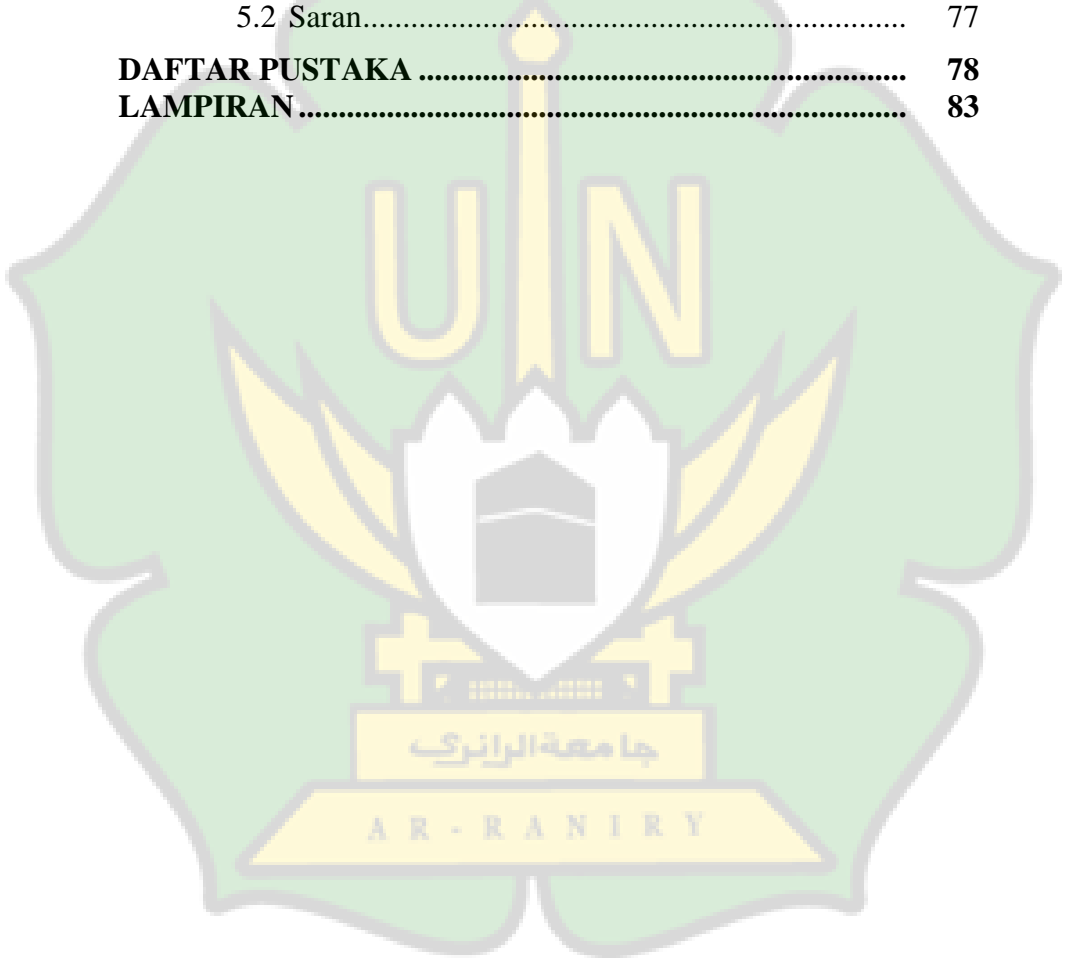
Kata kunci : ***Murabahah, Pembiayaan Pemilikan Rumah, Bank Syariah***

DAFTAR ISI

HALAMAN DEPAN	ii
PERNYATAAN KEASLIAN KARYA ILMIAH	iii
PERSETUJUAN SIDANG MUNAQASYAH SKRIPSI	iv
PENGESAHAN SIDANG MUNAQASYAH SKRIPSI	iv
FORM PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI....	vi
LEMBAR MOTTO DAN PERSEMBAHAN.....	vii
KATA PENGANTAR	viii
TRANSLITERASI ARAB-LATIN DAN SINGKATAN ...	xi
ABSTRAK.....	xv
DAFTAR ISI	xvi
DAFTAR TABEL	xix
DAFTAR GAMBAR	xx
DAFTAR LAMPIRAN.....	xxi
BAB I PENDAHULUAN.....	1
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Rumusan Masalah	5
1.3 Tujuan Penelitian	5
1.4 Manfaat Penelitian	5
1.5 Sistematika Pembahasan	6
BAB II LANDASAN TEORI.....	8
2.1 Teori Terkait.....	8
2.1.1 Pengertian Implementasi	8
2.1.2 Unsur–Unsur Implementasi.....	8
2.1.3 Faktor–Faktor Implementasi	9
2.2 Murabahah.....	10
2.2.1 Pengertian <i>Murabahah</i>	10
2.2.2 Landasan Hukum.....	11
2.2.3 Rukun dan Syarat Murabahah	13
2.2.4 Fatwa-fatwa DSN-MUI Tentang Murabahah.....	14
2.2.5 Margin	18
2.2.6 Anuitas	22
2.2.7 Uang Muka	24
2.2.8 Diskon	25

2.2.9	Tagihan	26
2.2.10	Piutang	27
2.2.11	Denda	27
2.2.12	Potongan Pelunasan	28
2.3	Pembiayaan	29
2.3.1	Pengertian Pembiayaan	29
2.3.2	Unsur-unsur Pembiayaan	29
2.3.3	Jenis Pembiayaan	32
2.3.4	Manfaat dan Risiko Pembiayaan Murabahah.....	33
2.4	Tinjauan Konseptual	34
2.4.1	Implementasi	34
2.4.2	Akad Murabahah	35
2.4.3	Pembiayaan.....	35
2.4.4	KPR (Kredit Pemilikan Rumah).....	35
2.4.5	Bank Tabungan Negara Syariah.....	36
2.5	Penelitian Terkait.....	37
2.6	Kerangka Pemikiran.....	46
BAB III	METODE PENELITIAN	49
3.1	Jenis Penelitian	49
3.2	Lokasi Penelitian dan Waktu Penelitian	49
3.3	Jenis Data	50
3.3.1	Data Primer.....	50
3.3.2	Data Sekunder	50
3.4	Subjek Penelitian.....	51
3.5	Objek Penelitian	51
3.6	Teknik Pengumpulan Data	51
3.6.1	Wawancara	51
3.6.2	Dokumentasi.....	53
3.7	Metode Analisis Data.....	53
BAB IV	HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN.....	56
4.1	Gambaran Umum BTN Syariah	56
4.1.1	Sejarah BTN Syariah.....	56
4.1.2	Visi Misi BTN Syariah.....	57
4.1.3	Produk BTN Syariah	58
4.2	Deskripsi Hasil Penelitian	60

4.2.1 Mekanisme Pembiayaan KPR pada Bank Tabungan Negara Syariah Banda Aceh.....	60
4.2.2 Implementasi Akad <i>Murabahah</i> pada Pembiayaan KPR di Tabungan Negara Syariah Banda Aceh.....	68
BAB V KESIMPULAN	76
5.1 Kesimpulan	76
5.2 Saran.....	77
DAFTAR PUSTAKA	78
LAMPIRAN	83



DAFTAR TABEL

Tabel 2.1 Penelitian Terkait.....	43
Tabel 3.1 Subjek Penelitian.....	51



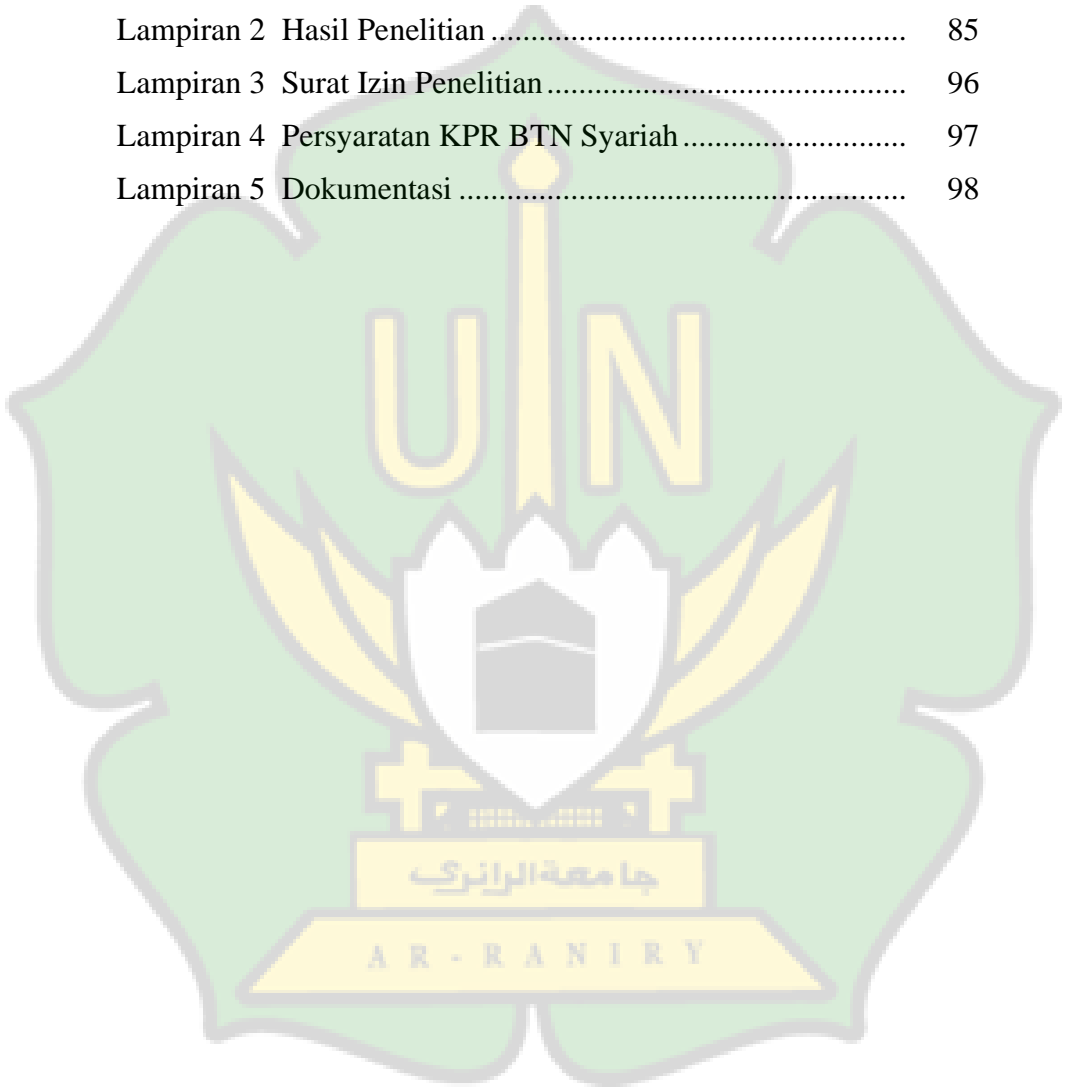
DAFTAR GAMBAR

Gambar 2.1 Kerangka Berpikir	47
Gambar 4.1 Skema Pembiayaan Murabahah.....	60
Gambar 4.2 Skema Implementasi Akad Murabahah.....	69



DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1 Pedoman Wawancara.....	82
Lampiran 2 Hasil Penelitian	85
Lampiran 3 Surat Izin Penelitian.....	96
Lampiran 4 Persyaratan KPR BTN Syariah	97
Lampiran 5 Dokumentasi	98



BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Bank adalah perusahaan yang bergerak dalam industri jasa karena produknya hanya memberikan layanan kepada masyarakat. Secara umum bank diartikan sebagai lembaga keuangan yang menghimpun dana masyarakat berupa giro, tabungan, deposito, dan memberikan jasa perbankan, serta menyalurkan dana tersebut kepada masyarakat atau pihak yang membutuhkan dalam bentuk kredit (Irfan & Faridah, 2020). Bank berfungsi untuk menghimpun dana dalam bentuk kredit dan atau bentuk lainnya. Dalam menjalankan fungsi tersebut, bank dituntut agar bisa menerapkan prinsip kehati-hatian dalam mengelola modal yang dimiliki oleh bank (Irnawati, 2021). Hal ini yang membuat bank menjadi sebuah lembaga yang mengandalkan kepercayaan masyarakat terhadap bank, pemerintah harus berusaha melindungi masyarakat sebagai nasabah dari tindakan lembaga ataupun oknum karyawan bank yang tidak bertanggung jawab dan merusak sendi kepercayaan masyarakat.

Saat ini bank di Indonesia menggunakan dua sistem dalam menjalankan kegiatan transaksi keuangan yaitu sistem syariah dan sistem konvensional. Dengan adanya 2 sistem tersebut, mengakibatkan banyaknya pihak ingin mengetahui apa-apa saja perbedaan antara bank syariah dengan bank konvensional. Perbedaan bank syariah dan konvensional yang paling mendasar

terletak pada akad atau transaksinya yang di mana bank konvensional selalu mengutamakan profitabilitas atau keuntungan sementara bank syariah lebih mengutamakan kemaslahatan bersama. Perbankan syariah berperan sebagai lembaga perantara yang berfungsi untuk mengumpulkan dana dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk pemberian fasilitas pembiayaan (Muhammad, 2005). Hal ini diatur dalam Undang-undang No. 21 tahun 2008 tentang perbankan syariah menyebutkan bahwa perbankan syariah memiliki tujuan untuk meningkatkan pemerataan kesejahteraan rakyat (Hidayat, 2017).

Semakin hari, bank syariah di Indonesia berkembang dengan baik, khususnya di Aceh. Semua bank-bank konvensional di Aceh mengubah sistemnya menjadi bank syariah, salah satu bank tersebut yaitu Bank Tabungan Negara (BTN) menjadi Bank Tabungan Negara Syariah. PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk mengkonversi 4 Kantor Cabang Pembantu (KCP) konvensional perseroan menjadi KCP Syariah di Provinsi Aceh. Konversi kebijakan ini mengikuti kebijakan Qanun Aceh Nomor 11 Tahun 2018 tentang Lembaga Keuangan Syariah (LKS). Dengan adanya konversi ini, Bank BTN mencatatkan posisi aset di Aceh sekitar 1,3 triliun rupiah per Desember 2019. Posisi tersebut naik 12,06% secara tahunan (*year-on-year/yoy*) dari 1,16 triliun rupiah pada Desember 2018 (Cahyadi, 2020). Sementara untuk Bank Tabungan Negara Syariah khusus Banda Aceh sebesar 397 miliar rupiah pada

Juli 2021. Adapun realisasi ini tumbuh 39 persen dibandingkan periode sama tahun sebelumnya 286 miliar rupiah (Intan, 2021).

Dalam kegiatan transaksinya Bank Tabungan Negara Syariah menjalankan kegiatannya seperti bank syariah lainnya yang dimana terdapat penghimpunan, penyaluran dana dan menerima jasa dalam lalu lintas pembayaran. Pembiayaan pada bank syariah ditempuh melalui mekanisme jual beli, sewa dan investasi. Implementasi akad jual beli merupakan salah satu cara yang ditempuh bank syariah dalam rangka menyalurkan dana kepada masyarakat. Akad bank yang didasarkan pada akad jual beli adalah *Murabahah*, *Salam*, dan *Istishna*. Berdasarkan pernyataan Ahmad Chaerul sebagai sekretaris perusahaan menyebutkan hingga akhir tahun lalu, Bank BTN telah menyalurkan pembiayaan sekitar 1,26 triliun rupiah di Aceh. Penyaluran tersebut naik sekitar 11,5% secara tahunan dari 1,13 triliun rupiah pada periode yang sama di tahun 2018 (Merdeka, 2020).

Umumnya Bank Tabungan Negara Syariah dan bank syariah lainnya menggunakan *murabahah* sebagai metode utama pembiayaan, porsi pembiayaan dengan akad *murabahah* saat ini berkontribusi 58% dari total pembiayaan perbankan syariah di Indonesia (Otoritas Jasa Keuangan, 2018). Menurut (Antonio, 2001), *murabahah* adalah jual beli barang pada harga asal dengan tambahan keuntungan yang disepakati. Dalam *murabahah*, penjual harus memberi tahu harga produk yang ia beli dan menentukan suatu tingkat keuntungan sebagai tambahannya.

Berdasarkan uraian yang dikemukakan di atas maka, bank memiliki peran penting dalam menawarkan produk *murabahah* terhadap kepentingan pembeli dan penjual. Salah satu produk *murabahah* yang ditawarkan berupa pembiayaan KPR syariah. Pembiayaan KPR syariah memiliki kelebihan dibandingkan konvensional yaitu angsuran tetap sampai akhir pembayaran. Beragam bank menawarkan fasilitas KPR syariah, salah satunya Bank Tabungan Negara Syariah. BTN Syariah Banda Aceh menawarkan produk KPR yaitu yang bernama KPR BTN IB. Bank milik pemerintah ini mempunyai layanan kredit KPR BTN IB yaitu suatu fasilitas kredit dalam rangka nasabah membeli rumah dengan cara diangsur atau dicicil dalam jangka waktu tertentu (BTN Syariah, 2017).

Rumah merupakan kebutuhan dasar manusia, sebagai kebutuhan utama manusia maka rumah diminati banyak orang. Namun harga rumah yang melambung tinggi menyebabkan jarang orang mampu membeli rumah secara tunai, sehingga membeli dengan cara angsuran atau menyewa adalah alternatif yang dipilih. Banyak cara yang dapat ditempuh oleh masyarakat dalam memenuhi kebutuhan pokok mereka dalam hal perumahan. Kenyataannya bahwa bank BTN Syariah merupakan unit dari Bank BTN Konvensional sehingga menimbulkan keraguan pada pembiayaan KPR mengenai penerapan akad *murabahah* sebagaimana rekomendasi fatwa DSN dan Bank Indonesia. Oleh sebab itu, penulis tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul

“Implementasi akad *murabahah* pada pembiayaan pemilikan rumah di Bank Tabungan Negara Syariah Banda Aceh”.

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang di atas, yang menjadi rumusan masalah penelitian ini adalah:

1. Bagaimana mekanisme Pembiayaan KPR Pada Bank Tabungan Negara Syariah Banda Aceh?
2. Bagaimana implementasi akad Murabahah pada pembiayaan KPR di Bank Tabungan Negara Syariah Banda Aceh?

1.3 Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah di atas, maka tujuan penelitian dari masalah ini adalah untuk:

1. Mengetahui mekanisme pembiayaan KPR pada Bank Tabungan Negara Syariah Banda Aceh.
2. Mengetahui implementasi akad *murabahah* pada pembiayaan KPR pada Bank Tabungan Negara Syariah Banda Aceh.

1.4 Manfaat Penelitian

Adapun Kegunaan Penelitian tentang implementasi akad *murabahah* pada pembiayaan KPR pada Bank Tabungan Negara Syariah Banda Aceh adalah:

1.4.1 Bagi Akademisi

Untuk menambah wacana ilmu pengetahuan tentang akad *murabahah* pada Bank Syariah dan dapat menjadi rujukan

selanjutnya tentang masalah tersebut.

1.4.2 Bagi Praktisi

Untuk Bank BTN diharapkan lebih giat mempromosikan produk dan jasanya kepada masyarakat agar lebih banyak diminati masyarakat. Produk dan jasa yang sudah sesuai dengan prinsip syariah dikembangkan lagi.

1.5 Sistematika Pembahasan

Sistematika pembahasan ini merupakan pembahasan yang bertujuan untuk menggambarkan alur pemikiran penulis dari awal hingga akhir. Berikut susunan sistematika dalam penelitian ini:

BAB I Pendahuluan

Dalam bab ini akan merupakan awal dari skripsi yang menyajikan beberapa inti pembahasan yang dituliskan, yaitu latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian dan manfaat penelitian, dan sistematika pembahasan.

BAB II Landasan Teori

Dalam bab ini akan membahas secara lebih detail tentang teori-teori akad *murabahah* yang menjadi landasan sebagai dasar penguat dalam melakukan suatu analisis terhadap permasalahan yang ada, selanjutnya dilanjutkan dengan penelitian terdahulu, dan kerangka pemikiran.

BAB III Metode Penelitian

Dalam bab ini akan membahas tentang rencana dan rancangan dalam melakukan penelitian. Adapun beberapa bagian di dalamnya yaitu jenis penelitian, jenis data, sumber data, teknik

pengumpulan data, dan analisis data. Sehingga jelas hasil data dari hasil penelitian dapat menjawab permasalahan dan tujuan dari pembahasan dalam landasan teori.

