

**ANALISIS PEMBIAYAAN KPR INDENSYA BTN IB DENGAN
AKAD *ISTISHNA* ' PADA BANK TABUNGAN NEGARA
SYARIAH KANTOR CABANG PEMBANTU CIPUTAT**

SKRIPSI

Diajukan Untuk Memenuhi Persyaratan Memperoleh

Gelar Sarjana Sosial (S.Sos)



Oleh :

Dewi Lestari Ningsih

NIM : 1113053000030

**KONSENTRASI MANEJEMEN LEMBAGA KEUANGAN ISLAM
PROGRAM STUDI MANAJEMEN DAKWAH
FAKULTAS ILMU DAKWAH DAN ILMU KOMUNIKASI
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
SYARIF HIDAYATULLAH JAKARTA**

2017 – 1439 H

LEMBAR PERNYATAAN

Dengan ini saya menyatakan bahwa :

1. Skripsi ini merupakan hasil karya saya yang diajukan untuk memenuhi salah satu persyaratan memperoleh gelar Strata 1 di UIN Syarif Hidayatullah Jakarta.
2. Semua sumber yang saya gunakan dalam tulisan ini telah saya cantumkan sesuai dengan ketentuan yang berlaku di UIN Syarif Hidayatullah Jakarta.
3. Jika dikemudian hari terbukti bahwa karya ini bukan hasil saya atau hasil jiplakan dari karya orang lain, maka saya bersedia menerima sanksi yang berlaku di UIN Syarif Hidayatullah Jakarta.

Ciputat, 4 Oktober 2017


Dewi Lestari Ningsih

METERAI
TEMPEL
000B6AEF736334485
6000
ENAM RIBURUPIAH

**Analisis Pembiayaan KPR Indensya BTN iB dengan akad *Istishna*
Pada bank Tabungan Negara Syariah Kantor Cabang Pembantu
Ciputat**

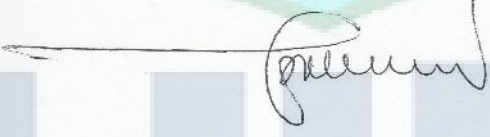
Skripsi

Diajukan Kepada Fakultas Ilmu Dakwah dan Ilmu Komunikasi untuk Memenuhi
Persyaratan Memp peroleh Gelar Sarjana Sosial (S.Sos)

Disusun Oleh :

Dewi Lestari Ningsih
NIM: 1113053000030

Dibawah Bimbingan:



Lili Bariadi, M.Si
NIP. 19740519 199803 1 004

**KONSENTRASI MANAJEMEN LEMBAGA KEUANGAN ISLAM
PROGRAM STUDI MANAJEMEN DAKWAH
FAKULTAS ILMU DAKWAH DAN ILMU KOMUNIKASI
UIN SYARIF HIDAYATULLAH JAKARTA
2017 M/ 1439 H**

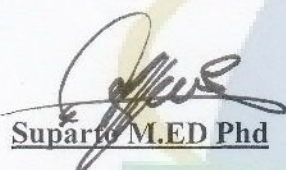
PENGESAHAN PANITIA UJIAN

Skripsi berjudul "ANALISIS PEMBIAYAAN KPR INDENSYA BTN IB DENGAN AKAD ITISHNA PADA BANK TABUNGAN NEGARA SYARIAH KANTOR CABANG PEMBANTU CIPUTAT" Telah diujikan dalam sidang munaqasyah Fakultas Ilmu Dakwah dan Ilmu Komunikasi UIN Syarif Hidayatullah Jakarta pada hari Rabu 04 Oktober 2017. Skripsi ini telah diterima sebagai salah satu syarat memperoleh gelar Sarjana Sosial (S.Sos) Pada Program Studi Manajemen Dakwah.

Tangerang Selatan, 04 Oktober 2017

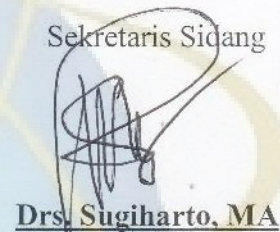
Sidang Munaqasyah

Ketua sidang


Suparto M.ED Phd

Nip.19710330199803

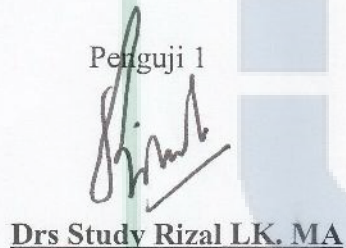
Sekretaris Sidang


Drs. Sugiharto, MA

Nip. 196608061996031001

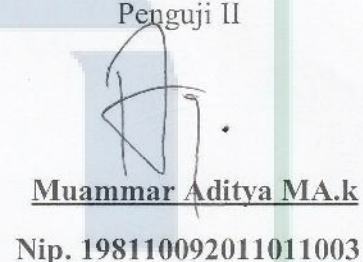
Anggota

Penguji I


Drs Study Rizal LK. MA

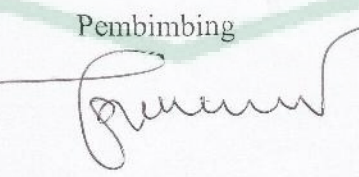
Nip. 196404281993031002

Penguji II


Muammar Aditya MA.k

Nip. 198110092011011003

Pembimbing


Lili Bariadi MM. Msi
Nip. 197405191998031004

ABSTRAK

Dewi Lestari Ningsih, NIM: 1113053000030, “Analisis Pembiayaan KPR Indensya BTN iB Dengan Akad *Istishna*’ Pada Bank Tabungan Negara Syariah Kantor Cabang Pembantu Ciputat”. Dibimbing Oleh Lili Bariadi Mm M.Si, 2017.

BTN Syariah merupakan Strategic Bussiness 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. untuk melayani tingginya minat masyarakat dalam memanfaatkan jasa keuangan Syariah dan memperhatikan keunggulan prinsip Perbankan Syariah, adanya Fatwa MUI tentang bunga bank, serta melaksanakan hasil RUPS tahun 2004. Untuk memenuhi kebutuhan Bank dalam memberikan pelayanan jasa keuangan syariah. Mendukung pencapaian sasaran laba usaha Bank.

Pembiayaan berasal dari kata biaya yang berarti uang yang dikeluarkan untuk mengadakan (mendirikan, melakukan, dan lain sebagainya) sesuatu, ongkos belanja, dan pengeluaran jadi pembiayaan adalah sesuatu yang berhubungan dengan biaya

Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui Mekanisme Pengajuan Pembiayaan KPR Indensya dan analisis pembiayaan KPR Indensya BTN dilihat dari segi bank mendeteksi kelayakan nasabah untuk menerima pembiayaan dengan prinsip 5C.

Skripsi ini menggunakan metode penelitian kualitatif dengan pendekatan deskriptif analisis untuk memaparkan data-data yang didapat dilapangan kemudian menganalisisnya dan mendapatkan kesimpulan dari penelitian ini.

Hasil dari penelitian ini dapat disimpulkan bahwa bank BTN Syariah dalam menganalisis Nasabah yang layak atau tidaknya menerima pembiayaan KPR Indensya Bank BTN Syariah KCP Ciputat ini menggunakan prinsip 5C yaitu : character, capacity, condition of economy, capital dan collateral.

Berikut Mekanisme Pengajuan pembiayaan KPR BTN Indensya di bank BTN Syariah Kantor Cabang Ciputat : Pemberkasan, BI Checking, Wawancara, analisa bank (dengan prinsip 5C/ pengecekan legalitas dan agunan calon nasabah pembiayaan (Rakomdit) Rapat Komite pemutus kredit, SP3, Persiapan akad (Clearance BPN (Badan Pertanahan Nasional) dan pembayaran pajak penjual+ pembeli, pelunasan DP uang muka nasabah ke Developer.

Kata Kunci: Pembiayaan, dan Akad *Istishna*’. Analisis Kelayakan Pembiayaan KPR indensya BTN iB dengan Menggunakan Prinsip 5C.

KATA PENGANTAR

Bismillahirrahmanirrohim

La haula wa La quwwata illa billahi, Puja dan puji syukur kehadiran Allah Swt yang telah melimpahkan rahmat dan karunianya sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini dengan baik. Shalawat serta salam semoga senantiasa Allah curahkan kepada Nabi besar kita, Nabi Muhammad SAW beserta keluarga dan para sahabatnya hingga akhir zaman.

Sepenuhnya penulis menyadari bahwa selesainya penulisan skripsi ini bukan semata-mata atas usaha penulis itu sendiri melainkan juga kontribusi dari berbagai pihak, oleh karena itu penulis ingin menyampaikan terimakasih kepada kedua orangtua penulis Bapak Suwarjo dan Ibu Siti Sarah yang selalu memberikan doa, dan tak henti-hentinya mencurahkan kasih sayang dan motivasinya untuk dapat menyelesaikan pendidikan di perguruan tinggi serta untuk meraih gelar sarjana.