BAB IV Hasil Penelitian dan Pembahasan

Dalam bab ini diuraikan tentang deskripsi objek penelitian, analisis data, dan pembahasan atas hasil pengolahan data.

BAB V Penutup

Dalam bab ini akan membahas mengenai kesimpulan yang dapat diambil dari hasil penelitian dan juga saran yang diberikan oleh penulis kepada pihak-pihak yang bersangkutan dengan penelitian ini.

BAB II

LANDASAN TEORI

2.1 Teori Terkait

2.1.1 Pengertian Implementasi

Implementasi berasal dari bahasa Inggris yaitu *to implement* yang berarti mengimplementasikan. Implementasi merupakan penyediaan sarana untuk melaksanakan sesuatu yang menimbulkan dampak atau akibat terhadap sesuatu. Sesuatu tersebut dilakukan untuk menimbulkan dampak atau akibat itu dapat berupa undang-undang peraturan pemerintah, keputusan peradilan dan kebijakan yang dibuat oleh lembaga-lembaga pemerintah dalam kehidupan kenegaraan. Menurut (Van Meter dan Van Horn) dalam (Wahab, 2008). Implementasi adalah tindakan-tindakan yang dilakukan baik oleh individu-individu atau pejabat-pejabat atau kelompok-kelompok pemerintah atau swasta yang diarahkan pada tercapainya tujuan-tujuan yang telah digariskan dalam keputusan kebijakan.

Dari beberapa pengertian tersebut dapat disimpulkan bahwa pengertian dari implementasi merupakan suatu tindakan yang dilakukan oleh individu maupun organisasi yang dimana tindakan tersebut memiliki dampak yang sesuai dengan tujuan dari penerapan tersebut.

2.1.2 Unsur-Unsur Implementasi

Untuk melakukan fungsinya, implementasi terdiri dari beberapa unsur berikut (Wahab, 2008):

1. Pelaksanaan program
2. Menentukan kelompok target
3. Melakukan pelaksanaan

2.1.3 Faktor–Faktor Implementasi

Faktor–faktor implementasi kebijakan dilaksanakan dalam sekuensi manajemen implementasi kebijakan. Implementasi kebijakan dikelola dalam tugas- tugas (Dwidjoto, 2004) :

1. Implementasi strategi yaitu kebijakan dapat langsung dilaksanakan atau memerlukan kebijakan turunan sebagai kebijakan pelaksanan.
2. Pengorganisasian yaitu merumuskan prosedur implementasi, yang diatur dalam model dasar mengorganisasi, memimpin dan mengendalikan dengan konsep- konsepnya: Desain organisasi dan struktur organisasi, Pembagian pekerjaan dan desain pekerjaan, Integrasi dan koordinasi, Perekrutan dan penempatan sumber daya manusia, Hak, wewenang dan kewajiban, Pendelegasian, Pengembangan kapasitas organisasi dan kapasitas sumber daya manusia, Budaya organisasi.
3. Penggerakan dan kepemimpinan adalah melakukan alokasi sumber daya, menyesuaikan prosedur implementasi dengan sumber daya yang digunakan, pada kebijakan fase ini sekaligus diberikan pedoman keputusan atau ruang gerak bagi individu pelaksana untuk memilih tindakan sendiri

dalam batas wewenang untuk menghadapi situasi khusus dan menerapkan prinsip-prinsip dasar *good governance*.

4. Pengendalian yaitu mengendalikan pelaksanaan dengan melakukan proses *monitoring* secara berkala dan konsep-konsepnya, seperti: Desain pengendalian, Sistem informasi manajemen, *Monitoring*, Audit, Pengendalian anggaran atau keuangan.

Implementasi kebijakan pada prinsipnya adalah cara agar sebuah kebijakan dapat mencapai tujuannya. Untuk mengimplementasikan kebijakan publik, terdapat dua pilihan langkah, yaitu langsung mengimplementasikan dalam bentuk program-program atau melalui formulasi kebijakan derivat atau turunan dari kebijakan publik tersebut (Dwidjoto, 2004).

2.2 Murabahah

2.2.1 Pengertian Murabahah

Para ulama membagi jual beli kepada dua jenis, yaitu *musawamah* (saling tawar-menawar) dan *murabahah* (saling beruntung) (Rozalinda, 2016). *Murabahah* secara bahasa merupakan *Mashdar* dari kalimat *Ribhun* yang berarti *ziyadah* (tambahan) (Rozalinda, 2016). *Murabahah* didefinisikan oleh para fuqaha sebagai penjualan barang seharga biaya atau harga pokok (*cost*) barang tersebut ditambah *mark-up* atau margin keuntungan yang disepakati. Menurut Fatwa DSN (Dewan Syariah Nasional) MUI No. 04/DSN-MUI/IV/2000 dijelaskan bahwa yang dimaksud

dengan *murabahah* adalah menjual suatu barang dengan menegaskan harga belinya dan pembeli membayarnya dengan harga yang lebih sebagai laba (Dewan Syariah Nasional-MUI, 2000).

2.2.2 Landasan Hukum

Murabahah merupakan suatu akad yang dibolehkan oleh *syari'i*, serta didukung oleh mayoritas ulama dari kalangan sahabat, *tabi'in*, serta ulama-ulama dari berbagai *mazhab* dan aliran. Adapun dasar hukum tentang kepemilikan tercantum dalam Al-Qur'an dan Hadis antara lain:

- a. Q.S Al – Baqarah [2] : 275

الَّذِينَ يَأْكُلُونَ الرِّبَا لَا يَقُومُونَ إِلَّا كَمَا يَقُومُ الَّذِي يَتَخَبَّطُهُ الشَّيْطَانُ مِنَ الْمَسِّ
ذَلِكَ بِأَنَّهُمْ قَالُوا إِنَّمَا الْبَيْعُ مِثْلُ الرِّبَا وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا فَمَنْ جَاءَهُ
مَوْعِظَةٌ مِّن رَّبِّهِ فَانْتَهَى فَلَهُ مَا سَلَفَ وَأَمْرُهُ إِلَى اللَّهِ وَمَنْ عَادَ فَأُولَئِكَ
أَصْحَابُ النَّارِ هُمْ فِيهَا خَالِدُونَ

Artinya: “Orang-orang yang memakan riba tidak dapat berdiri melainkan seperti berdirinya orang yang kemasukan setan karena gila. Yang demikian itu karena mereka berkata bahwa jual beli sama dengan riba. Padahal Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba. Barang siapa mendapat peringatan dari Tuhannya, lalu dia berhenti, maka apa yang telah diperolehnya dahulu menjadi miliknya dan urusannya (terserah) kepada Allah. Barang siapa mengulangi, maka mereka itu penghuni neraka, mereka kekal di dalamnya”. (Q.S. Al-Baqarah [2] : 275).

Menurut Quraish Shihab, kata riba dari segi bahasa berarti “kelebihan”. Kalau kita hanya berhenti pada makna kebahasaan ini, maka logika yang dikemukakan para penentang riba pada masa Nabi dapat dibenarkan. Ketika itu mereka berkata (Sebagaimana diungkapkan Al-Qur’an –bahwa “jual beli sama saja dengan riba” (QS.Al-Baqarah [2]:275), Allah menjawab mereka dengan tegas bahwa “Allah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba”. Penegasan ini dikemukakan-Nya tanpa menyebut alasan secara eksplisit, namun dapat dipastikan bahwa tentu ada alasan atau hikmah sehingga riba diharamkan dan jual beli dihalalkan (Shihab, 1998).

b. QS. An-Nisa [4] : 29

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ
مِّنْكُمْ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا

Artinya: “Wahai orang – orang yang beriman! Janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil (tidak benar), kecuali dalam perdagangan yang berlaku atas dasar suka sama suka di antara kamu. dan janganlah kamu membunuh dirimu. Sungguh, Allah Maha Penyayang kepadamu”. (Q.S. An-Nisa [4] : 29).

Berkaitan dengan surat An-Nisa’ Ayat 29, Al-Thabari menafsirkan dengan kata-kata, “janganlah sebagian kalian memakan harta sebagian yang lainnya dengan cara yang

diharamkan seperti riba, judi, dan lain sebagainya kecuali berupa jual beli (Al-Thabari., 2000).

2.2.3 Rukun dan Syarat *Murabahah*

2.2.3.1. Rukun

Rukun merupakan suatu pekerjaan yang harus dimulai sebelum melakukan pekerjaan. Rukun juga dapat dikaitkan sebagai sendi atau dasar untuk melakukan sesuatu. Rukun menurut ajaran islam merupakan hal yang pokok yang tidak boleh ditinggalkan contohnya seperti dalam pelaksanaan sholat yaitu membaca Al-fatihah. Al-fatihah merupakan hal yang pokok (rukun) yang tidak boleh ditinggalkan dan dipisahkan dalam bagian sholat. Sholat tanpa Al-fatihah tidak sah. Sehingga terlihat bahwa rukun merupakan suatu hal yang mendasar yang tidak boleh ditinggalkan (Kurniawan, 2008). Adapun yang menjadi rukun *murabahah* yaitu: (Afrida, 2016).

- a. *Ba'i* atau penjual, penjual disini adalah orang yang mempunyai barang dagangan atau orang yang menawarkan suatu barang.
- b. *Musyatari* atau pembeli, adalah orang yang melakukan permintaan terhadap suatu barang yang ditawarkan oleh penjual.
- c. *Mabi'* atau barang, adalah komoditi, benda, objek yang diperjualbelikan.
- d. *Tsaman* atau harga jual, adalah sebagai alat ukur untuk menentukan nilai suatu barang.

e. *Ijab dan Qabul*

2.2.3.2. Syarat

Adapun syarat-syarat dalam akad *murabahah* antara lain adalah:

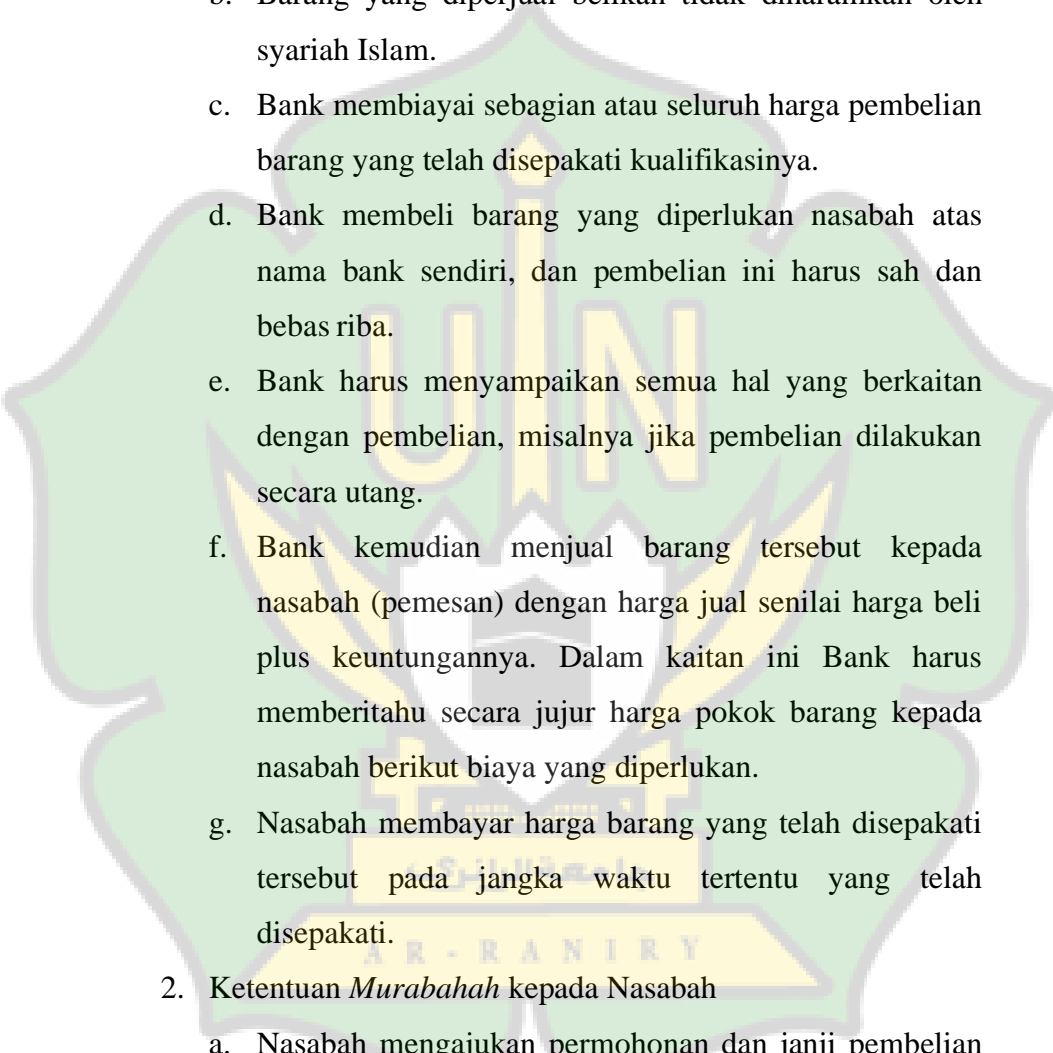
- a. Penjual memberi tahu biaya modal kepada nasabah.
- b. Kontrak pertama harus sah sesuai dengan rukun yang ditetapkan.
- c. Kontrak harus bebas dari riba.
- d. Penjual harus menjelaskan kepada pembeli bila terjadi cacat atas barang sesudah pembelian.
- e. Penjual harus menyampaikan semua hal yang berkaitan dengan pembelian, misalnya jika pembelian dilakukan secara utang.

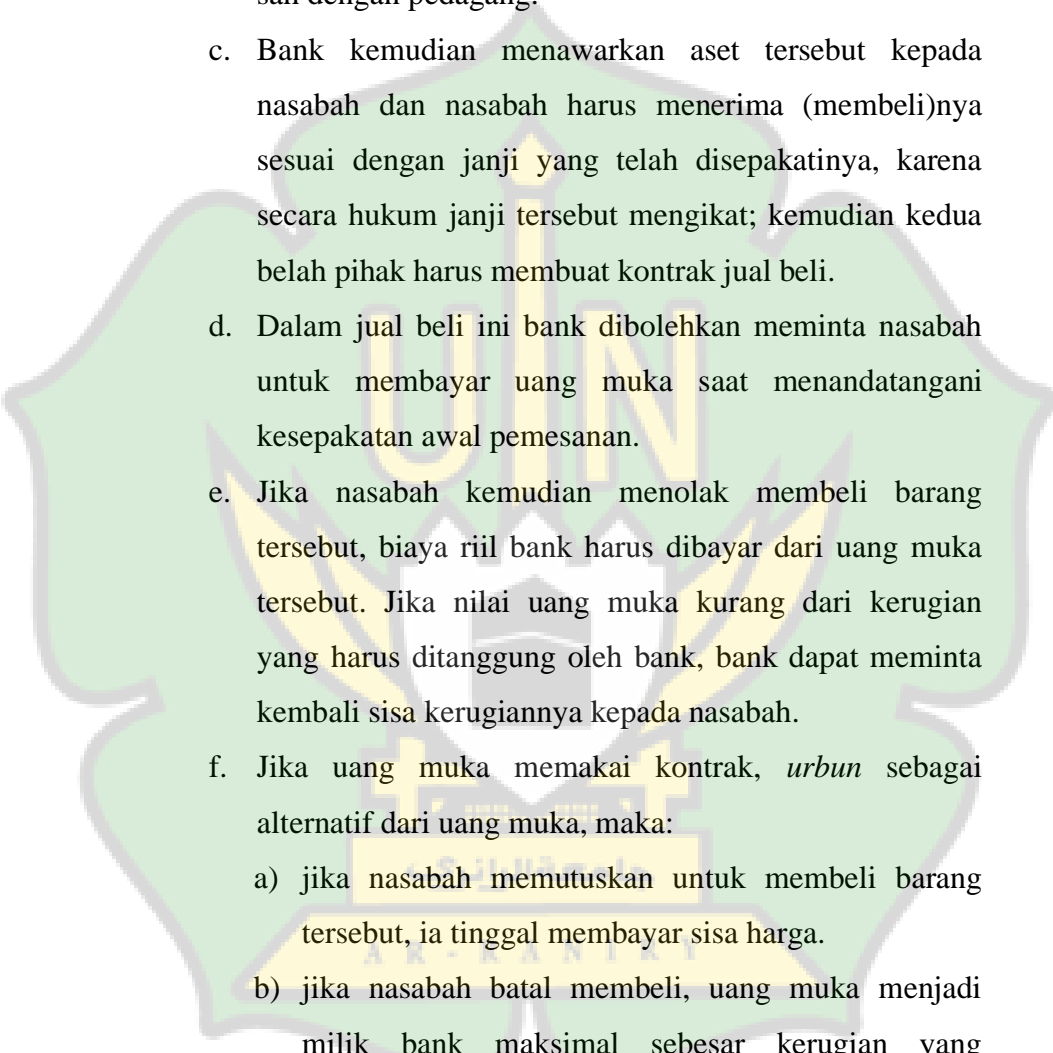
Secara prinsip, jika syarat dalam poin (a), (b), (e) tidak dipenuhi, maka pembeli memiliki pilihan untuk melanjutkan pembelian seperti apa adanya, kembali kepada penjual dan menyatakan ketidaksetujuan atas barang yang dijual, atau membatalkan kontrak (Antonio, 2001).

2.2.4 Fatwa-fatwa DSN-MUI Tentang *Murabahah*

Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor 04/DSN-MUI/IV/2020 Tentang *Murabahah* (Dewan Syariah Nasional-MUI, 2000).

1. Ketentuan Umum *Murabahah* dalam Bank Syariah:

- 
- a. Bank dan nasabah harus melakukan akad *murabahah* yang bebas riba.
 - b. Barang yang diperjual belikan tidak diharamkan oleh syariah Islam.
 - c. Bank membiayai sebagian atau seluruh harga pembelian barang yang telah disepakati kualifikasinya.
 - d. Bank membeli barang yang diperlukan nasabah atas nama bank sendiri, dan pembelian ini harus sah dan bebas riba.
 - e. Bank harus menyampaikan semua hal yang berkaitan dengan pembelian, misalnya jika pembelian dilakukan secara utang.
 - f. Bank kemudian menjual barang tersebut kepada nasabah (pemesan) dengan harga jual senilai harga beli plus keuntungannya. Dalam kaitan ini Bank harus memberitahu secara jujur harga pokok barang kepada nasabah berikut biaya yang diperlukan.
 - g. Nasabah membayar harga barang yang telah disepakati tersebut pada jangka waktu tertentu yang telah disepakati.
2. Ketentuan *Murabahah* kepada Nasabah
 - a. Nasabah mengajukan permohonan dan janji pembelian suatu barang atau aset kepada bank.

- 
- b. Jika bank menerima permohonan tersebut, ia harus membeli terlebih dahulu aset yang dipesannya secara sah dengan pedagang.
- c. Bank kemudian menawarkan aset tersebut kepada nasabah dan nasabah harus menerima (membeli)nya sesuai dengan janji yang telah disepakatinya, karena secara hukum janji tersebut mengikat; kemudian kedua belah pihak harus membuat kontrak jual beli.
- d. Dalam jual beli ini bank dibolehkan meminta nasabah untuk membayar uang muka saat menandatangani kesepakatan awal pemesanan.
- e. Jika nasabah kemudian menolak membeli barang tersebut, biaya riil bank harus dibayar dari uang muka tersebut. Jika nilai uang muka kurang dari kerugian yang harus ditanggung oleh bank, bank dapat meminta kembali sisa kerugiannya kepada nasabah.
- f. Jika uang muka memakai kontrak, *urbun* sebagai alternatif dari uang muka, maka:
- a) jika nasabah memutuskan untuk membeli barang tersebut, ia tinggal membayar sisa harga.
 - b) jika nasabah batal membeli, uang muka menjadi milik bank maksimal sebesar kerugian yang ditanggung oleh bank akibat pembatalan tersebut; dan jika uang muka tidak mencukupi, nasabah wajib melunasi kekurangannya.

3. Jaminan dalam *Murabahah*:

- a. Jaminan dalam *murabahah* dibolehkan, agar nasabah serius dengan pesannya.
- b. Bank dapat meminta nasabah untuk menyediakan jaminan yang dapat dipegang.

4. Utang dalam *Murabahah*:

Secara prinsip, penyelesaian utang nasabah dalam transaksi *murabahah* tidak ada kaitannya dengan transaksi lain yang dilakukan nasabah dengan pihak ketiga atas barang tersebut. Jika nasabah menjual kembali barang tersebut dengan keuntungan atau kerugian, ia tetap berkewajiban untuk menyelesaikan utangnya kepada bank. Jika nasabah menjual barang tersebut sebelum masa angsuran berakhir, ia tidak wajib segera melunasi seluruh angsurannya. Jika penjualan barang tersebut menyebabkan kerugian, nasabah tetap harus menyelesaikan utangnya sesuai kesepakatan awal. Ia tidak boleh memperlambat pembayaran angsuran atau meminta kerugian itu diperhitungkan

5. Penundaan Pembayaran dalam *Murabahah*:

- a. Nasabah yang memiliki kemampuan tidak dibenarkan menunda penyelesaian utangnya.
- b. Jika nasabah menunda-nunda pembayaran dengan sengaja, atau jika salah satu pihak tidak menunaikan kewajibannya, maka penyelesaiannya dilakukan melalui

Badan Arbitrasi Syari'ah setelah tidak tercapai kesepakatan melalui musyawarah.

6. Bangkrut dalam *Murabahah*:

Jika nasabah telah dinyatakan pailit dan gagal menyelesaikan utangnya, bank harus menunda tagihan utang sampai ia menjadi sanggup kembali, atau berdasarkan kesepakatan.

2.2.5 Margin

Harga jual bank yang disepakati adalah harga beli bank dari pemasok ditambah *mark up* atau margin atau keuntungan dan biaya-biaya yang timbul dari proses pembelian barang tersebut oleh bank. Bukan hanya harga beli bank dari pemasok (*cost price*) harus diungkapkan oleh bank kepada nasabah dan disepakati bersama di awal sebelum penanda tangan akad *murabahah* , tetapi juga margin harus disepakati di muka sebelum kedua belah pihak menandatangani akad *murabahah* .

1. Penetapan Margin Keuntungan (Karim, 2008)

Bank Syariah menetapkan margin keuntungan terhadap produk-produk pembiayaan yang berbasis *Natural Certainly Contract* (NCC), yaitu akad bisnis yang memberikan kepastian pembayaran, baik dari segi jumlah (*amount*) maupun waktu (*timing*), seperti pembiayaan *murabahah*, *ijarah*, *ijarah muntahia bit tamlik*, *salam* dan *istishna*. Secara teknis yang dimaksud dengan margin keuntungan adalah prosentase tertentu yang ditetapkan per tahun perhitungan

margin keuntungan secara harian, maka jumlah hari dalam setahun ditetapkan 360 hari, perhitungan margin keuntungan secara bulanan, maka setahun ditetapkan 12 bulan.

Pada umumnya, nasabah pembiayaan melakukan pembayaran secara angsuran. Tagihan yang timbul dari transaksi jual beli dan atau sewa berdasarkan akad *murabahah*, *salam*, *istishna* dan atau *ijarah* disebut sebagai piutang. Besarnya piutang tergantung pada plafon pembiayaan, yakni jumlah pembiayaan (harga beli ditambah harga pokok) yang tercantum didalam perjanjian pembiayaan.

2. Referensi Margin Keuntungan

Yang dimaksud dengan referensi margin keuntungan adalah margin keuntungan yang ditetapkan dalam rapat ALCO (*Asset & Liability Comitte*) bank syariah. Penetapan margin keuntungan pembiayaan berdasarkan rekomendasi, usul dan saran dari tim ALCO Bank Syariah, dengan mempertimbangkan beberapa hal berikut:

- a. *Direct Competitor's Market Rate* (DCMR) adalah tingkat margin keuntungan rata-rata perbankan syariah, atau tingkat margin keuntungan rata-rata beberapa bank syariah yang ditetapkan dalam rapat ALCO sebagai kelompok kompetitor langsung.
- b. *Indirect Competitor's Market Rate* (ICMR) adalah tingkat suku bunga rata-rata perbankan konvensional, atau tingkat rata-rata suku bunga beberapa bank

konvensional yang dalam rapat ALCO ditetapkan sebagai kelompok kompetitor tidak langsung.

- c. *Expected Competitive Return for Investors* (ECRI) adalah target bagi hasil kompetitif yang diharapkan dapat diberikan kepada dana pihak ketiga.
- d. *Acquiring Cost* adalah biaya yang dikeluarkan oleh bank yang langsung terkait dengan upaya untuk memperoleh dana pihak ketiga.
- e. *Overhead Cost* adalah biaya yang dikeluarkan oleh bank yang tidak langsung terkait dengan upaya untuk memperoleh dana pihak ketiga.

3. Penetapan Harga Jual

Setelah memperoleh referensi margin keuntungan, bank melakukan penetapan harga jual. Harga jual adalah penjumlahan harga beli atau harga pokok atau harga perolehan bank dan margin keuntungan.

4. Pengakuan Angsuran Harga Jual

Angsuran harga jual terdiri dari angsuran harga beli atau harga pokok dan angsuran margin keuntungan. Penentuan angsuran dapat dihitung dengan menggunakan empat metode, yaitu:

- a. Metode Margin Keuntungan Menurun

Margin Keuntungan Menurun adalah perhitungan margin keuntungan yang semakin menurun sesuai

dengan menurunnya harga pokok sebagai akibat adanya cicilan atau angsuran harga pokok, jumlah angsuran (harga pokok dan margin keuntungan) yang dibayar nasabah setiap bulan semakin menurun.

b. Margin Keuntungan Rata-rata

Margin Keuntungan Rata-Rata adalah margin keuntungan menurun yang perhitungannya secara tetap dan jumlah angsuran (harga pokok dan margin keuntungan) dibayar nasabah tetap setiap bulan.

c. Margin Keuntungan Flat

Margin Keuntungan Flat adalah perhitungan margin keuntungan terhadap nilai harga pokok pembiayaan secara tetap dari satu periode ke periode lainnya, walaupun baki debetnya menurun sebagai akibat dari adanya angsuran pokok.

d. Margin Keuntungan Anuitas

Margin Keuntungan Anuitas adalah margin keuntungan yang diperoleh dari perhitungan secara anuitas. Perhitungan anuitas adalah suatu cara pengembalian pembiayaan dengan pembayaran angsuran harga pokok dan margin keuntungan secara tetap. Perhitungan ini akan menghasilkan pola angsuran harga pokok yang semakin membesar dan margin keuntungan yang semakin menurun.

5. Persyaratan Untuk Perhitungan Margin Keuntungan

Margin keuntungan = f (*pladfound*) harga bisa dihitung apabila komponen- komponen yang dibawah ini tersedia:

- a. Jenis perhitungan margin keuntungan
- b. *Pladfound* pembiayaan sesuai jenis
- c. Jangka waktu pembiayaan
- d. Tingkat margin keuntungan pembiayaan
- e. Pola tagihan atau jatuh tempo tagihan

2.2.6 Anuitas

Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor 84/DSN-MUI/XII/2012 tentang Metode Pengakuan Keuntungan *Tamwil bi al-Murabahah* (pembiayaan murabahah) di Lembaga Keuangan Syariah. (Dewan Syariah Nasional-MUI, 2000). Adapun ketentuan umumnya, sebagai berikut :

1. Dalam fatwa ini yang dimaksud dengan:
 - a. Metode proporsional (*thariqah mubasyirah*) adalah pengakuan keuntungan yang dilakukan secara proporsional atas jumlah piutang (harga jual, *tsaman*) yang berhasil ditagih dengan mengalikan persentase keuntungan terhadap jumlah piutang yang berhasil ditagih (*al-atsman al-muhashshalah*).
 - b. Metode anuitas (*thariqah al-hisab al-tanazuliyah/thariqah al- tanaqushiyyah*) adalah pengakuan keuntungan yang dilakukan secara proporsional atas jumlah sisa harga pokok yang belum ditagih dengan mengalikan persentase

keuntungan terhadap jumlah sisa harga pokok yang belum ditagih (*al-atsman al-mutabaqqiyah*).

- c. Murabahah adalah akad jual-beli dengan menegaskan harga belinya kepada pembeli dan pembeli membayarnya dengan harga yang lebih sebagai keuntungan.
- d. At-tamwil bi al-murabahah (pembiayaan murabahah) adalah *murabahah* di Lembaga Keuangan Syariah (LKS) dengan cara LKS membelikan barang sesuai dengan pesanan nasabah, kemudian LKS menjualnya kepada nasabah setelah barang menjadi milik LKS dengan pembayaran secara angsuran.
- e. Harga Jual (*tsaman*) adalah harga pokok ditambah keuntungan.
- f. *Al-mashlahah (ashlah)* adalah suatu keadaan yang dianggap paling banyak mendatangkan manfaat bagi pertumbuhan Lembaga Keuangan Syariah yang sehat.

2. Ketentuan Hukum:

Metode pengakuan keuntungan *murabahah* dan Pembiayaan *murabahah* boleh dilakukan secara proporsional dan secara anuitas dengan mengikuti ketentuan-ketentuan dalam fatwa ini.

3. Ketentuan Khusus:

Pengakuan keuntungan *murabahah* dalam bisnis yang dilakukan oleh para pedagang (*al-tujjar*), yaitu secara proporsional boleh dilakukan selama sesuai dengan, *urf*

(kebiasaan) yang berlaku di kalangan para pedagang. Pengakuan keuntungan *al-tamwil bi al-murabahah* dalam bisnis yang dilakukan oleh Lembaga Keuangan Syariah (LKS) boleh dilakukan secara Proporsional dan secara Anuitas selama sesuai dengan, *urf* (kebiasaan) yang berlaku di kalangan LKS. Pemilihan metode pengakuan keuntungan *al-tamwil bi al-murabahah* pada LKS harus memperhatikan masalah LKS bagi pertumbuhan LKS yang sehat.

Metode pengakuan keuntungan *at-tamwil bi al murabahah* yang *ashlah* dalam masa pertumbuhan LKS adalah metode Anuitas. Dalam hal ini LKS menggunakan metode pengakuan keuntungan *at-tamwil bi al-murabahah* secara anuitas, porsi keuntungan harus ada selama jangka waktu angsuran. Keuntungan *at-tamwil bi al-murabahah* (pembiayaan *murabahah*) tidak boleh diakui seluruhnya sebelum pengambilan piutang pembiayaan *murabahah* berakhir atau lunas bayar.

2.2.7 Uang Muka

Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor 13/DSN-MUI/IX/2000 tentang uang muka dalam *murabahah* (Dewan Syariah Nasional-MUI, 2000). Adapun ketentuan umum uang muka:

1. Dalam akad pembiayaan *murabahah* , Lembaga Keuangan Syariah (LKS) dibolehkan untuk meminta uang muka apabila kedua belah pihak bersepakat.
2. Besar jumlah uang muka ditentukan berdasarkan kesepakatan.
3. Jika nasabah membatalkan akad *murabahah*, nasabah harus memberikan ganti rugi kepada LKS dari uang muka tersebut.
4. Jika jumlah uang muka lebih kecil dari kerugian, LKS dapat meminta tambahan kepada nasabah.
5. Jika jumlah uang muka lebih besar dari kerugian, LKS harus mengembalikan kelebihannya kepada nasabah.

2.2.8 Diskon

Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor 16/DSN-MUI/IX/2000 tentang diskon dalam *murabahah* (Dewan Syariah Nasional-MUI, 2000). Adapun ketentuan umumnya, yaitu:

1. Harga (tsaman) dalam jual beli adalah suatu jumlah yang disepakati oleh kedua belah pihak, baik sama dengan nilai (qimah) benda yang menjadi objek jual beli, lebih tinggi maupun lebih rendah.
2. Harga dalam jual beli *murabahah* adalah harga beli dan biaya yang diperlukan ditambah keuntungan sesuai dengan kesepakatan.
3. Jika dalam jual beli *murabahah* LKS mendapat diskon dari supplier, harga sebenarnya adalah harga setelah diskon,

karena itu, diskon adalah hak nasabah.

4. Jika pemberian diskon terjadi setelah akad, pembagian diskon tersebut dilakukan berdasarkan perjanjian (persetujuan) yang dimuat dalam akad.
5. Dalam akad, pembagian diskon setelah akad hendaklah diperjanjikan dan ditandatangani.
6. Jika salah satu pihak tidak menunaikan kewajibannya atau jika terjadi perselisihan di antara kedua belah pihak, maka penyelesaiannya dilakukan melalui Badan Arbitrasi Syariah setelah tidak tercapai kesepakatan melalui musyawarah.

2.2.9 Tagihan

Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor 48/DSN-MUI/II/205 penjadwalan kembali tagihan *murabahah* (Dewan Syariah Nasional-MUI, 2000). Adapun ketentuan penyelesaiannya yaitu:

LKS boleh melakukan penjadwalan kembali (*rescheduling*) tagihan *murabahah* bagi nasabah yang tidak bisa menyelesaikan atau melunasi pembiayaan sesuai jumlah dan waktu yang telah disepakati, dengan ketentuan:

1. Tidak menambah jumlah yang tersisa.
2. Pembiayaan biaya dalam proses penjadwalan kembali adalah biaya riil.
3. Perpanjangan masa pembayaran harus berdasarkan kesepakatan kedua belah pihak.

2.2.10 Piutang

Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor 47/DSN-MUI/II/2005 tentang penyelesaian piutang *murabahah* bagi nasabah tidak mampu membayar (Dewan Syariah Nasional-MUI, 2000). Adapun ketentuan penyelesaian yaitu LKS boleh melakukan penyelesaian (*settlement*) *murabahah* bagi nasabah yang tidak bisa menyelesaikan atau melunasi pembiayaannya sesuai jumlah dan waktu yang telah disepakati, dengan ketentuan:

1. Objek *murabahah* atau Jaminan lainnya dijual oleh nasabah kepada atau melalui LKS dengan harga pasar yang disepakati.
2. Nasabah melunasi sisa utangnya kepada LKS dari hasil penjualan.
3. Apabila hasil penjualan melebihi sisa utang maka LKS mengembalikan sisanya kepada nasabah.
4. Apabila hasil penjualan lebih kecil dari sisa utang maka sisa utang tetap menjadi utang nasabah.
5. Apabila nasabah tidak mampu membayar sisa utangnya, maka LKS dapat membebaskannya.

2.2.11 Denda

Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor 17/DSN-MUI/IX/2000 tentang sanksi atas nasabah mampu yang menunda-nunda pembayaran (Dewan Syariah Nasional-MUI, 2000). Adapun ketentuan umumnya yaitu:

1. Sanksi yang disebut dalam fatwa ini adalah sanksi yang

dikenakan LKS kepada nasabah yang mampu membayar, tetapi menunda-nunda pembayaran dengan disengaja.

2. Nasabah yang tidak atau belum mampu membayar disebabkan *force majeure* tidak boleh dikenakan sanksi.
3. Nasabah mampu yang menunda-nunda pembayaran dan atau tidak mempunyai kemauan dan itikad baik untuk membayar hutangnya boleh dikenakan sanksi.
4. Sanksi didasarkan pada prinsip *ta'zir*, yaitu bertujuan agar nasabah lebih disiplin dalam melaksanakan kewajibannya.
5. Sanksi dapat berupa denda sejumlah uang yang besarnya ditentukan atas dasar kesepakatan dan dibuat saat akad ditandatangani.
6. Dana yang berasal dari denda diperuntukkan sebagai dana sosial.

2.2.12 Potongan Pelunasan

Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor 23/DSN-MUI/III/2002 tentang potongan pelunasan dalam *murabahah* .

Adapun ketentuan umumnya, yaitu:

1. Jika nasabah dalam transaksi *murabahah* melakukan pelunasan pembayaran tepat waktu atau lebih cepat dari waktu yang telah disepakati, LKS boleh memberikan potongan dari kewajiban pembayaran tersebut, dengan syarat tidak diperjanjikan dalam akad.
2. Besar potongan sebagaimana dimaksud di atas diserahkan pada kebijakan dan pertimbangan LKS.

2.3 Pembiayaan

2.3.1 Pengertian Pembiayaan

Pembiayaan merupakan aktivitas bank syariah dalam menyalurkan dana kepada pihak lain selain bank berdasarkan prinsip syariah. Penyaluran dana dalam bentuk pembiayaan didasarkan pada kepercayaan yang diberikan oleh pemilik dana kepada pengguna dana. Pembiayaan yang diberikan oleh bank syariah berbeda dengan kredit yang diberikan oleh bank konvensional. Dalam perbankan syariah, *return* atas pembiayaan tidak dalam bentuk bunga, akan tetapi dalam bentuk lain sesuai dengan akad-akad yang disediakan di bank syariah (Ismail, 2011).

Di dalam perbankan syariah istilah kredit tidak dikenal karena bank syariah memiliki skema yang berbeda dengan bank konvensional dalam menyalurkan dananya kepada pihak membutuhkan. Bank syariah menyalurkan dananya kepada nasabah dalam bentuk pembiayaan. Menurut Undang-Undang perbankan No. 10 Tahun 1998, Pembiayaan adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara bank dan pihak lain yang di biayai untuk mengembalikan uang atau tagihan tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan atau bagi hasil.

2.3.2 Unsur-unsur Pembiayaan

Unsur-unsur pembiayaan menurut Ismail (2011) adalah:

1. Bank Syariah

Merupakan badan usaha yang memberikan pembiayaan kepada pihak lain yang membutuhkan dana.

2. Mitra Usaha atau Partner

Merupakan pihak yang mendapatkan pembiayaan dari bank syariah, atau pengguna dana yang disalurkan oleh bank syariah.

3. Kepercayaan (*trust*)

Bank syariah memberikan kepercayaan kepada pihak yang menerima pembiayaan bahwa mitra akan memenuhi kewajiban untuk mengembalikan dana bank syariah sesuai dengan jangka waktu tertentu yang diperjanjikan.

4. Akad

Akad merupakan suatu kontrak perjanjian atau kesempatan yang dilakukan antara bank syariah dan pihak nasabah atau mitra.

5. Risiko

Setiap dana yang disalurkan oleh bank syariah selalu mengandung risiko tidak kembalinya dana. Risiko pembiayaan merupakan kemungkinan kerugian yang akan timbul karena dana yang disalurkan tidak dapat kembali.

6. Jangka Waktu

Merupakan periode waktu yang diperlukan oleh nasabah untuk membayar kembali pembiayaan yang telah diberikan

oleh bank syariah. Jangka waktu dapat bervariasi antara lain jangka pendek, jangka menengah, dan jangka panjang.

7. Balas Jasa

Sebagai balas jasa atas dana yang disalurkan oleh bank syariah, maka nasabah membayar sejumlah tertentu sesuai dengan akad yang telah disepakati.

8. Prosedur Pemberian Pembiayaan

- b. Keterangan mengenai permohonan pembiayaan yang diminta.
- c. Hubungan kredit dimasa lalu
- d. Keterangan mengenai pembiayaan yang diminta
- e. Gambaran usaha tiga tahun yang lalu
- f. Rencana atau proyek usaha 3 tahun mendatang (andaikan pembiayaan diberikan).

9. Mekanisme Pemberian Pembiayaan

- a. Inisiasi, merupakan tahapan awal dalam menentukan persyaratan atau kriteria calon nasabah pembiayaan.
- b. Dokumentasi, pada tahap ini merupakan tahapan kedua yakni setelah pihak bank menetapkan pihak nasabah yang akan diberikan pembiayaan. Adapun dokumentasi sebelum penandatanganan (memberikan seluruh berkas yang telah disetujui pihak bank yakni akad pembiayaan, jaminan dan dokumen pendukung lainnya), sedangkan dokumentasi sebelum pencairan dana (memberikan

- surat permohonan realisasi pembiayaan, dan dokumen tambahan).
- c. Monitoring dibagi jadi dua yaitu monitoring aktif ialah pihak bank mengunjungi langsung pihak nasabah dan memberikan laporan kunjungan langsung kenasabah sedangkan monitoring pasif yakni melihat pembayaran yang dilakukan nasabah kepada bank tiap akhir tahun.

2.3.3 Jenis Pembiayaan

Murabahah dibedakan menjadi dua macam yaitu: *Murabahah* berdasarkan pesanan dan *murabahah* tanpa pesanan. Dalam berdasarkan pesanan, bank melakukan pembelian barang setelah ada pesanan dari nasabah. Dalam *murabahah*, bank syariah bertindak sebagai penjual dan pembeli. Sebagai penjual apabila bank syariah menjual barang kepada nasabah, sedangkan sebagai pembeli apabila bank syariah membeli barang kepada supplier untuk dijual kepada nasabah. *Murabahah* berdasarkan pesanan bersifat mengikat atau tanpa mengikat nasabah untuk membeli barang yang dipesannya. Dalam *murabahah*, pesanan mengikat, pembeli tidak dapat membatalkan pesannya. Apabila aset yang telah dibeli bank (sebagai penjual) dalam pesanan mengikat mengalami penurunan nilai sebelum diserahkan kepada pembeli maka penurunan nilai tersebut menjadi beban penjual (bank) dan penjual (bank) akan mengurangi nilai akad.