Selanjutnya, dalam menyelesaikan skripsi ini penulis banyak mendapatkan bantuan dan dukungan dari berbagai pihak. Maka dari itu penulis juga ingin mengucapkan terimakasih kepada :

1. Prof. Dr. Dede Rosyada, MA selaku Rektor UIN Syarif Hidayatullah Jakarta.
2. Dr. H. Arief Subhan, MA selaku Dekan Fakultas Ilmu Dakwah dan Ilmu Komunikasi, Suparto, M.Ed. Ph.D. selaku Wakil Dekan Bidang Akademik, Dr. Roudhonah, MA. Selaku Wakil Dekan Bidang administrasi, Dr. Suhaimi, M.Si. selaku Wakil Dekan Bidang Kemahasiswaan.

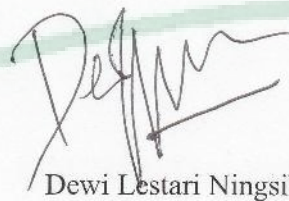
3. Drs, Cecep Castrawijaya, MA. selaku Ketua Program Studi Manajemen Dakwah dan Drs. Sugiharto, MA. selaku Sekretaris Program Studi Manajemen Dakwah.
4. Dr Sihabuddin Noor MA selaku Dosen Penasihat Akademik, yang telah membimbing dan mengarahkan penulis selama menempuh studi di Program studi Manajemen Dakwah Fakultas Ilmu Dakwah dan Ilmu Komunikasi.
5. Lili Bariadi, MM M.Si selaku Dosen Pembimbing skripsi, yang telah banyak meluangkan waktunya, memberi dukungan dan motivasinya selama penulisan skripsi sampai akhirnya dapat menyelesaikan skripsi dengan baik.
6. Seluruh Dosen Program Studi Manajemen Dakwah yang dengan penuh keikhlasan memberikan pengajaran dan pembelajaran kepada penulis selama belajar di bangku perkuliahan.
7. Pimpinan dan seluruh jajaran Staff Bank BTN Syariah Kantor Cabang Pembantu Ciputat yang telah mengizinkan penulis untuk dapat melakukan penelitian ini.
8. Ibu Yusitta Ahadiyah selaku kepala Cabang Bank BTN Syariah KCP Ciputat yang telah banyak membantu penulis selama melakukan penelitian sehingga dapat menyelesaikan skripsi ini.
9. Indah Rahmawati selaku Financing Service yang telah bersedia meluangkan waktunya untuk dilakukannya wawancara penelitian untuk kelancaran skripsi penulis.

10. Teman-teman seperjuangan Program Studi Manajemen Dakwah angkatan 2013, khususnya konsentrasi Manajemen Lembaga Keuangan Syariah (MLKI).
11. Dewi Lestawati teman seperjuangan saya yang setia menemani saat penulisan skripsi, bimbingan sampai dengan skripsi ini dapat diajukan ke meja sidang.
12. Teman-teman kosan yang penulis sayangi yang sudah tinggal satu atap selama ini dan sudah dianggap seperti keluarga sendiri : Agnes, Rina, Mursyidah dan Faizah.
13. Teman-teman KKN : Amar, Ardiansyah, Ali, Adi, Rama, Ranny, Dinda, Shintia, Dan semua teman-teman yang tak dapat penulis sebutkan namanya

satu persatu

Dengan segala kekurangan yang ada, penulis berharap pembaca dapat memberikan kritik dan saran pada karya tulis ini. Semoga dengan adanya karya tulis ini dapat memberikan manfaat bagi semua pihak.