Pembayaran *murabahah* dapat dilakukan secara tunai atau cicilan. selain itu, dalam juga diperkenankan adanya perbedaan

dalam harga untuk cara pembayaran yang berbeda. Bank dapat memberikan potongan apabila nasabah: Pertama, mempercepat pembayaran cicilan. Kedua, melunasi piutang *murabahah* sebelum jatuh tempo, harga yang disepakati adalah harga jual, sedangkan harga beli harus diberitahukan. Jika bank mendapat potongan dari pemasok maka potongan itu merupakan hak nasabah. Apabila potongan tersebut terjadi setelah akad, pembagian potongan tersebut dilakukan berdasarkan perjanjian yang dimuat dalam akad maka: pertama, Bank dapat meminta nasabah menyediakan agunan atas piutang *murabahah*, antara lain dalam bentuk barang yang telah dibeli dari bank. Kedua, Bank dapat meminta kepada nasabah sebagai uang muka pembelian pada saat akad apabila kedua belah pihak bersepakat.

2.3.4 Manfaat dan Risiko Pembiayaan *Murabahah*

Transaksi sesuai dengan sifat bisnis (*tijarah*) memiliki beberapa manfaat, demikian juga risiko yang harus diantisipasi. Pembiayaan *murabahah* memberi banyak manfaat kepada bank syariah, salah satunya adalah adanya keuntungan yang muncul dari selisih harga beli dari penjual dengan harga jual kepada nasabah. Sistem pembiayaan juga sangat sederhana, hal ini memudahkan penanganan administrasinya di bank syariah. Risiko yang harus diantisipasi diantaranya adalah sebagai berikut:

- a. Default atau kelalaian, nasabah sengaja tidak membayar angsuran.

- b. Fluktuasi harga komparatif, ini terjadi bila harga suatu barang di pasar naik setelah bank membelikannya untuk nasabah. Bank tidak bisa mengubah harga jual-beli tersebut.
- c. Penolakan nasabah, barang yang dikirim bisa saja ditolak oleh nasabah karena berbagai sebab. Bisa jadi karena rusak dalam perjalanan sehingga nasabah tidak mau menerimanya, karena itu sebaliknya dilindungi dengan asuransi, kemungkinan lain karena nasabah merasa spesifikasi barang tersebut berbeda dengan yang ia pesan, bila bank telah menandatangani kontrak pembelian dengan penjualnya, barang tersebut akan menjadi milik bank, dengan demikian bank mempunyai risiko untuk menjualnya kepada pihak lain.
- d. Dijual, karena *murabahah* bersifat jual-beli dengan hutang, maka ketika kontrak ditandatangani, barang itu milik nasabah, nasabah bebas melakukan apapun terhadap aset miliknya tersebut, termasuk untuk menjualnya, demikian risiko untuk default akan besar.

2.4 Tinjauan Konseptual

2.4.1 Implementasi

Menurut Solichin Abdul Wahab dalam bukunya yang berjudul Analisis Kebijakan Dari Formulasi ke Implementasi Kebijakan Negara (2001) mengemukakan pendapatnya mengenai Pelaksanaan atau Implementasi yaitu adalah tindakan-tindakan yang dilakukan oleh individu atau pejabat-pejabat, kelompok-

kelompok pemerintah atau swasta yang diarahkan pada terciptanya tujuan-tujuan yang telah digariskan dalam keputusan kebijakan.

2.4.2 Akad *Murabahah*

Murabahah (dari kata *ribhu* = keuntungan) Bank sebagai penjual dan nasabah sebagai pembeli. Barang diserahkan segera dan pembayaran dilakukan secara tanggung. Adapun unsur akad *murabahah* margin, anuitas, uang muka, diskon, tagihan, piutang, denda, dan potongan pelunasan (Muhammad, 2005).

2.4.3 Pembiayaan

Pembiayaan secara luas berarti *financing* pembelanjaan, yaitu pendanaan yang dikeluarkan untuk mendukung investasi yang telah direncanakan baik dilakukan sendiri maupun dijalankan oleh orang lain. Dalam arti sempit, pembiayaan dipakai untuk mendefinisikan pendanaan yang dilakukan oleh lembaga pembiayaan seperti bank syariah kepada nasabah. Pada pembiayaan adanya bank sebagai penyedia dana, mitra usaha sebagai pengguna dana dan akad sebagai kontrak perjanjian.

2.4.4 KPR (Kredit Pemilikan Rumah)

KPR (disebut juga Kredit Pemilikan Rumah) adalah kredit yang digunakan untuk membeli rumah atau untuk kebutuhan konsumtif lainnya dengan jaminan/agunan berupa Rumah. KPR BTN iB adalah produk pembiayaan BTN Syariah yang ditujukan bagi perorangan, untuk pembelian rumah, ruko, apartemen, baik

baru ataupun lama. Akad yang digunakan adalah akad *Murabahah* (jual beli), dimana nasabah bebas memilih lokasi obyek KPR sesuai dengan kebutuhan dan pertimbangan nasabah sendiri dari aspek lokasi maupun harga (BTN Syariah, 2017).

2.4.5 Bank Tabungan Negara Syariah

BTN Syariah merupakan unit usaha syariah (UUS) dari Bank BTN (Persero).Tbk yang menjalankan bisnis dengan prinsip Syariah. BTN Syariah beroperasi secara penuh berdasarkan prinsip-prinsip syariah. BTN Syariah hadir dengan terbentuknya divisi baru yaitu divisi Syariah pada tanggal 04 november 2004 yang merupakan kantor pusat dari seluruh Kantor Cabang Syariah. Pada tanggal 14 Febuari 2005 Unit Usaha Syariah BTN sudah membuka kantor cabang syariah pertamanya di Jakarta (BTN Syariah, 2017).

Seiring dengan berjalannya waktu unit usaha syariah BTN telah mengalami kemajuan pesat. Dari tahun 2005 sampai dengan akhir tahun 2016 sudah membuka kantor cabang. Diantaranya 23 kantor cabang syariah, 36 kantor cabang pembantu syariah, dan 6 kantor kas syariah, serta 286 kantor layanan syariah. Ditahun 2017 UUS BTN akan melakukan *ekspansi* dengan penambahan 1 kantor cabang syariah dimataram dan kantor cabang pembantu syariah sebanyak 10 kantor dimana 3 kantor cabang pembantu syariah telah membuka pada triwulan 1, dan menambah 2 kantor kas syariah baru.

2.5. Penelitian Terkait

Penelitian ini didasarkan pada berbagai referensi dari penelitian-penelitian yang telah dilakukan oleh beberapa peneliti terdahulu yang bertujuan untuk membantu peneliti untuk mendapatkan beberapa referensi yang dapat digunakan pada penelitian ini. Maka saya disini berperan sebagai seorang peneliti ingin menambahkan dan mengembangkan penelitian yang telah mereka lakukan.

Penelitian yang dilakukan Andriani, Fitria. (2020). Implementasi Akad *Murabahah* Dan *Musyarakah Mutanaqisah* Dalam Pembiayaan Pemilikan Rumah Pada Perbankan Syariah (Studi Kasus Pada Bank Muamalat Indonesia. Penelitian ini menggunakan metode kualitatif. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui bagaimana implementasi akad *murabahah* dan *musyarakah mutanaqisah* dalam pembiayaan pemilikan rumah pada perbankan syariah. Hasil penelitian adalah *musyarakah mutanaqisah* muncul sebagai alternatif pembiayaan perumahan yang merupakan paket lengkap yang menguntungkan bagi nasabah dan juga bank syariah khususnya bank muamalat Indonesia. Dengan implementasi yang sesuai dengan fatrwa DSN MUI nomor 73 tahun 2008, akad MMQ ini diharapkan dapat mempermudah masyarakat dalam hal kepemilikan rumah. Persamaan penelitian Fitria Andriani (2020) dengan penulis terletak pada metode yang digunakan yaitu metode kualitatif dan sama-sama membahas tentang pembiayaan kepemilikan rumah. Sedangkan perbedaannya

adalah penulis membahas tentang pembiayaan kepemilikan rumah dengan akad *murabahah*, sedangkan peneliti membahas perbandingan pembiayaan kepemilikan rumah menggunakan akad *murabahah* dan akad *musyarakah mutanaqisah*.

Penelitian yang dilakukan oleh Prabowo. (2019). Konsep Akad *Murabahah* Pada Perbankan Syariah (Analisis Kritis Terhadap Aplikasi Konsep Akad *Murabahah* di Indonesia dan Malaysia. Penelitian ini dilakukan menggunakan metode kualitatif dan strategi penelitian menggunakan metode deskriptif. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui bagaimana analisis kritis terhadap aplikasi konsep akad *murabahah* di Indonesia dan Malaysia. Hasil Penelitian ini adalah peran bank selaku *Ba'i* dalam pembiayaan *murabahah* lebih tepat di gambarkan sebagai pembiayaan dan bukan penjual barang, karna bank tidak memegang barang, tidak pula mengambil resiko. Persamaan peneliti Bagya Agung Prabowo (2009) dengan penelitian ini adalah sama-sama menggunakan metode kualitatif. Sedangkan perbedaannya terletak pada penelitian Bagya Agung Prabowo meneliti bagaimana aplikasi konsep akad *murabahah* di Indonesia dan Malaysia, sedangkan penulis hanya fokus pada penelitian mengenai Implementasi Akad *Murabahah* Pada Pembiayaan Kredit Kepemilikan Rumah (KPR).

Penelitian yang dilakukan oleh Anwar & Maki (2018). Analisis Implementasi Akad *Murabahah* dan Fatwa Ulama Terhadap Perkembangan Perbankan Syariah di Indonesia. Penelitian ini merupakan penelitian kualitatif dengan menggunakan

metode studi kasus tipe eksplanatoris. Studi ini menggambarkan fenomena tentang apa yang dialami oleh subjek artikel misalnya perilaku, persepsi, motivasi, tindakan dan lain-lain secara holistik dan dengan cara deskripsi dalam bentuk kata-kata dan bahasa, pada suatu konteks alamiah dengan memanfaatkan berbagai metode ilmiah. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis implementasi akad *murabahah* dan fatwa ulama terhadap perkembangan perbankan syariah Indonesia. Hasil penelitian ini menyimpulkan bahwa dalam penerapan akad *murabahah* di perbankan syariah terdapat 3 (tiga) tipe pembiayaan serta ada beberapa aspek yang telah disesuaikan perusahaan dengan peraturan hukum. Aspek itu adalah besarnya keuntungan yang diperoleh perbankan syariah disesuaikan dengan tipe pembiayaan serta diatur dalam otoritas jasa keuangan, undang-undang, fatwa DSN MUI. Persamaan penelitian sebelumnya dengan penelitian yang akan diteliti adalah pada metode yang digunakan yaitu metode kualitatif dan data yang diperoleh sama, melalui wawancara tehnik, observasi, dan dokumentasi. Perbedaannya adalah terletak pada objek yang diteliti, pada penelitian Amelia Anwar, Hud Leo Perkasa Maki meneliti akad *murabahah* dan fatwa ulama di dalam perkembangan perbankan syariah di Indonesia, sedangkan penulis meneliti KPR.

Penelitian yang dilakukan oleh Wulandari & Tholhah. (2018). Implementasi Pembiayaan Dengan Akad *murabahah* Di Koperasi Sembada Guna Syariah Takeran. Penelitian ini dilakukan dengan menggunakan metode penelitian dengan pendekatan

kualitatif naturalis yaitu pelaksanaan penelitian ini dilakukan secara alamiah apa adanya, dalam situasi normal dan tidak dimanipulasi keadaan dan kondisinya, serta menekan deskripsi secara alami. Penelitian ini dilakukan untuk tujuan mengetahui pelaksanaan pembiayaan dengan akad *murabahah* di Koperasi Sembada Guna Syariah (KSGS) Takeran. Hasil penelitian ini adalah praktek pelaksanaan pembiayaan *murabahah* di Koperasi Sembada Guna Syariah dilaksanakan dengan memberikan biaya secara tunai, bukan dengan membelikan barang. Serta akad pembiayaan *murabahah* yang telah dipraktekkan oleh Koperasi Sembada Guna Takaran Magetan bila ditinjau dari konsep fiqh ternyata sudah sah dan sesuai, hal ini dapat dilihat dari akad pembiayaan yang dipraktekkan sudah sesuai dengan adanya kesepakatan antara kedua belah pihak yaitu antara koperasi dengan naasabah. Persamaan penelitian sebelumnya dengan penelitian yang akan diteliti adalah sama-sama menggunakan metode kualitatif dan terletak pada variabel yaitu impelementasi pembiayaan dengan akad *murabahah*. Perbedaan penelitian ini dengan penelitian terdahulu adalah dalam penelitian terdahulu fokus terhadap pembiayaan koperasi sembada guna syariah takeran sedangkan penulis hanya fokus terhadap pembiayaan kredit kepemilikan rumah (KPR).

Penelitian yang dilakukan oleh Tamrin & Suselo. (2018). Implementasi Akad *Murabahah* Dalam Penentuan Harga Dan Margin Pembiayaan Pada BMT di Tulungagung. Hasil penelitian

menunjukkan bahwa 1) aplikasi pengajuan pembiayaan *murabahah* pada BMT tulungagung memiliki kebijakan tersendiri terhadap persyaratan administrasi dalam kelengkapan pengajuan pembiayaan *murabahah*. Selain itu didalam proses pembelian BMT tidak melakukan pengadaan barang secara langsung atau memesan untuk nasabah melainkan mewakili langsung kepada nasabah dan nasabah sendiri membelanjakan uang tersebut atas barang yang diinginkannya. 2) mekanisme penentuan harga dan margin pembiayaan *murabahah* BMT di tulungagung tetap menggunakan metode *flat rate*. Selain itu juga ada yang menggunakan system annuitas yang merupakan metode pembayaran mendahulukan angsuran margin setelah itu membayar angsuran pokok pada waktu jatuh tempo yang dikehendaki. Persamaan penelitian Muhammad Ali Tamrin, Dedi Suselo (2018) dengan penelitian ini sama-sama menggunakan metode kualitatif. Sedangkan perbedaannya adalah Muhammad Ali Tamrin, Dedi Suselo meneliti implementasi Akad *Murabahah* Dalam Penentuan Harga Dan Margin Pembiayaan Pada BMT di Tulungagung sedangkan penulis meneliti implementasi akad *murabahah* pada KPR di bank.

Penelitian yang telah dilakukan oleh Setyaningtyas. (2016). Implementasi akad *murabahah* pada produk pembiayaan KPR di bank syariah mandiri KC Purwokerto. Penelitian ini menggunakan metode penelitian deskriptif yaitu seorang penulis mengumpulkan data yang diperoleh, kemudian menginterpretasikannya dan

menganalisisnya sehingga dapat memberikan informasi yang dapat digunakan untuk memecahkan masalah yang dihadapi. Tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui apakah pemilihan pembiayaan rumah (KPR) di Bank Syariah Mandiri KC Purwokerto sesuai dengan penerapan akad *murabahah* pada pembiayaannya. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa produk pembiayaan KPR di Bank Syariah Mandiri KC Purwokerto tidak hanya menggunakan akad *murabahah*, tetapi juga menggunakan akad wakalah dan menggunakan analisis 5C. Persamaan penelitian Pipit Setyaningtyas dengan penulis sama-sama membahas tentang pembiayaan kepemilikan rumah, Sedangkan perbedaannya terletak pada lokasi penelitian.

Penelitian yang dilakukan oleh Imama. (2014). Konsep dan Implementasi *Murabahah* Pada Produk Pembiayaan Bank Syariah. Dalam penelitian ini peneliti menggunakan metode penelitian dengan pendekatan kualitatif. Penelitian ini bertujuan untuk mengurai kembali konsep *murabahah* dalam perspektif hukum Islam klasik dan implementasinya sebagai produk pembiayaan bank syariah. Hasil penelitian ini adalah dominasi pembiayaan *murabahah* pada perbankan syariah menggambarkan bahwa perbankan syariah belum mampu melakukan inovasi produk untuk mengurangi pembiayaan konsumtif yang oleh masyarakat cenderung di anggap sama dengan pola kredit perbankan konvensional. Meskipun margin dibolehkan dan berkah, banyak kalangan mengakui bahwa bagi hasil (*profit and loss sharing*) jauh

lebih terasa nuansa keadilannya. Persamaan penelitian Lely Shofa Imama dengan penulis terletak pada metode yang digunakan sama-sama menggunakan metode kualitatif. Perbedaan penelitian sebelumnya dengan penelitian yang akan diteliti adalah terletak pada lokasi penelitian yaitu penelitian terdahulu dilakukan pada Jl. Raya Panglegur No.km.04, Barat, Kabupaten Pamekasan sedangkan penelitian ini dilakukan pada Bank tabungan negara syariah banda aceh.

Tabel 2.1
Penelitian Terdahulu

No	Penelitian	Metode Penelitian	Hasil Penelitian
1.	Andriani. (2020). Implementasi Akad <i>Murabahah</i> Dan <i>Musyarakah Mutanaqisah</i> Dalam Pembiayaan Pemilikan Rumah Pada Perbankan Syariah (Studi Kasus Pada Bank Muamalat Indonesia).	Pada penelitian ini digunakan metode penelitian kualitatif. Penelitian ini juga menggunakan data primer untuk mendapatkan hasil penelitian yang sesuai dengan fakta.	Hasil penelitian adalah <i>musyarakah mutanaqisah</i> muncul sebagai alternative pembiayaan perumahan yang menguntungkan bagi nasabah dan juga bank khususnya bank muamalat Indonesia. Implementasi sesuai dengan fatrwa DSN MUI nomor 73 tahun 2008, akad MMQ ini diharapkan dapat mempermudah masyarakat dalam hal kepemilikan rumah.
2.	Prabowo. (2019). Konsep Akad <i>Murabahah</i> Pada Perbankan Syariah (Analisis Kritis Terhadap Aplikasi Konsep Akad <i>Murabahah</i>)	Penelitian ini dilakukan menggunakan metode kualitatif dan strategi penelitian yang bersifat deskriptif	Hasil penelitian ini adalah peran bank selaku Ba'I dalam pembiayaan <i>murabahah</i> lebih tepat di gambarkan sebagai pembiayaan dan bukan penjual barang karena bank tidak memegang barang, tidak tidak pula mengambil resiko.

Tabel 2.1-Lanjutan

No	Penelitian	Metode Penelitian	Hasil Penelitian
	di Indonesia dan Malaysia.	yaitu menggambarkan situasi tertentu dengan jelas.	
3.	Anwar& Maki. (2018). Analisis Implementasi Akad <i>Murabahah</i> dan Fatwa Ulama Terhadap Perkembangan Perbankan Syariah di Indonesia.	Penelitian kualitatif dengan menggunakan metode studi kasus tipe eksplanatoris.	Dalam penerapan akad <i>murabahah</i> di perbankan syariah terdapat 3 (tiga) tipe pembiayaan serta ada beberapa aspek yang telah disesuaikan perusahaan dengan peraturan hukum. Aspek itu adalah besarnya keuntungan yang diperoleh perbankan syariah disesuaikan dengan tipe pembiayaan serta diatur dalam OJK, undang-undang, fatwa DSN MUI.
4.	Wulandari & Tholhah. (2018). Implementasi Pembiayaan Dengan Akad <i>murabahah</i> Di Koperasi Sembada Guna Syariah Takeran.	Penelitian ini menggunakan pendekatan yuridis empiris. Data yang digunakan pada penelitian ini yaitu data sekunder dan data primer.	Praktik pelaksanaan pembiayaan <i>murabahah</i> di koperasi Sembada Guna Syariah dilaksanakan dengan memberikan biaya secara tunai, bukan dengan membelikan barang. Akad pembiayaan <i>murabahah</i> yang telah dipraktekan oleh koperasi Sembada Guna Takaran Magetan bila ditinjau dari konsep fiqh ternyata sudah sah dan sesuai, hal ini dapat dilihat dari pembiayaan yang dipraktekan sudah sesuai dengan adanya kesepakatan antara kedua belah pihak yaitu Koperasi dan nasabah.
5.	Tamrin & Suselo. (2018). Implementasi Akad <i>Murabahah</i> Dalam Penentuan Harga Dan Margin Pembiayaan	Penelitian ini menggunakan <i>field research</i> . Jenis penelitian yang digunakan kualitatif	Aplikasi pengajuan pembiayaan <i>murabahah</i> pada BMT tulungaagung yang memiliki kebijakan sendiri terhadap administrasi kelengkapan pembiayaan <i>murabahah</i> . Selain itu didalam proses pembelian BMT tidak melakukan pengadaan barang secara langsung atau

Tabel 2.1-Lanjutan

No	Penelitian	Metode Penelitian	Hasil Penelitian
	Pada BMT di Tulungagung.	yang bersifat deskriptif. Data yang digunakan yaitu data sekunder dan primer dengan melakukan wawancara kepada 2 narasumber.	memesankan untuk nasabah melainkan mewakili langsung kepada nasabah dan nasabah membelanjakan uang tersebut atas barang yang diinginkannya. Mekanisme Penentuan harga dan margin pembiayaan <i>murabahah</i> BMT di Tulungagung tetap menggunakan metode <i>flat rate</i> . Selain itu juga ada yang menggunakan sistem annuitas yang merupakan metode pembayaran mendahulukan angsuran margin setelah itu membayar angsuran pokok pada waktu jatuh tempo yang dikehendaki.
6.	Setyaningtyas. (2016). Implementasi akad <i>murabahah</i> pada produk pembiayaan KPR di bank syariah mandiri KC Purwokerto.	Penelitian ini menggunakan pendekatan kualitatif. Penelitian ini menggunakan data primer dan data sekunder. Teknik pengumpulan data dilakukan dengan observasi dan wawancara kepada 3 narasumber.	Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa produk pembiayaan KPR di Bank Syariah Mandiri KC Purwokerto tidak hanya menggunakan akad <i>murabahah</i> , tetapi juga akad wakalah dan menggunakan analisis 5C.
7.	Imama. (2014). Konsep dan Implementasi <i>Murabahah</i> Pada Produk	Pada penelitian ini digunakan metode penelitian	Hasil analisis penelitian ini adalah dominasi pembiayaan <i>murabahah</i> pada perbankan syariah menggambarkan bahwa perbankan belum mampu melakukan inovasi

Tabel 2.1-Lanjutan

No	Penelitian	Metode Penelitian	Hasil Penelitian
	Pembiayaan Bank Syariah.	dengan pendekatan kualitatif.	produk untuk mengurangi pembiayaan konsumtif yang oleh masyarakat cenderung di anggap sama dengan pola kredit perbankan konvensional.

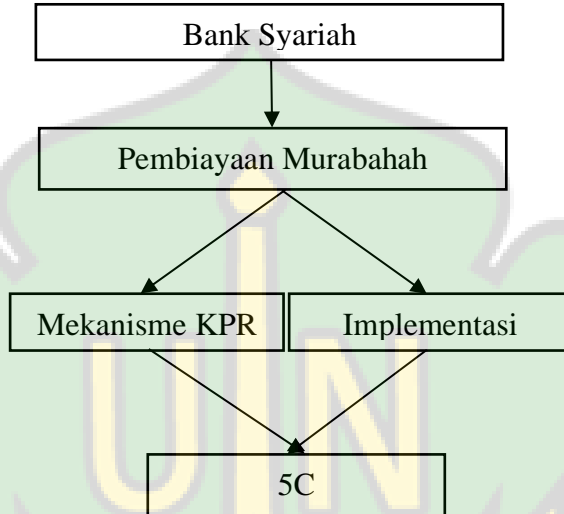
Sumber: Data Diolah (2021).

Penelitian terdahulu yang dilakukan oleh Fitri Andriani (2020) dengan judul “Implementasi Akad *Murabahah* Dan *Musyarakah Mutanaqishah* Dalam Pembiayaan Pemilikan Rumah Pada Perbankan Syariah”. Kesamaan penelitian terdahulu dengan penulis terletak pada metode yang digunakan yaitu metode kualitatif dan sama-sama membahas tentang pembiayaan kepemilikan rumah. Sedangkan perbedaannya adalah penulis membahas tentang pembiayaan kepemilikan rumah dengan akad *murabahah*, sedangkan peneliti membahas perbandingan pembiayaan kepemilikan rumah menggunakan akad *murabahah* dan akad *musyarakah mutanaqishah*.

2.6 Kerangka Pemikiran

Kerangka berpikir ini bertujuan untuk menggambarkan konsep mekanisme penelitian yang akan dilakukan oleh peneliti dan diharapkan dapat menyusun dan menyelesaikan penelitian ini. Maka perlu adanya kerangka pemikiran dari penelitian ini dapat digambarkan sebagai berikut:

Gambar 2.1
Skema Kerangka Pemikiran



Sumber: Data Diolah (2022)

Dalam bank syariah terdapat berbagai macam pembiayaan, salah satunya adalah pembiayaan *murabahah*. Pembiayaan *murabahah* adalah menjual suatu barang dengan menegaskan harga belinya dan pembeli membayarnya dengan harga yang lebih sebagai laba. Dari penelitian terdahulu dapat dilihat bahwa penerapan pembiayaan murabahah dilaksanakan dengan memberikan biaya secara tunai, bukan dengan membelikan barang. Dari gambar kerangka penelitian tersebut juga dapat diketahui bahwa dalam menerapkan pembiayaan tersebut, pihak bank juga harus teliti dalam menganalisis nasabah untuk pengambilan pembiayaan KPR tersebut. Oleh karena itu, dalam penelitian ini akan dikaji lebih dalam mengenai penerapan

murabahah yang dilakukan oleh BTN Syariah yang terjadi dalam pembiayaan murabahah.



BAB III

METODE PENELITIAN

3.1 Jenis Penelitian

Pada dasarnya penelitian ini merupakan penelitian kualitatif yang sumber datanya berasal dari *field Research* dengan pendekatan fenomenologi. Fenomenologi merupakan ilmu yang mempelajari fenomena atau gejala yang dilandasi oleh teori Max Weber (1864–1920). Teori ini menekankan pada metode penghayatan atau pemahama interpretative (*verstehen*). Jika seseorang menunjukkan perilaku tertentu dalam masyarakat, maka perilaku tersebut merupakan realisasi dari pandangan–pandangan atau pemikiran yang ada dalam kepala orang tersebut. Kenyataan merupakan ekspresi dari dalam pikiran seseorang oleh karena itu, realitas tersebut bersifat subyektif dan interpretatif (Sarwono, 2017).

3.2 Lokasi Penelitian dan Waktu Penelitian

Lokasi penelitian adalah tempat yang akan dilakukan penelitian dalam melihat kondisi yang sebenarnya terjadi pada objek yang diteliti yang bertujuan untuk menapatkan data-data penelitian yang benar adanya ataupun yang akurat. Lokasi penelitian ini akan dilakukan di Bank BTN Syariah Banda Aceh. Waktu penelitian akan dilakukan setelah seminar proposal dan mendapat surat izin meneliti.

3.3 Jenis Data

Pada penelitian ini menggunakan beberapa jenis data yang bertujuan untuk mendukung dan membantu peneliti dalam memperoleh hasil penelitian.

3.3.1 Data Primer

Menurut Sugiyono (2014). Data primer sumber data yang langsung memberikan data kepada pengumpulan data, yang diperoleh melalui wawancara dan dokumentasi. Dalam penelitian ini yang menjadi data primer adalah data yang berhubungan langsung dengan pembiayaan pemilikan rumah pada BTN Syariah. Untuk memperoleh data tersebut, peneliti melakukan wawancara kepada Marketing Pembiayaan BTN Syariah Banda Aceh dengan Bapak M.Iqbal Amri dan Ibu Nurhabibah Selaku Nasabah yang mengambil pembiayaan KPR yaitu hasil pertanyaan yang mengenai topik penelitian. Dan penulis menggunakan teknik wawancara semi terbuka dengan daftar pertanyaan yang telah dipersiapkan dengan terstruktur.

3.3.2 Data Sekunder

Data sekunder adalah data yang perolehannya tidak secara langsung melainkan melalui media perantara. Data sekunder pada umumnya berupa bukti catatan, laporan historis yang telah tersusun di dalam arsip, baik yang dipublikasikan maupun yang tidak terpublikasikan. Data Sekunder yaitu Persyaratan KPR BTN Syariah.

3.4 Subjek Penelitian

Subjek Penelitian merupakan batasan penelitian dimana peneliti bisa menentukannya dengan benda, hal atau orang untuk melekatnya variabel penelitian. Teknik penentuan informan dalam penelitian ini menggunakan teknik *purposive sampling*. *Purposive sampling* merupakan informan yang paling umum di dalam penelitian kualitatif dengan menentukan kelompok peserta yang menjadi informan dan memberikan informasi selengkap mungkin kepada penulis.

3.5 Objek Penelitian

Objek penelitian adalah objek yang memiliki sifat atau atribut dari orang. Di mana objek tersebut ada karena ditentukan oleh si peneliti. Tujuan dari memilih objek adalah mencari jawaban. Pada penelitian ini yang menjadi objek penelitian yaitu PT. Bank Tabungan Negara Syariah yang berlokasi di Jl. Teuku Umar, No. 430-432, Kel. Lamteumen Timur, Kec. Jaya Baru, Lamtemen Tim., Jaya Baru, Kota Banda Aceh, Aceh 23236.

3.6 Teknik Pengumpulan Data

Dalam penelitian ini, maka metode pengumpulan datanya dilakukan melalui:

3.6.1 Wawancara

Wawancara adalah percakapan antara dua orang atau lebih dan berlangsung antara narasumber dan pewawancara. Dalam Penelitian ini peneliti akan mewawancarai pihak yang berkaitan

dengan bank seperti direktur, *marketing* pembiayaan KPR, dan lain-lain dengan menggunakan pedoman wawancara. Bentuk wawancara yang digunakan pada penelitian ini yaitu menggunakan wawancara terstruktur. Wawancara terstruktur merupakan wawancara yang dilakukan dengan melakukan persiapan terlebih dahulu seperti materi wawancara, menyiapkan alat-alat yang digunakan untuk wawancara, membimbing alur wawancara dan lebih terjalan hubungan komunikasi (Bungin, 2013). Adapun teknik yang digunakan dalam wawancara yaitu dengan melakukan perekaman suara, dan mencatat yang dikatakan oleh pihak bank BTN Syariah Banda Aceh membidangi pembiayaan *murabahah*. Adapun informan penelitian tersebut tercantum dalam tabel di bawah ini:

Tabel 3.1
Subjek Penelitian

No.	Informan Penelitian PT. Bank Tabungan Negara Syariah	Jabatan	Jumlah
1.	M. Iqbal Amri	<i>Financing Service</i> BTN Syariah	1
2.	Mahater Muhammad	<i>Customer Financing Head</i> BTN Syariah	1
3.	Nurhabibah, Harun Al-Rasyid dan Nurmida	Nasabah	3
Total			5 Orang

Sumber: Data Diolah (2021).

Tabel di atas merupakan informan yang akan peneliti wawancara. Informan tersebut memiliki kriteria umum sebagai berikut:

1. Karyawan yang aktif bekerja
2. Nasabah yang mengambil pembiayaan KPR

3.6.2 Dokumentasi

Dokumentasi adalah sebuah cara yang dilakukan untuk menyediakan dokumen-dokumen dengan menggunakan bukti yang akurat (Handayani, 2018). Dokumentasi yang dilakukan peneliti yaitu dengan membaca brosur mengenai Pembiayaan KPR yang disediakan oleh pihak bank BTN Syariah Banda Aceh, membaca buku yang berkaitan dengan akad murabahah dan informasi dari internet yang terkait dengan objek yang diteliti.

3.7 Metode Analisis Data

Teknik analisis data yang digunakan oleh penulis yaitu teknik analisis data Marshal dan Rossman. Teknik ini mengajukan analisa data kualitatif untuk proses analisis data. Ada pun tahapan-tahapan yang dilakukan yaitu (Bungin, 2013):

1. Pengumpulan Data

Pengumpulan data dalam hal ini berupa data - data mentah. dalam hal ini teknik pengumpulan data yang digunakan peneliti yaitu wawancara dimana peneliti turun langsung ke lapangan melakukan wawancara kepada pihak bank dan nasabah dan dokumentasi.

2. Reduksi Data

Reduksi data merupakan pengklafikasian, mengkode, membuat ringkasan untuk menyesuaikan data dari hasil penelitian. Pada penelitian ini, reduksi data yang dilakukan,

dengan membuat ringkasan terhadap hal yang diteliti berdasarkan pemahaman terhadap hal-hal diungkapkan oleh responden.

3. Penyajian Data

Data yang telah dikelompokkan dan telah sesuai kode, di sajikan dalam bentuk tulisan deskriptif agar mudah dipahami secara keseluruhan dan juga dapat menarik kesimpulan untuk melakukan penganalisis dan penelitian selanjutnya. Dalam hal ini melakukan perubahan dari rekaman menjadi tulisan secara verbatim. Dengan proses mendengar hasil rekaman berulang – ulang kali sehingga penulis mengerti hasil dari wawancara, kemudian dianalisis, sehingga di dapat gambaran pada hal yang diteliti. Selanjutnya dilakukan interpretasi secara keseluruhan, di mana di dalamnya mencakup keseluruhan kesimpulan dari hasil penelitian.

4. Kesimpulan atau Verifikasi

Hasil penelitian yang telah terkumpul dengan terangkum harus di ulang kembali dengan mencocokkan pada reduksi data dan penyajian data, agar kesimpulan yang telah di kaji dapat di sepakati untuk di tulis sebagai laporan yang memiliki tingkat kepercayaan yang benar. Kesimpulan akan muncul tergantung pada banyaknya kumpulan catatan di lapangan. Pada penelitian ini penulis menggunakan metode deduktif dalam penarikan kesimpulan. Metode deduktif

merupakan cara analisis dari kesimpulan umum yang diuraikan menjadi contoh-contoh kongkrit atau fakta-fakta sehingga menjadi kesimpulan khusus.



BAB IV

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

4.1 Gambaran Umum BTN Syariah

4.1.1 Sejarah BTN Syariah

BTN Syariah merupakan *Strategic Bussinees Unit* (SBU) dari Bank BTN yang menjalankan bisnis dengan prinsip syariah, mulai beroperasi pada tanggal 14 Februari 2005 melalui pembukaan kantor cabang syariah pertama di Jakarta. Proses lahirnya Bank Tabungan Negara diawali dari pendirian Postpaarbank oleh pemerintahan Hindia Belanda. Pendirian Postpaarbank didasarkan pada koninjluk besluit No. 27, dengan tujuan untuk menghimpun dana masyarakat. Tahun 1946, Postpaar bank dibekukan oleh pemerintahan Jepang yang menduduki Indonesia pada masa itu dan mengganti nama Postpaarbank menjadi Tyokin Kyoku.

Pendirian Tyokin Kyoku ini tidak berjalan lancar karena adanya Proklamasi kemerdekaan Bangsa Indonesia yang menyebabkan Jepang harus keluar dari Indonesia. Kemudian Tyokin Kyoku ini diambil alih oleh pemerintahan Indonesia. Dengan adanya pengambilan alih ini nama Tyokin Kyoku diubah menjadi Kantor Tabungan Pos (KTP) yang diprakarsai oleh Darmosoetanto selaku Direktur Kantor Tabungan Pos. Kantor Tabungan Pos sebagai penghimpun dana masyarakat pada tahun 1946 harus diberhentikan operasinya untuk sementara waktu karena terjadi agresi militer Belanda di Indonesia.

Setelah agresi militer Belanda berakhir pada tahun 1949, pemerintah kembali membuka Kantor Tabungan Pos sekaligus mengganti nama Kantor Tabungan Pos menjadi Bank Tabungan Pos Republik Indonesia. Bank Tabungan Pos didirikan pada tanggal 9 Februari 1950 berdasarkan Undang-Undang Darurat No.50 tahun 1950. Peralihan Bank BTN menjadi Bank Umum Milik Negara didasarkan pada Undang-Undang No. 20 tahun 1968 yang mempunyai tugas utama memperbaiki perekonomian rakyat. Awal karir Bank BTN mulai diukir kembali dengan ditunjuknya oleh Pemerintah Indonesia pada tanggal 29 Januari 1974 melalui surat menteri RI No. B41 49/MK/I/1974 sebagai wadah pembiayaan proyek perumahan untuk rakyat. Dengan tugas tersebut, maka mulai tahun 1976 mulailah realisasi KPR (Kredit Pemilikan Rumah) pertama kalinya oleh BTN (Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Syariah Banda Aceh, 2019) (BTN Syariah, 2019).

4.1.2 Visi Misi BTN Syariah

PT. Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Syariah Banda Aceh mempunyai visi dan misi dalam menjalankan perusahaannya. Visi Bank BTN Syariah “Menjadi Bank Yang Terdepan dalam pembiayaan perumahan, Keuangan syariah mengutamakan kemaslahatan bersama”.

Sedangkan Misi PT. Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Syariah Banda Aceh adalah (Profil PT. Bank BTN 2018), yaitu (BTN Syariah, 2019):

1. Memberikan pelayanan yang unggul dalam pembiayaan perumahan dan industri yang terkait, pembiayaan konsumtif serta usaha kecil dan menengah.
2. Meningkatkan keunggulan kompetitif melalui inovasi pengembangan produk, jasa dan jaringan strategis berbasis teknologi terkini.
3. Menyiapkan dan mengembangkan *Human Capital* yang berkualitas, profesional dan memiliki integritas tinggi.
4. Melaksanakan manajemen perbankan sesuai dengan prinsip kehati-hatian dan *good corporate governance* untuk meningkatkan *shareholder value*.
5. Mempedulikan kepentingan masyarakat dan lingkungannya.

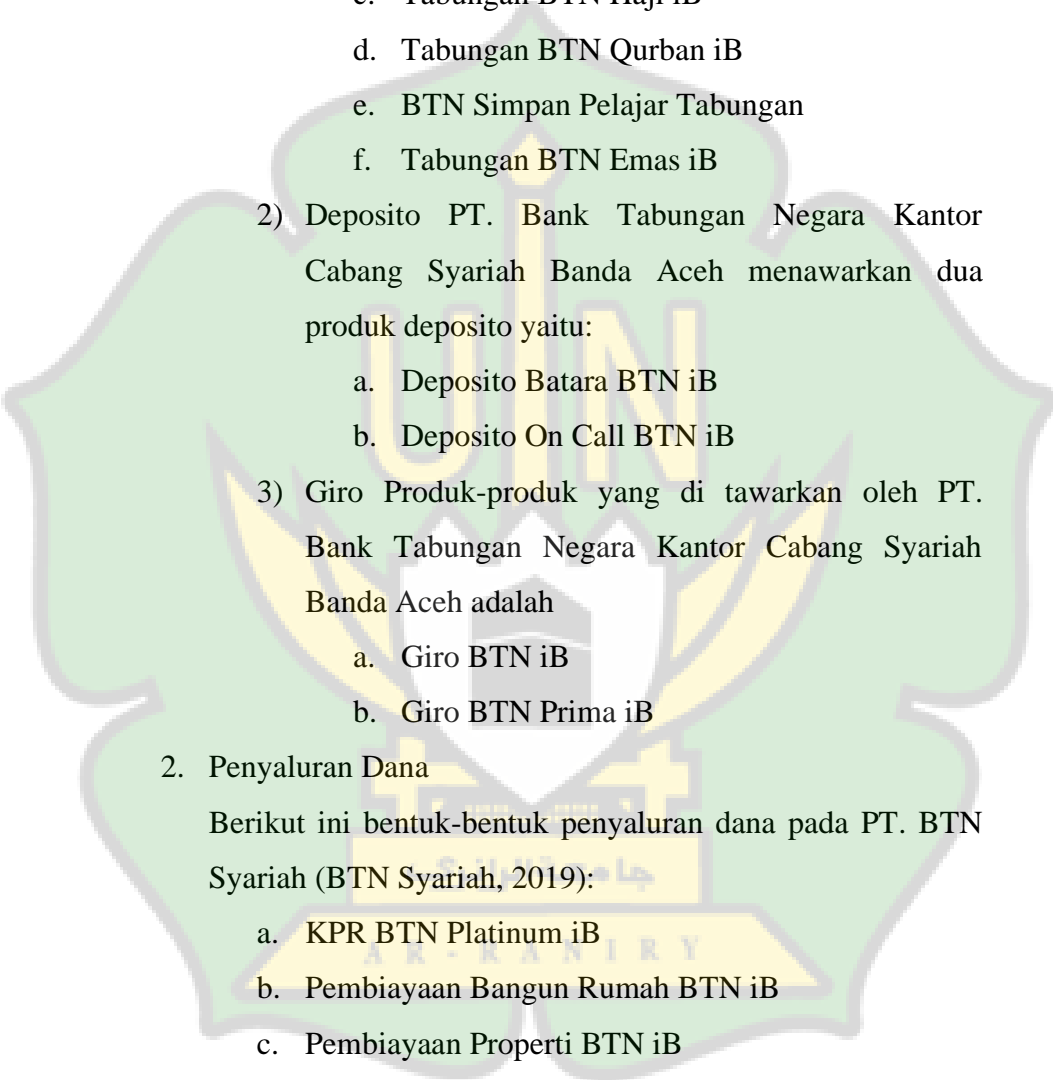
4.1.3 Produk BTN Syariah

Pada dasarnya bank syariah tidak jauh beda dengan bank konvensional. Perbedaan terletak pada dasar operasional yang berdasarkan prinsip-prinsip syariah. Kegiatan usaha yang dilakukan PT. 17 Bank Tabungan Negara kantor Cabang Syariah Banda Aceh yang menghimpun dana, menyalurkan dana, dan pelayanan jasa.

1. Pengumpulan Dana

Berikut ini merupakan bentuk- bentuk penghimpunan dana pada PT. Bank BTN Kantor Cabang Syariah Banda Aceh:

- 1) Tabungan Prroduk-produk tabungan yang ditawarkan oleh PT. Bank Tabungan Negara kantor Cabang Syariah Banda Aceh adalah:

- 
- a. Tabungan BTN Batara iB
 - b. Tabungan BTN Prima iB
 - c. Tabungan BTN Haji iB
 - d. Tabungan BTN Qurban iB
 - e. BTN Simpan Pelajar Tabungan
 - f. Tabungan BTN Emas iB
- 2) Deposito PT. Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Syariah Banda Aceh menawarkan dua produk deposito yaitu:
- a. Deposito Batara BTN iB
 - b. Deposito On Call BTN iB
- 3) Giro Produk-produk yang di tawarkan oleh PT. Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Syariah Banda Aceh adalah
- a. Giro BTN iB
 - b. Giro BTN Prima iB
2. Penyaluran Dana
- Berikut ini bentuk-bentuk penyaluran dana pada PT. BTN Syariah (BTN Syariah, 2019):
- a. KPR BTN Platinum iB
 - b. Pembiayaan Bangun Rumah BTN iB
 - c. Pembiayaan Properti BTN iB
 - d. KPR BTN Bersubsidi iB
 - e. Pembiayaan Kendaraan Bermotor BTN iB
 - f. Pembiayaan Multi manfaat BTN iB

- g. Pembiayaan Multijasa BTN iB
 - h. Tunai Emas BTN iB
 - i. Pembiayaan Emasku
 - j. KPR BTN Indent iB
3. Pelayanan Jasa

Pelayanan jasa pada PT. Bank BTN kantor Cabang Syariah Banda Aceh adalah:

- a. Internet Banking
- b. SMS Mobile Banking
- c. Debit BTN Online
- d. BTN *Cash Management System*
- e. Bank Garansi
- f. BTN Payroll
- g. Layanan Payment Point BTN
- h. Fasilitas *Money Changer*
- i. Inkaso
- j. SPP Online

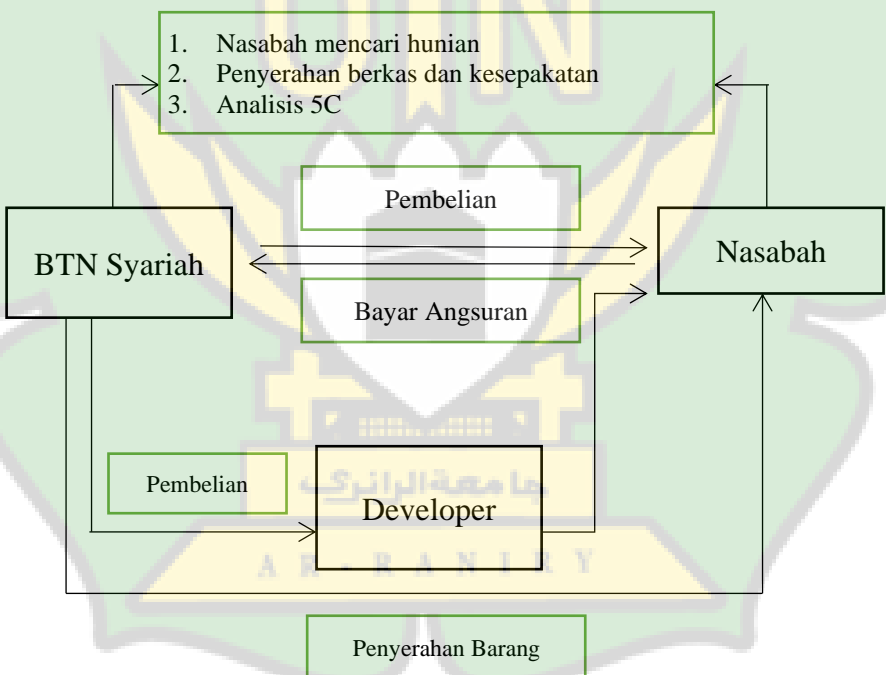
4.2 Deskripsi Hasil Penelitian

4.2.1 Mekanisme Pembiayaan KPR pada Bank Tabungan Negara Syariah Banda Aceh

BTN Syariah adalah salah satu bank yang menyediakan berbagai produk untuk membantu nasabahnya dalam memudahkan setiap hal yang diinginkan, salah satunya yaitu memiliki hunian yang layak dan nyaman. Saat ini untuk mendapatkan sebuah rumah membutuhkan modal yang sangat besar, oleh karena itu BTN

Syariah membantu nasabah untuk menggapai cita-citanya untuk memiliki hunian tetapi tidak mengharuskan memiliki modal yang besar. KPR Subsidi pada BTN Syariah memiliki angsuran yang ringan dan menggunakan prinsip syariah sehingga masyarakat tidak perlu khawatir akan adanya riba. Adapun skema dalam menerapkan pembiayaan KPR pada Bank Tabungan Negara Syariah Banda Aceh, yaitu:

Gambar 4.1
Skema Pembiayaan KPR



Sumber: Yusuf & Hendratno (2021).

Dari skema tersebut dapat dilihat bagaimana Bank Tabungan Negara Syariah melakukan pembiayaan KPR yang

sesuai dengan hasil penelitian yang dilakukan dengan nasabah BTN Syariah, beliau menginformasikan bahwa sebelum pihak nasabah mengajukan pembiayaan, nasabah terlebih dahulu untuk mencari tahu lokasi dan rumah seperti apa yang diinginkan sehingga memudahkan pihak bank dalam proses pembiayaan. Setelah mendapati rumah tersebut dan untuk dapat memiliki hunian yang layak dan nyaman dengan menggunakan KPR BTN Syariah, nasabah harus menyiapkan beberapa dokumen dan bukti pendukung untuk mengajukan pembiayaan sebagai persyaratan dari pembiayaan tersebut. Adapun persyaratan dari KPR tersebut yaitu:

1. Syarat dan Ketentuan

- a. Warga Negara Indonesia (WNI)
- b. Memiliki e-KTP
- c. Usia minimal 21 tahun atau telah menikah
- d. Pada saat pembiayaan lunas usia tidak lebih dari 65 tahun
- e. Minimum masa kerja/usaha 1(satu) tahun
- f. Tidak memiliki kredit/pembiayaan bermasalah (IDI BI clear)
- g. Penghasilan pokok:
Tapak < Rp4,000.000,00
Rusun < Rp7,000,000,00
- h. Pemohon maupun pasangan (suami/isteri) tidak memiliki rumah dan belum pernah menerima subsidi pemerintah untuk pemilikan rumah

- i. Menyampaikan NPWP dan SPT Tahunan PPh orang pribadi sesuai perundang-undangan yang berlaku
2. Persyaratan Pribadi
 - a. Formulir Pengajuan
 - b. FC KTP/Kartu Identitas
 - c. FC Kartu Keluarga
 - d. FC Surat Nikah/Cerai
 - e. FC SK Pegawai
 - f. FC Slip Gaji
 - g. Surat Keterangan Penghasilan
 - h. Rekening Koran 3 bulan terakhir
 - i. Lap. Keuangan 3 bulan terakhir
 - j. FC NPWP dan SPT Tahunan PPh orang pribadi
 - k. FC Ijin Usaha, SIUP, TDP, APP
 - l. FC Ijin Praktek
 - m. Mengisi Surat Pernyataan KPR BTN Bersubsidi iB

Setelah persyaratan tersebut diberikan kepada pihak bank, maka pihak bank mempertimbangkan dan menilai kelengkapan berkas tersebut. Selanjutnya, bank akan meninjau/mensurvei ke lapangan (*On The Spot*) atau melihat langsung rumah yang akan di beli oleh nasabah (jika *non developer*). Pihak bank juga melakukan analisis 5C terhadap nasabah. Adapun analisis 5C yang dilakukan pihak bank, yaitu:

1. *Character*

Character adalah suatu analisis terhadap sifat calon nasabah yang akan menerima pembiayaan, yang dimana sifat tersebut akan menggambarkan bagaimana karakter nasabah tersebut dalam menjalankan usaha atau pembayar angsuran tersebut. Bank menilai kepribadian seseorang dari pertemuan tatap muka pertama antara peminjam dan layanan pembiayaan. Nasabah yang menyelesaikan tahap wawancara dan memenuhi persyaratan yang ditetapkan dalam aplikasi pendanaan KPR BTN Platinum akan menerima profil mereka dan dianalisis lebih lanjut oleh analis keuangan. Analisis keuangan tidak hanya akan menganalisis laporan keuangan peminjam, tetapi juga menilai kepribadian calon pelanggan dengan melakukan *BI Checking* melalui Sistem Informasi Peminjam (SID) untuk mengidentifikasi melihat apakah nasabah memiliki riwayat masalah keuangan yang buruk dan apakah mereka memiliki masalah keuangan. Setelah analisis, bank akan mengevaluasi lebih detail dengan menganalisis keaslian KTP dan *running On The Spot*.

2. *Capital*

Capital merupakan suatu analisis terhadap modal atau penghasilan yang dimiliki oleh nasabah, apakah cukup untuk membayar angsuran atau tidak. Pada tahap ini nasabah ditanya tentang gajinya, apakah ia memiliki tanggungan lain dan berapa gaji bersih, seperti halnya

peminjam atau pengusaha dengan pendapatan variabel, CLS juga menyelidiki pendapatan bulanan rata-rata, jumlah karyawan, upah karyawan, dan pendapatan bersih setelah pengeluaran. Kemudian pihak bank akan menganalisis kinerja nasabah berdasarkan penggajian pegawai tetap seperti PNS/TNI/POLRI, pegawai BUMN dan pegawai swasta. Lalu melihat berapa banyak pendapatan bersih yang tersedia bagi nasabah atau pengusaha dengan pendapatan tidak tetap.

3. *Capacity*

Dalam hal ini, Bank BTN menganalisis sumber pendapatan utama dan pendapatan tambahan bagi nasabah. Jika debitur adalah pegawai negeri/TNI/POLRI, pegawai BUMN dan pegawai swasta, maka penyertaan harus berasal dari gaji pokok debitur. Maka terdapat penambahan laporan laba rugi dan neraca yang akan di beri kepada nasabah lebih banyak sehingga nasabah memiliki lebih banyak kesempatan untuk mendapatkan pembiayaan dari bank. Tidak seperti nasabah yang berwirausaha dan yang pendapatan utamanya tidak tetap, bank lebih berhati-hati dalam meninjau dan menilai modal atau ekuitas yang dimilikinya. Bank memeriksa neraca dan laporan laba rugi yang dilampirkan oleh calon peminjam. Dengan demikian, solvabilitas, solvabilitas dan profitabilitas perusahaan diketahui.

4. *Collateral*

Collateral adalah suatu analisis terhadap jaminan nasabah yang dimana jaminan tersebut berguna untuk melihat kemampuan nasabah dalam membayar angsuran pembiayaan tersebut. Dalam hal ini, yang dijadikan agunan hanya rumah dan tidak ada agunan lain yang diterima sebagai agunan. Rumah yang digadaikan adalah rumah yang dibeli oleh kontraktor sendiri. Dalam hal ini, bank tidak hanya menerima rumah bekas sebagai agunan tetapi segala sesuatu yang berhubungan dengan legalitas rumah akan diurus. Cek kelengkapan dokumen rumah, dimulai dengan memperkirakan harga jual rumah yang akan digadaikan. Memperkirakan harga jual rumah dilakukan dengan membandingkan plafon keuangan dengan harga jual rumah. Oleh karena itu, tergantung pada berapa harga rumah yang dijual, plafon yang disetujui akan berbeda dari plafon yang diusulkan.

5. *Condition of Economy*

Condition of Economy merupakan suatu analisis yang melihat kondisi politik, sosial ekonomi dan budaya yang mempengaruhi ekonomi nasabah. Aspek kondisi ekonomi ini adalah hal lain yang perlu dipertimbangkan ketika menyediakan keuangan makro dan mikro. Kondisi makro ekonomi dinilai dengan menggunakan kebijakan pemerintah yang mengatur pembiayaan KPR bersubsidi dan

unfunded. Sementara itu, penilaian mikro melihat situasi keuangan klien, yang mempengaruhi penilaian modal, kapasitas dan kemampuan pengembalian. Nilai mikro klien berpenghasilan tetap dengan melihat gaji pokok, terlepas dari apakah gaji tersebut memenuhi syarat sebagai hipotek bebas aset atau bersubsidi berdasarkan undang-undang dan peraturan bawah merah saat ini.

Dalam analisis 5C terhadap nasabah, semua aspek 5C menjadi pertimbangan penerimaan pembiayaan nasabah, karena semua aspek dalam 5C merupakan hal terpenting untuk menentukan kelayakan nasabah. Oleh karena itu tidak ada aspek yang dominan maupun tidak dominan dalam analisis 5C kepada nasabah.

Selanjutnya, apabila nasabah setuju dengan segala kesepakatan yang tertera dalam perjanjian jual beli tersebut, maka dapat terjadilah akad KPR dengan prinsip akad murabahah/jual beli rumah. Kemudian pihak bank membeli rumah tersebut dari developer yang dimana uang muka untuk rumah tersebut nasabah yang membayar tetapi untuk pelunasan secara keseluruhan atas rumah tersebut adalah pihak bank. Setelah rumah tersebut jatuh pada bank, maka selanjutnya pihak bank menjual rumah tersebut kepada nasabah dengan harga yang berbeda dimana pihak bank mengambil sedikit keuntungan atas penjualan rumah tersebut.

Dalam pembelian rumah kepada bank, besaran pagu yang dapat diambil oleh nasabah dalam pembiayaan KPR BTNSyariah adalah sesuai dengan kebutuhan, kemampuan dan rasio anggaran

atau nilai aprasal *property* nasabah itu sendiri. Pada BTNSyariah, nasabah dibebaskan dalam memilih keinginan nasabah sehingga nasabah dapat memiliki rumah sesuai dengan keinginan nasabah. Untuk proses pembayaran, nasabah dapat melakukan secara cicilan yang dimana nasabah membayar harga pokok rumah tersebut yang dibeli pihak bank dari developer dan margin keuntungan yang diambil oleh pihak bank.

Pembayaran tersebut dilakukan setiap bulan dan besaran pembayaran tersebut serta jangka waktu dari pembayaran tersebut dilakukan sesuai kesepakatan antara nasabah dan pihak bank. Apabila nasabah sudah melunasi rumah dari jangka waktu dan harga yang ditetapkan, maka rumah tersebut jadi hak milik nasabah. Tetapi apabila nasabah tidak mampu membayar lagi disetengah perjalanan maka pihak bank akan mencari jalan keluar membantu nasabah dalam menghadapi persoalan tersebut.

4.2.2 Implementasi Akad *Murabahah* pada Pembiayaan KPR di Tabungan Negara Syariah Banda Aceh

Penerapan akad *Murabahah* pada pembiayaan KPR di BTN Syariah merupakan ciri khas dan cerminan adanya kesyariahan yang terjadi dari pembiayaan KPR di bank syariah. Selain itu, sistem yang digunakan pada KPR Syariah juga berbeda dengan KPR pada bank konvensional, dimana pada bank syariah menerapkan sistem bagi hasil. Sistem bagi hasil yang dilakukan pada KPR Syariah, yaitu nasabah dapat membayar cicilannya secara tetap tanpa ada perubahan penambahan atau

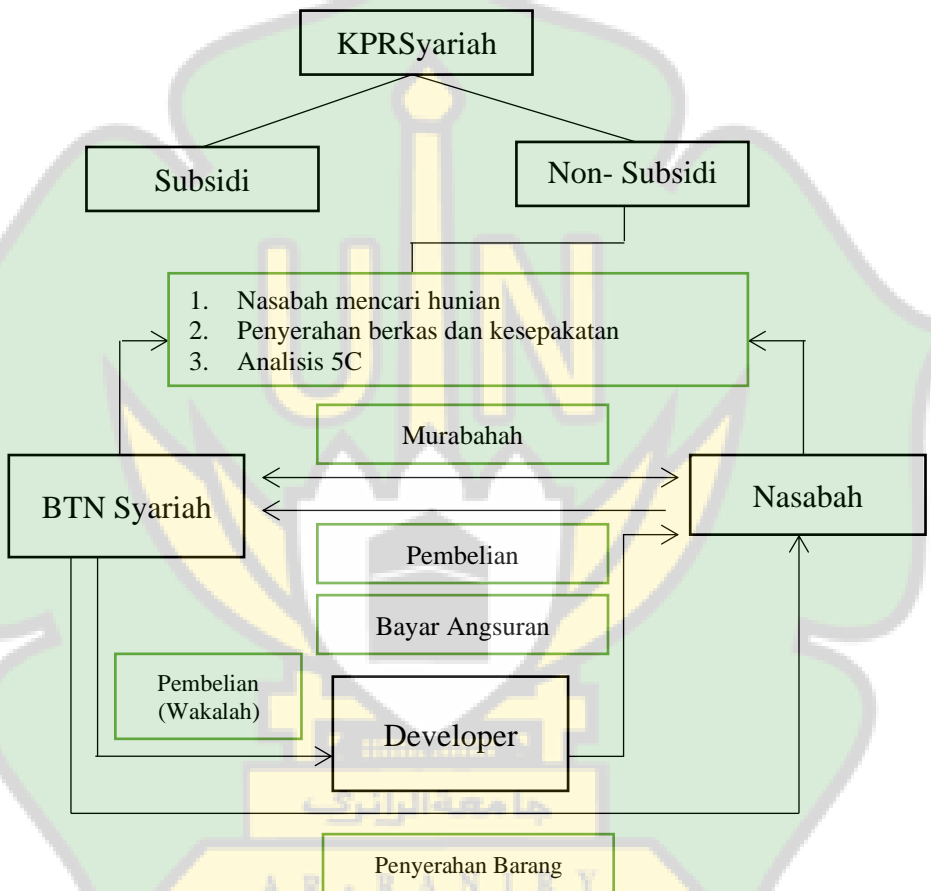
pengurangannya hingga penghabisan pembiayaan. Sementara bank konvensional lebih mengutamakan sistem bunga sebagai marginnya yang berbentuk fluktuatif atau kompetitif. Nasabah harus membayar angsuran dengan jumlah yang berbeda apabila terjadi perubahan besaran suku bunga.

Hasil penelitian yang peneliti lakukan bersama M. Iqbal Amri selaku *Financing Service* BTN Syariah dan Mahater Muhammad selaku *Customer Financing Head* BTN Syariah dengan teknik wawancara yang berlokasi di Bank Tabungan Negara Syariah Banda Aceh, beliau menyatakan bahwa BTN Syariah memiliki 2 jenis KPR yaitu KPR Subsidi dan KPR Non-Subsidi. KPR Non-Subsidi dapat disebut juga sebagai KPR Platinum dan memiliki beberapa jenis KPR yaitu KPR Rumah Baru, KPR Rumah *Second*, KPR Bangun Rumah, KPR Inovasi, KPR *Refinancing*, dan KPR Hits.

Jenis KPR Subsidi merupakan KPR yang paling banyak diambil oleh nasabah hal ini dikarenakan biaya yang dikeluarkan oleh nasabah juga lebih murah dibandingkan KPR Non-Subsidi. Jenis KPR Subsidi dapat diambil oleh nasabah yang memiliki gaji dibawah 8 juta/bulan tetapi untuk KPR Non-Subsidi dapat diambil oleh siapa aja tanpa adanya ketentuan atau batasan minimal gaji. KPR Hits juga banyak diambil oleh kalangan milenial hal ini dikarenakan KPR ini memiliki jangka waktu yang panjang yaitu sekitar 30 tahun. Adapun skema dalam mengimplementasikan akad

murabahah pada pembiayaan KPR pada Bank Tabungan Negara Syariah Banda Aceh, yaitu:

Gambar 4.2
Skema Implementasi Akad Murabahah



Sumber: Yusuf & Hendratno (2021).

Untuk menerapkan *murabahah* pada KPR, BTNSyariah memiliki ketentuan-ketentuan yang sesuai dengan Fatwa DSN MUI yang telah dibahas pada bab sebelumnya. Adapun ketentuan-ketentuan tersebut yaitu:

1. Nasabah mengajukan permohonan

Bagi nasabah yang ingin mengajukan KPR dapat melakukan proses mencari rumah yang akan dibeli, kemudian nasabah datang ke bank untuk mengajukan KPR lalu pihak bank memberikan persyaratan yang harus dipenuhi oleh nasabah kemudian setelah selesai nasabah mengumpulkan semua persyaratan maka nasabah dapat ke kantor kembali untuk mengajukan pembiayaan. Pihak bank dapat memproses dengan cara menganalisa persyaratan tersebut dan verifikasi berkas. Jika verifikasi dan analisa sudah lolos maka dikeluarkan surat keterangan persetujuan dari pihak bank. Setelah keluar surat tersebut maka dapat dilakukan penjadwalan akadnya. Dapat dianalisa jika nasabah ingin membeli rumah subsidi dengan harga 180 juta dengan jangka waktu 10 tahun tetapi pihak bank merasa dalam waktu 10 tahun akan sangat memberatkan nasabah hal ini didasari oleh beberapa aspek, sehingga pihak bank mengambil keputusan untuk menambah jangka waktu tersebut dengan jangka waktu 15 tahun. Kemudian persyaratan akan jangka waktu tersebut akan diinformasikan kepada nasabah, jika nasabah setuju terhadap ketentuan yang sudah ditetapkan maka terjadinya jadwal akad tetapi jika nasabah menolak maka akan terjadi pembatalan.

2. Uang muka

Uang muka dapat dibayarkan nasabah melalui developer nanti sisanya dari uang muka tersebut akan dibayarkan oleh pihak bank sehingga nasabah dapat membayar ke bank. Tetapi jika nasabah menginginkan membayar uang muka dibayar melalui BTNSyariah maka pihak bank akan menerima layanan tersebut. Jika terdapat nasabah yang membatalkan akad KPR tersebut maka pengakuan uang muka yang telah dibayarkan oleh nasabah tersebut dapat dikembalikan atau tidaknya sesuai kesepakatan antara nasabah dengan pihak developer atau pemilik rumah. Setiap developer memiliki kebijakan masing-masing, terdapat developer yang mengembalikan uang muka nasabah 100% tetapi terdapat pula developer yang memotong sebanyak Rp. 500,000 dari uang muka tersebut.

3. Jaminan

Pihak bank akan meminta jaminan kepada nasabah sebagai pengangan untuk pihak bank dan membuktikan apabila nasabah tidak akan melakukan penipuan atau hal lainnya. Dengan adanya jaminan maka nasabah akan bertanggung jawab terhadap pembiayaan pada KPR tersebut.

4. Penundaan Pembayaran dalam *Murabahah*

BTN Syariah tidak pernah melakukan lelang, sehingga jika terdapat nasabah yang tidak mampu membayar angsuran maka pihak bank akan mencari jalan keluar selain lelang.

Jika angsuran nasabah 2 juta/bulan kemudian tahun ke 5 terjadi nasabah mengalami kesulitan dalam hal pembayara, maka pihak bank akan menanyakan berapa kesanggupan nasabah dalam pembayaran, pihak bank memberikan penawaran kepada nasabah terkait jumlah pembayaran perbulannya lalu kemudian pihak bank akan melakukan analisa atau disebut *re-strukturasi* yaitu dengan memperpanjang jangka waktu pelunasan dan memperkecil angsurannya. Jika nasabah setuju maka permasalahan selesai. Dengan solusi ini nasabah tetap memiliki rumah dan tetap dapat membayar angsuran. Jikapun terdapat penjualan dari rumah tersebut maka pihak bank akan menutup harga pokoknya dan mengembalikan sisa pembiayaan kepada nasabah.

5. Diskon

Apabila nasabah dapat mempercepat proses pembayaran maka pihak bank akan memberikan diskon kepada nasabah, karena pada perbankan syariah fokus utamanya adalah adanya harga pokok. Jika harga rumah sebesar 200 juta dan bank menjual sebesar 300 juta. Selisih margin adalah 100 juta kemudian nasabah membayar dengan waktu yang lebih cepat maka nasabah dapat hanya membayar biaya proposionalnya saja. Selain itu, terdapat juga diskon biaya pada saat terjadinya perayaan BTNSyariah atau event

lainnya. Diskon tersebut seperti biaya adm, dan biaya lainnya.

6. Takzir

BTN Syariah tidak memiliki denda jika nasabah terlambat pembayaran, tetapi memiliki takzir. Takzir yaitu ganti rugi atas keterlambatan. Dibank syariah takzir berbentuk ganti rugi biaya ketika pihak bank menelepon, sms, mengirim surat atau sebagainya. Semua biaya yang dikeluarkan tersebut ditagihkan ke nasabah atau dapat dikatakan nasabah menggantikan tagihan yang dikeluarkan oleh pihak bank saat memberikan pengingatan kepada nasabah. Takzir tersebut juga tidak diakui sebagai pendapatan oleh pihak bank. Takzir tidak ditagihkan setiap bulan kepada nasabah, sehingga jika nasabah telat dalam melakukan pembayaran maka tidak ada penambahan jumlah angsuran dan takzir akan ditagih pada saat pelunasan. Pihak bank akan menghitung secara keseluruhan berapa hari ditelat nasabah membayar kemudian dikalikan dengan besarnya biaya yang dikeluarkan oleh pihak bank. Biasanya besar biaya takzir mencapai Rp.500 sampai dengan Rp.1000 per hari.

Sebelum produk tersebut disahkan dan legal untuk digunakan kalangan masyarakat, terlebih dahulu produk pembiayaan tersebut dipelajari, apabila produk pembiayaan tersebut sudah sesuai dengan syariah Islam maka produk pembiayaan tersebut diluncurkan dan dapat digunakan oleh

masyarakat sehingga produk tersebut sudah sesuai dengan fatwa DSN. Selain itu, penerapan akad *murabahah* pada KPR BTNSyariah, berjalan sesuai dengan ketentuan-ketentuan DSN MUI. Dapat disimpulkan bahwa impementasi *murabahah* sudah sesuai dengan syariah.



BAB V

KESIMPULAN

5.1 Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian yang telah dilakukan dengan melakukan teknik wawancara, maka peneliti mendapatkan beberapa kesimpulan, yaitu:

1. Mekanisme pembiayaan KPR pada Bank Tabungan Negara Syariah Banda Aceh dimulai dari nasabah mengajukan permohonan pembiayaan dengan memenuhi persyaratan, kemudian dokumen tersebut akan diverifikasi lalu pihak bank akan melakukan analisis 5C terhadap nasabah, kemudian terakhir terjadinya pelaksanaan akan perjanjian antara nasabah dengan perwakilan pihak bank untuk melakukan akad.
2. Implementasi akad *murabahah* pada pembiayaan KPR pada Bank Tabungan Negara Syariah Banda Aceh sudah diterapkan sesuai dengan syariah Islam yang di mana sudah sesuai dengan ketentuan-ketentuan yang telah ditetapkan oleh DSN MUI. Hal ini dapat dilihat dari adanya proses yang harus dilalui nasabah seperti yang telah dipaparkan sebelumnya, terdapat uang muka yang harus dibayarkan oleh nasabah baik melalui bank maupun developer rumah tersebut. Jika terdapat nasabah yang tidak mampu membayar angsuran maka pihak bank akan mencari jalan keluar selain lelang. Apabila nasabah dapat mempercepat proses pembayaran maka pihak bank akan memberikan diskon kepada nasabah. BTN Syariah tidak memiliki denda jika

nasabah terlambat pembayaran, tetapi memiliki takzir. Takzir yaitu ganti rugi atas keterlambatan. Dibank syariah takzir berbentuk ganti rugi biaya ketika pihak bank menelefon, sms, mengirim surat atau sebagainya.

5.2 Saran

Berdasarkan hasil penelitian yang telah dilakukan dengan melakukan teknik wawancara, maka peneliti mendapatkan beberapa saran, yaitu:

1. Menambah pembahasan mengenai produk pembiayaan lainnya pada bank BTN Syariah sehingga banyak pembaca yang akan mengetahui kondisi dari bank tersebut.
2. Memberikan pelayanan prima kepada nasabah agar nasabah merasa nyaman, produk dan jasa yang sudah sesuai dengan prinsip syariah dikembangkan lagi dan lebih mengembangkan produk KPR Syariah karena di BTN Syariah merupakan produk utama.

DAFTAR PUSTAKA

Al-Qur'an dan Terjemahannya.

Al-Thabari, Muhammad ibn Jarir ibn Yazid ibn Katsir ibn Ghalib Al-Amli Abu Ja'far. (2000). *Jami' Al-Bayan Fi Ta'wil Al-Qur'an*, 24 Juz, Tahqiq: Ahmad Muhammad Syakir, Muassasah al-Risalah.

Andriani, Fitri. (2020). Implementasi Akad *Murabahah* dan *Musyarakah Mutanaqisyah* Dalam Pembiayaan Pemilikan Rumah Pada Perbankan Syariah.

Anwar, A., & Maki, H. L. P. (2018). Analisis Implementasi Akad *Murabahah* dan Fatwa Ulama Terhadap Perkembangan Perbankan Syariah di Indonesia.

Antonio, M. S. (2001). *Bank Syariah; Dari Teori Ke Praktik*. Jakarta: Gema Insan..

BTN Syariah. (2017). "*Produk*". Retrieved From Situs Resmi Btn Syariah: [Http://Www.Btn.Co.Id](http://www Btn.Co.Id) (10 Juli 2017)

Bungin, Burhan. (2013). *Metodologi Penelitian Sosial & Ekonomi format-format Kuantitatif dan Kualitatif untuk Studi Sosiologi, Kebijakan Publik, Komunikasi, Manajemen, dan Pemasaran*. Jakarta: Kencana.

Dewan Syariah Nasional-Mui. "*Fatwa Dewan Syari'ah Nasional Nomor 04/Dsn-Mui/Iv/200 Tentang Murabahah*".

_____.(2000)a. *Fatwa Dsn No. 13/Dsn-Mui/Ix/2000 Tentang Uang Muka Dalam Murabahah*.

_____.(2000)b. *Fatwa Dsn No. 16/Dsn-Mui/Ix/2000 Tentang Diskon Dalam Murabahah*.

- _____.(2000)c. *Fatwa Dsn No. 17/Dsn-Mui/Ix/2000 Tentang Sanksi Atas Nasabah Mampu Yang Menunda-nunda Pembayaran.*
- _____.(2002) *Fatwa Dsn No. 23/Dsn-Mui/Iii/2002 Tentang Potongan Pelunasan Dalam Murabahah.*
- _____.(2005). *Fatwa Dsn No. 47/Dsn-Mui/Ii/2005 Tentang Penyelesaian Piutang Murabahah Bagi Nasabah Tidak Mau Bayar.*
- _____.(2005). *Fatwa Dsn No. 48/Dsn-Mui/Ii/2005 Tentang Penjadwalan Kembali Tagihan Murabahah.*
- _____.(2012). *Fatwa Dsn No. 84/Dsn-Mui/Xii/2012 Tentang Metode Pengakuan Keuntungan Tamwil Bi Al-Murabahah (Pembiayaan Murabahah) Di Lembaga Keuangan Syariah.*
- Dwidjoto, R. N. (2004). *Kebijakan Publik: Formulasi, Implementasi, Dan Evaluasi.* Jakarta: Pt Elex Media Komputindo.
- Handayani, Fitri. (2018). *Implementasi Akad Murabahah Pada Pembiayaan KPR Di Bank Tabungan Negara Syariah Banda Aceh.*
- Hidayat, Y. R. (2017).. *Analisis Pencapaian Tujuan Bank Syariah Sesuai UUNo 21 Tahun 2008, I.*
- Imama, Lely Shofia (2014). *Konsep dan Implementasi Murabahah Pada Produk Pembiayaan Bank Syariah. Iqtishadia.* Hlmn. 221-247.
- Intan, N. (2021, September 09). *Btn Catat Aset Syariah Di Banda Aceh Melonjak 39 Persen.* Retrieved Oktober 15, 2021, dari Republika.Co.Id:

<https://www.Republika.Co.Id/Berita/Qz4eo1368/Btn-Catat-Aset-Syariah-Di-Banda-Aceh-Melonjak-39-Persen>

- Irfan, I., & Faridah. (2020). Irfan, I., & Faridah, C Pengaruh Tingkat Suku Bunga Deposito Dan Jumlah Nasabah Terhadap Jumlah Dana Deposito Berjangka Pada Pt. Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk Cabang Lhokseumawe. . *Jurnal Akuntansi Dan Pembangunan (Jaktabangun) Stie Lhokseumawe*.
- Irnowati, R. (2021). Pengaruh Risiko Usaha Terhadap Permodalan Pada Bank Pembangunan Daerah. *Doctoral Dissertation, Stie Perbanas Surabaya*.
- Ismail. (2011). Perbankan Syariah. Jakarta: Kencana Prenadamedia (Hlm 105).
- Karim, Adiwarmanto. (2004). Bank Islam: Analisis Fiqih dan Keuangan. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada.
- Kurniawan, Beni (2008). *Pendidikan Agama Islam*. Penerbit: Grafindo.33-34.
- Merdeka. (2020). *Btn Konversi 4 Kantor Cabang Di Aceh Jadi Sistem Syariah*. Retrieved From <https://www.Merdeka.Com/Uang/Btn-Konversi-4-Kantor-Cabang-Di-Aceh-Jadi-Sistem-Syariah.Html?Page=2>.
- Muhammad. (2005). *Manajemen Bank Syariah*. Yogyakarta: Upp Amp Ykpn.
- M. Quraish Shihab, *Wawasan Al-Qur'an; Tafsir Maudhu'i atas berbagai Persoalan Umat*, Bandung Penerbit Mizan, 1998, hlm. 413.

- Otoritas Jasa Keuangan. (2018). *Situs Resmi Otoritas Jasa Keuangan*. Retrieved From "Buku Standar Produk Perbankan Syariah Murabahah": [Http://Www.Ojk.Go.Id](http://www.Ojk.Go.Id) (16 Januari 2018)
- Prabowo, Bagya Agung. (2019). Konsep Akad *Murabahah* Pada Perbankan Syariah (Analisis Kritis Terhadap Aplikasi Konsep Akad Murabahah di Indonesia dan Malaysia). *Jurnal Hukum*. Hlmn. 106-126.
- Rozalinda. (2016). *Fikih Ekonomi Syariah*. Jakarta: Rajawali Pers.
- Sarwono, Jonathan. (2017). *Metode Penelitian Kuantitatif & Kualitatif*. Retrieved From [Https://www.Academia.Edu/9832986/Buku_Metodologi_Penelitian_Kuantitatif_Dan_Kualitatif_Oleh_Jonathan_Sarwono](https://www.Academia.Edu/9832986/Buku_Metodologi_Penelitian_Kuantitatif_Dan_Kualitatif_Oleh_Jonathan_Sarwono) (12 Juni 2017), H. 197.
- Setyangtyas, Pipit. (2016). Implementasi Akad *Murabahah* Pada Produk Pembiayaan KPR di Bank Syariah Mandiri KC Purwokerto.
- Sugiyono. (2014). *Metodologi Penelitian Kuantitatif Kualitatif R&D*. Alfabeta.
- Soemitra, Andri. (2009). *Bank Dan Lembaga Keuangan Syari'ah*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group.
- Wahab, S. A. (2008). *Pengantar Analisis Kebijakan Publik*. Malang: Universitas Muhammadiyah Malang Prees.
- Wulandari. R., & Tholhah, M. (2018). Implementasi Pembiayaan Dengan Akad *Murabahah* di Koperasi Sembada Guna Syariah Takeran.

Yusuf, Dharma & Hendratno. (2021). Tinjauan Hukum Islam Terhadap Implementasi Akad Murabahah pada Produk Pembiayaan KPR Bersubsidi. *e-Proceeding of Management*. hal. 1158-1166.



LAMPIRAN

Lampiran I

Pedoman Wawancara Pihak Bank

Implementasi Akad Murabahah Pada Pembiayaan KPR di Bank Tabungan Negara Syariah Banda Aceh

Pertanyaan:

1. Apa saja jenis produk KPR yang ada di Bank BTN Syariah?
2. Bagaimana prosedur pembiayaan KPR?
3. Apa saja persyaratan dalam pengajuan pembiayaan murabahah?
4. Uang muka
 - a. Bagaimana prosedur uang muka dalam pembiayaan KPR?
 - b. Bagaimana pengakuan uang muka jika nasabah membatalkan akad, apakah uang muka tersebut milik bank 100% atau dikembalikan kepada nasabah?
5. Jaminan
 - a. Bagaimana perlakuan jaminan jika nasabah sudah tidak mampu bayar?
 - b. Bagaimana perlakuan harga jual jaminan jika kurang atau lebih dari sisa utang?
6. Diskon
 - a. Bagaimana pengakuan diskon pada pembiayaan

murabahah?

b. Bagaimana pengakuan diskon jika sebelum akad?

7. Penjadwalan kembali

a. Apakah ada penjadwalan kembali jika nasabah tidak bisa menyelesaikan pembayarannya?

b. Apakah ada tambahan tagihan pada penjadwalan?

c. Bagaimana bentuk penjadwalan kembali?

8. Piutang

a. Bagaimana perlakuan kepada nasabah yang sudah tidak mampu bayar?

9. Denda

a. Bagaimana perlakuan bagi nasabah yang menunda – nunda pembayaran?

b. Berapa besaran denda yang diberikan?

c. Bagaimana bentuk denda yang diberikan?

10. Potongan pelunasan

a. Apa yang akan didapat nasabah jika mempercepat waktu pembayaran dari waktu yang di tentukan?

b. Bagaimana Prosedur potongan pelunasan?

c. Apakah potongan pelunasan berdasarkan kebijakan permanen atau tergantung kondisi ekonomi

Pedoman Wawancara Nasabah

1. Apakah ibu/bapak salah satu nasabah KPR BTN Syariah?
2. Mengapa ibu/bapak memilih KPR BTN Syariah?
3. Bagaimana alur pembiayaan murabahah di KPR BTN Syariah?
4. Apa saja persyaratan untuk melakukan pembiayaan murabahah?
5. Apa yang bapak/ibu butuhkan sehingga melakukan pembiayaan murabahah?
6. Pada saat melakukan pembiayaan murabahah, apakah pihak BMT ini mewakili pembelian barang? Bagaimana alurnya?

Lampiran II

Hasil Penelitian

Hasil Penelitian Pihak Bank

1. Apa saja jenis produk KPR yang ada di Bank BTN Syariah?

“Untuk jenis KPR yang ada di BTN Syariah memiliki 2 jenis KPR yaitu KPR Subsidi dan KPR Non-Subsidi. Biasanya yang paling banyak diminati yaitu KPR Subsidi hal ini dikarenakan harganya lebih murah dibandingkan KPR Non-Subsidi. KPR Non-Subsidi dapat disebut juga sebagai KPR Platinum dan memiliki beberapa jenis KPR yaitu KPR Rumah Baru, KPR Rumah Second, KPR Bangun Rumah, KPR Inovasi, dan KPR Refinancing. Jenis KPR Subsidi merupakan KPR yang paling banyak diambil oleh nasabah hal ini dikarenakan biaya yang dikeluarkan oleh nasabah juga lebih murah dibandingkan KPR Non-Subsidi. Untuk jenis KPR Subsidi dapat diambil oleh nasabah yang memiliki gaji dibawah 8 juta/bulan tetapi untuk KPR Non-Subsidi dapat diambil oleh siapa aja tanpa adanya ketentuan atau batasan minimal gaji”.

2. Bagaimana prosedur pembiayaan KPR?

“Terlebih dahulu nasabah harus mencari rumah yang ingin dibeli, kemudian nasabah mendatangi pihak bank

untuk memberikan berbagai persyaratan ke pihak kantor, kemudian pihak bank memproses dengan menganalisa persyaratan tersebut dan verifikasi berkas. Jika verifikasi dan analisa sudah lolos maka dikeluarkan surat keterangan persetujuan dari pihak bank. Setelah keluar surat itu baru bisa dijadwalkan akadnya. Contohnya jika nasabah ingin membeli rumah subsidi dengan harga 180 juta dengan jangka waktu 10 tahun tetapi pihak bank mengeluarkan surat dengan jangka waktu 15 tahun hal ini dikarenakan pihak bank menganalisis terlebih dahulu jangka waktu dan pembayaran pembiayaan yang memudahkan nasabah apakah 10 tahun atau 15 tahun. Apabila jika nasabah setuju, maka terjadinya jadwal akad tetapi jika nasabah tidak setuju maka akan terjadi pembatalan akad”.

2. Apa saja persyaratan dalam pengajuan pembiayaan murabahah?

“Untuk berbagai persyaratan KPR dapat diakses di website BTN Syariah”.

3. Uang muka
 - a. Bagaimana prosedur uang muka dalam pembiayaan KPR?

“Uang muka dapat dibayarkan ke developer kemudian sisa dari uang muka tersebut, pihak bank yang membayar. Apabila harga rumah 200 juta dan

DPnya 50 juta. Pembayaran uang muka tersebut dapat dibayar nasabah boleh ke pihak bank boleh ke developer atau pemilik rumah. Nanti sisanya dibayar pihak bank ke pemilik rumah atau developer”.

- b. Bagaimana pengakuan uang muka jika nasabah membatalkan akad, apakah uang muka tersebut milik bank 100% atau dikembalikan kepada nasabah?

“Jika nasabah tidak membayar uang muka maka pengakuan uang muka tersebut sesuai kesepakatan antara nasabah dengan pihak developer atau pemilik rumah. Tetapi selama ini tergantung kebijakan pemilik rumah, ada yang dikembalikan full ada juga yang dipotong 500 ribu”.

5. Jaminan

- a. Bagaimana perlakuan jaminan jika nasabah sudah tidak mampu bayar?

“KPRSyariah di BTN tidak pernah melakukan lelang, sehingga pihak bank akan mencari jalan keluar selain lelang. Jika angsuran nasabah 2 juta/bulan kemudian tahun ke 5 terjadi kesulitan pembayaran terutama saat ini kondisi perekonomian sedang tidak baik karena diserang covid-19. Kemudian nasabah tidak sanggup

membayar sehingga pihak bank akan menanyakan berapa kesanggupan nasabah dalam pembayaran, pihak bank memberikan penawaran kepada nasabah kemudian melakukan analisa atau disebut re-strukturasi dengan memperpanjang waktunya dan memperkecil angsurannya. Jika nasabah setuju maka permasalahan selesai. Dengan solusi ini nasabah tetap memiliki rumah dan tetap dapat membayar angsuran”.

- b. Bagaimana perlakuan harga jual jaminan jika kurang atau lebih dari sisa utang?

“Kebiasaan di bank lain atau disini, maka ditutupkan dulu berapa harga pokoknya dan sisanya dikembalikan”.

6. Diskon

- a. Bagaimana pengakuan diskon pada pembiayaan murabahah?

“Apabila nasabah dapat mempercepat pembayaran maka akan diberikan diskon, diperbankan syariah fokus utamanya adanya harga pokok. Harga rumah 200 juta dan bank menjual seharga 300 juta, yang dimana selisih margin senilai 100 juta. Jika nasabah membayar dengan waktu yang lebih cepat maka nasabah dapat hanya membayar biaya proposionalnya saja. Terdapat juga diskon biaya,

seperti biaya adm dan lainnya yaitu free jika terdapat event”.

b. Bagaimana pengakuan diskon jika sebelum akad?

“Tidak ada diskon sebelum akad terjadi karena harga dan pembagian margin sudah ditetapkan”.

7. Penjadwalan kembali

a. Apakah ada penjadwalan kembali jika nasabah tidak bisa menyelesaikan pembayarannya?

“Ada”.

b. Apakah ada tambahan tagihan pada penjadwalan?

“Tidak ada, jika ada hal itu disebabkan oleh tagihannya diperkecil maka jangka waktunya diperpanjang”.

c. Bagaimana bentuk penjadwalan kembali?

“Re-strukturasi”.

8. Piutang

a. Bagaimana perlakuan kepada nasabah yang sudah tidak mampu bayar?

“Bagi nasabah yang tidak sanggup membayar, maka pihak bank akan menanyakan berapa kesanggupan nasabah dalam pembayaran, pihak bank memberikan penawaran kepada nasabah kemudian melakukan analisa atau disebut re-strukturasi dengan memperpanjang waktunya dan memperkecil angsurannya”.

9. Denda

- a. Bagaimana perlakuan bagi nasabah yang menunda – nunda pembayaran?

“Takzir yaitu ganti rugi atas keterlambatan. Dibank syariah takzir berbentuk ganti rugi biaya ketika pihak bank menelefon, sms, mengirim surat atau sebagainya dan semua biaya yang dikeluarkan tersebut ditagihkan ke nasabah atau dapat dikatakan nasabah menggantikan tagihan yang dikeluarkan oleh pihak bank saat memberikan pengingatan kepada nasabah. Takzir tersebut tidak diakui sebagai pendapatan oleh pihak bank. Kemduain takzir tidak ditagihkan setiap bulan kepada nasabah, telat tidak ada penambahan jumlah angsuran sementara takzir akan ditagih pada saat pelunasan, berapa hari ditelatnya dikalikan takzir besarnya biaya takzir mencapai 500/1000 per hari”.

- b. Berapa besaran denda yang diberikan?
- c. Bagaiman bentuk denda yang diberikan?

10. Potongan pelunasan

- a. Apa yang akan didapat nasabah jika mempercepat waktu pembayaran dari waktu yang di tentukan?
- b. Bagaimana Prosedur potongan pelunasan?
- c. Apakah potongan pelunasan berdasarkan kebijakan

permanen atau tergantung kondisi ekonomi?

Hasil Penelitian dengan Nasabah 1

1. Apakah ibu/bapak salah satu nasabah KPR BTN Syariah?

“Saya merupakan salah satu nasabah KPR BTN Syariah”.

2. Mengapa ibu/bapak memilih KPR BTN Syariah?

“Karena BTN Syariah adalah salah satu bank yang menyalurkan KPR Subsidi dengan memiliki angsuran yang ringan dan menggunakan prinsip syariah”.

3. Bagaimana alur pembiayaan murabahah di KPR BTN Syariah?

“Alurnya adalah nasabah mengajukan pembiayaan KPR Syariah dan jika disetujui maka pihak bank BTN Syariah dapat melaksanakan akad KPR dengan prinsip akad mutabahah/jual beli rumah”.

4. Apa saja persyaratan untuk melakukan pembiayaan murabahah?

“Syarat data diri, data penghasilan dan data rumah yang ingin dibeli”.

5. Apa yang bapak/ibu butuhkan sehingga melakukan pembiayaan murabahah?

“Saya ingin memiliki rumah dan untuk merencanakan masa depan nanti maka butuh pembiayaan rumah yg angsurannya ringan dg prinsip syariah karena saat ini

untuk membeli rumah secara tunai adalah hal yang sangat sulit”.

6. Pada saat melakukan pembiayaan murabahah, apakah pihak BMT ini mewakili pembelian barang? Bagaimana alurnya?

“Pada prinsipnya kita sebagai nasabah BTN membeli rumah kepada BTN Syariah sebagai penyedia unit rumahnya”.

Hasil Penelitian dengan Nasabah 2

1. Apakah ibu/bapak salah satu nasabah KPR BTN Syariah?

“Iya benar, saya merupakan nasabah KPR BTN Syariah.”

2. Mengapa ibu/bapak memilih KPR BTN Syariah?

“Karena KPR di BTN sudah terjamin mudah dan cepat prosesnya.”

3. Bagaimana alur pembiayaan murabahah di KPR BTN Syariah?

“Pertama saya di akadkan dengan akad wakalah, setelah itu baru murabahah.”

4. Apa saja persyaratan untuk melakukan pembiayaan murabahah?

“Persyaratannya seperti identitas diri, jaminan dan beberapa hal lainnya yang kemudian setelah Intinya di ACC sama bank BTN baru bisa dilakukan akad pembiayaan.”

5. Apa yang bapak/ibu butuhkan sehingga melakukan pembiayaan murabahah?

“Saya butuh Rumah dan jenis pembiayaan syariah pakai murabahah.”

6. Pada saat melakukan pembiayaan murabahah, apakah pihak BMT ini mewakili pembelian barang?

“Iya dari pihak developer ikut mendampingi. Sementara untuk alurnya yaitu dilakukan dengan akad pembiayaan wakalah, setelah itu saya akad murabahah.”

Hasil Penelitian dengan Nasabah 3

1. Apakah ibu/bapak salah satu nasabah KPR BTN Syariah?

“Iya benar.”

2. Mengapa ibu/bapak memilih KPR BTN Syariah?

“BTN syariah sudah sangat berpengalaman pada bidang perumahan sehingga ada rasa aman dan nyaman mengambil pembiayaan kpr disini.”

3. Bagaimana alur pembiayaan murabahah di KPR BTN Syariah?

a. Nasabah sebelumnya sudah memilih rumah yang akan dibeli terlebih dahulu.

b. Jika sudah dapat maka melakukan pembayaran booking fee atau uang muka kepada pengembang (besaran uang muka tergantung kepada nasabah biasanya 5 sampai 10 persen dari harga rumah).

- c. *Setelah membayar uang muka, maka pihak nasabah melakukan pengajuan pemberkasan ke bank untuk pembiayaan rumah untuk sisa harga rumah yang belum lunas.*
- d. *Jika berkas nasabah disetujui maka bank akan melakukan pengikatan pembiayaan KPR dengan nasabah dimana harga pembiayaan dari bank akan ditambah dengan margin keuntungan bank.*
- e. *Pembayaran dilakukan nasabah dengan cara mengangsur selama jangka waktu pembiayaan dengan jumlah angsuran tetap dan tidak berubah sampai dengan selesai.*
4. Apa saja persyaratan untuk melakukan pembiayaan murabahah?
“Ktp, kartu keluarga, SK kerja, slip gaji, foto, npwp, buku nikah jika sudah menikah.”
5. Apa yang bapak/ibu butuhkan sehingga melakukan pembiayaan murabahah?
“Angsuran ringan, di tutup asuransi, dan legalitas rumah lebih djamin oleh bank (seperti sertifikat, IMB dan lainnya).”
6. Pada saat melakukan pembiayaan murabahah, apakah pihak BMT ini mewakili pembelian barang? Bagaimana alurnya?

“Nasabah akan diperkenankan memilih rumah, lokasi dan segala fasilitas yang diinginkan nasabah, jika sudah sesuai maka nasabah akan menandatangani perjanjian akad wakalah yang memberi tanda bahwa nasabah lah yang memilih rumahnya sendiri dan segala aspek kelebihan dan kekurangan telah di kembalikan kepada nasabah seluruhnya.”



Lampiran III

Surat Izin Penelitian



KEMENTERIAN AGAMA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI AR-RANIRY
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM

Jl. Syekh Abdur Rauf Kopelma Darussalam Banda Aceh
Telepon : 0651- 7557321, Email : uin@ar-raniry.ac.id

Nomor : 2811/Un.08/FEBLI/TL.00/10/2021
Lamp : -
Hal : **Penelitian Ilmiah Mahasiswa**

Kepada Yth,

1. Direktur Bank Tabungan Negara Syariah Banda Aceh
2. Marketing Bank Tabungan Negara Syariah Banda Aceh
3. Nasabah Bank Tabungan Negara Syariah Banda Aceh

Assalamu'alaikum Wr.Wb.

Pimpinan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam UIN Ar-Raniry dengan ini menerangkan bahwa:

Nama/NIM : **VIA ALMAIDA / 170603151**
Semester/Jurusan : IX / Perbankan Syariah
Alamat sekarang : Lampaseh Aceh

Saudara yang tersebut namanya diatas benar mahasiswa Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam bermaksud melakukan penelitian ilmiah di lembaga yang Bapak pimpin dalam rangka penulisan Skripsi dengan judul **Implementasi Akad Murabahah Pada Pembiayaan Pemilikan Rumah Di Bank Tabungan Negara Syariah Banda Aceh**

Demikian surat ini kami sampaikan atas perhatian dan kerjasama yang baik, kami mengucapkan terimakasih.

Banda Aceh, 06 Oktober 2021
an. Dekan
Wakil Dekan Bidang Akademik dan
Kelembagaan,





Berlaku sampai : 14 Januari
2022

Dr. Hafas Furqani, M.Ec.

Lampiran IV

Persyaratan KPR BTN Syariah

KPR BTN FLPP & SSM TAPAK IB

• Pembiayaan untuk pembelian rumah Rumah Sederhana Sehat • Margin 5 % • Angsuran tetap sampai lunas • Jangka waktu s.d. 20 tahun • Proses Cepat & Mudah • Bebas pilih lokasi • Pembiayaan maksimum s.d. 95%

PERSYARATAN UMUM

1. Warga Negara Indonesia
2. Telah memiliki tabungan di BTN Syariah
3. Telah berusia 21 tahun atau telah menikah saat pengajuan
4. Pemohon / pasangan belum memiliki rumah
5. Total Take home pay tidak melebihi Rp. 8.000.000,- (berlaku *joint income*)
6. Harga rumah tidak melebihi Rp. 150.500.000,- (Harga 2020) ; rumah tipe 36 luas tanah minimal 72 m²
7. Pada saat pembiayaan lunas Usia pemohon tidak melebihi 65 th
8. Memiliki penghasilan cukup sesuai dengan ketentuan BTN Syariah
9. Telah bekerja dengan masa kerja minimal 1 (satu) tahun; Usaha minimal 2 tahun
10. Tidak pernah memiliki kredit macet
11. Bagi calon nasabah, terdaftar pada aplikasi SiKasep (flpp)
12. Developer terdaftar di SiKumbang (flpp)

KELENGKAPAN DATA PERMOHONAN KPR SEJAHTERA TAPAK IB

- ✓ Mengisi formulir aplikasi permohonan BTN Syariah dilengkapi dengan:
 - Pas photo pemohon dan pasangan 3x4 berwarna
 - Tanda tangan diatas materai Rp 6.000,-
- ✓ Foto Copy KTP suami-istri (2 pcs), copy Kartu keluarga (2 pcs), copy Surat nikah/surat cerai, copy NPWP pemohon
- ✓ Foto Copy E-Filing/BPS dan Copy SPT PPH 21
- ✓ Surat keterangan bekerja & SK Pengangkatan karyawan tetap
- ✓ Fotocopy SIUP & NPWP perusahaan pemohon (untuk karyawan swasta)
- ✓ Slip gaji 1 bulan terakhir/surat keterangan penghasilan asli yang telah disahkan oleh pimpinan/pejabat yang berwenang
- ✓ Foto copy Rekening Koran Payroll/tabungan pribadi 3 bulan terakhir
- ✓ Surat kuasa pemotongan gaji yang ditandatangani oleh pimpinan perusahaan (angsuran kolektif)
- ✓ Surat pernyataan Rumah Subsidi, yakni:
 - Surat Pernyataan Penghasilan Tetap/Tidak Tetap (Form PU-PR)
 - Surat Pernyataan Tidak Memiliki Rumah (Form PU-PR)

UNTUK BERPENGHASILAN TIDAK TETAP/WIRASWASTA MELAMPIRKAN DATA-DATA PENGHASILAN :

1. Copy SIUP & NPWP Perusahaan
2. Copy TDP
3. Foto Copy Akta pendirian perusahaan / Izin Praktik
4. Laporan keuangan 1 tahun terakhir dan 3 bulan berjalan
5. Foto Copy Rekening koran/giro perusahaan 6 bulan terakhir

BIAYA-BIAYA PRA-REALISASI

1. Biaya administrasi
2. Biaya Appraisal
3. Biaya notaris untuk pembuatan SKMHT/APHT
4. 1x Angsuran terakhir

Estimasi biaya proses KPR
Rp. 3.000.000,-

BTN KANTOR CABANG SYARIAH BANDA ACEH
Jl. Teuku Umar No. 430 - 431, Banda Aceh
Tel: 0651-40330 Fax: 0651-40335 | email : kcs.banda.aceh@btn.co.id
Contact Person : 081221378358 (Digdoyo Wicaksono)
082390483284 (M Iqbal Amri)

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

KPR BTN PLATINUM IB
BANGUN RUMAH BTN IB (Renovasi, Bangun Rumah)
INDENT BTN IB

- Pembiayaan untuk pembelian rumah (baru atau second) • Renovasi Rumah • Margin bersaing
- Angsuran tetap sampai lunas • Jangka waktu s.d. 20 tahun • Proses Cepat & Mudah • Bebas pilih lokasi • Pembiayaan maksimum s.d. 99% dari harga rumah* (Syarat ketentuan berlaku)

PERSYARATAN UMUM

1. Warga Negara Indonesia
2. Telah memiliki tabungan di BTN Syariah
3. Telah berusia 21 tahun atau telah menikah saat pengajuan
4. Pada saat pembiayaan lunas usia pemohon tidak melebihi 65 th
5. Memiliki penghasilan cukup sesuai dengan ketentuan BTN Syariah
6. Telah bekerja / memiliki usaha dengan masa kerja minimal 1 (satu) tahun
7. Tidak pernah memiliki kredit macet

KELENGKAPAN DATA PERMOHONAN KPR BTN PLATINUM IB

- ✓ Mengisi formulir aplikasi permohonan BTN Syariah dilengkapi dengan:
 - Pas photo pemohon dan pasangan 3x4 berwarna
 - Tanda tangan diatas materai Rp 10.000,-
- ✓ Foto Copy KTP suami-istri (4 pcs), copy Kartu keluarga (2 pcs), copy Surat nikah/surat cerai (2 pcs), copy NPWP pemohon
- ✓ Surat keterangan bekerja & SK Pengangkatan karyawan tetap
- ✓ Fotocopy SIUP & NPWP perusahaan pemohon (untuk karyawan swasta)
- ✓ Slip gaji 3 bulan terakhir/surat keterangan penghasilan asli yang telah disahkan oleh pimpinan/pejabat yang berwenang
- ✓ Foto copy rekening koran Payroll/tabungan pribadi 3 bulan terakhir
- ✓ Surat kuasa pemotongan gaji yang ditandatangani oleh pimpinan perusahaan (angsuran kolektif)
- ✓ Data legalitas rumah: Foto Copy sertifikat, Foto Copy IMB Legalisir
- ✓ Untuk rumah second melampirkan:
 - Data pribadi penjual: Foto copy KTP Suami-istri (2 pcs), Foto copy akta nikah/cerai (2 Pcs), NPWP (2 pcs), KK
 - Foto copy bukti pembayaran PBB tahun terakhir
 - Surat keterangan harga jual dari penjual
- ✓ Untuk renovasi rumah melampirkan : Spesifikasi Bangunan, Gambar Teknis, RAB Bangunan, Jadwal Pelaksanaan Pembangunan, Jadwal Rencana Pengeluaran Dana

UNTUK BERPENGHASILAN TIDAK TETAP/WIRASWASTA MELAMPIRKAN BERKAS:

1. Copy SIUP & NPWP Perusahaan
2. Copy TDP
3. Foto Copy Akta pendirian perusahaan / Izin Praktik
4. Laporan keuangan 1 tahun terakhir dan 3 bulan berjalan
5. Foto Copy Rekening koran/giro perusahaan 6 bulan terakhir

BIAYA-BIAYA PRA-REALISASI

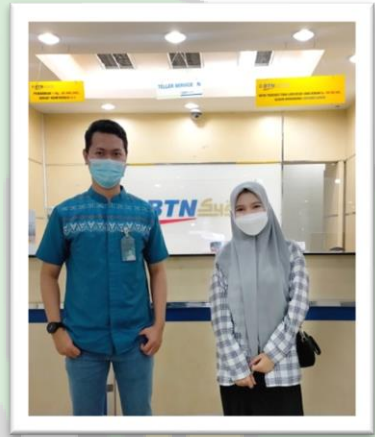
1. Biaya administrasi & Proses
2. Biaya Appraisal
3. Premi asuransi jiwa & kebakaran (single premium)
4. Biaya notaris untuk pembuatan SKMHT/APHT
5. 1x Angsuran terakhir

Alokasi biaya pra-realisasi
±7% dari plafond KPR

Lampiran V

Dokumentasi

1. Wawancara bersama M. Iqbal Amri (*Financing Service* BTN Syariah)



2. Wawancara bersama Ibu Nurhabibah (nasabah)



3. Wawancara bersama Bapak Harun Al-Rasyid (nasabah)



4. Wawancara bersama Ibu Nurmida (nasabah)