Ciputat, 04 Oktober 2017



Dewi Lestari Ningsih

DAFTAR ISI

ABSTRAK	i
KATA PENGANTAR.....	ii
DAFTAR ISI.....	v
DAFTAR GAMBAR	vi
DAFTAR BAGAN.....	viii
DAFTAR LAMPIRAN	ix
BAB I PENDAHULUAN	
A. Latar belakang masalah.....	1
B. Pembatasan dan Perumusan Masalah.....	6
C. Tujuan dan Manfaat Penelitian	7
D. Metodologi penelitian	8
E. Tinjauan pustaka	13
F. Sistematika Penulisan	15
BAB II PEMBIAYAAN KPR INDENSYA DAN AKAD ISTISHNA'	
A. Pembiayaan	
1. Pengertian Pembiayaan	17
2. Unsur-unsur pembiayaan	18
3. Tujuan dan Fungsi Pembiayaan	20
4. Jenis-jenis pembiayaan	24

B. Akad Istishna'

1. Pengertian Akad Istishna'	28
2. Dasar hukum Istishna	31
3. Manfaat dan resiko pembiayaan Istishna'	39
4. Rukun dan pembiayaan Istishna'	41
5. Sifat akad istishna'	43

BAB III GAMBARAN UMUM BANK BTN SYARIAH CIPUTAT

A. Sejarah singkat tentang BTN Syariah	46
B. Sejarah singkat bank BTN KCPS Ciputat	49
C. Visi dan Misi Bank BTN Syariah	50
D. Produk KPR BTN Indent	53
E. Struktur Organisasi dan job description	54
F. Produk Pembiayaan KPR di Bank BTN Syariah KCP Ciputat	60

BAB IV ANALISIS DAN PEMBAHASAN

1. Mekanisme Pengajuan Pembiayaan Produk KPR Indensya	64
2. Analisis Pembiayaan KPR Indensya BTN iB	69

BAB V PENUTUP

A. Kesimpulan	84
B. Saran	85

DAFTAR PUSTAKA	86
----------------------	----

DAFTAR GAMBAR

Gambar 3.1 : Struktur Organisasi BTN Syariah KCP Ciputat.....	55
Gambar 3.2 : Alur Pembiayaan KPR Indensya BTN iB	65



DAFTAR BAGAN

Bagan 2.2 : Skema Bai <i>Istishna</i>	38
---	----



DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1 : Surat Bimbingan Skripsi

Lampiran 2 : Surat Izin Penelitian Skripsi

Lampiran 3 : Surat Penelitian Skripsi

Lampiran 4 : Formulir Permohonan Pembiayaan

Lampiran 5 : Simulasi KPR BTN Indent

Lampiran 6 : Dokumentasi Wawancara



BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah.

Pembiayaan atau financing yaitu pendanaan yang diberikan oleh suatu pihak kepada pihak yang lainnya untuk mendukung investasi yang telah direncanakan, baik dilakukan sendiri maupun oleh lembaga, dalam kaitannya pembiayaan perbankan syariah atau istilah teknisnya disebut sebagai aktiva produktif, bank syariah harus memiliki berbagai aspek berikut dalam pelaksanaan pembiayaannya, antara lain:

1. Aspek Syariah

Dalam setiap realisasi pembiayaan kepada para nasabah, bank syariah harus tetap berpedoman pada syariat islam (antara lain tidak mengandung unsur *maisir, gharar, dan riba* serta bidang usahanya harus halal).¹

2. Aspek Ekonomi

Mempertimbangkan hal-hal syariah bank syari'ah tetap mempertimbangkan perolehan keuntungan baik bagi bank syariah maupun bagi nasabah bank syariah.

Dari pengertian tersebut dapat dikatakan bahwa pembiayaan merupakan realisasi pendanaan yang difasilitasi kepada bank syariah sebagai pendanaan

¹ Muhammad, 2005, *Manajemen Pembiayaan Bank Syariah*, Yogyakarta : UPP AMP YKPN, h. 16

yang dikeluarkan untuk rencana investasi dalam memperoleh keuntungan bank syariah.

Menurut Adiwarmman A Karim adalah Pembiayaan merupakan aktifitas 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. Bahwa dana dalam bentuk pembiayaan yang diberikan pasti akan terbayar.² Penerima pembiayaan mendapat kepercayaan dari pemberi pembiayaan sehingga penerima pembiayaan berkewajiban untuk mengembalikan pembiayaan yang telah diterimanya sesuai dengan jangka waktu yang telah ditentukan dan diperjanjikan dalam akad pembiayaan.

Pembiayaan yang diberikan oleh bank syariah berbeda dengan kredit yang diberikan oleh bank konvensional. Dalam perbankan syariah, return atas pembiayaan tidak dalam bentuk bunga, akan tetapi dalam bentuk lain sesuai dengan akad-akad yang disediakan oleh bank syariah.³

Sedangkan pembiayaan menurut Undang-Undang Perbankan No. 10 Tahun 1998 adalah Penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara bank dan pihak lain yang

²Adiwarmman A. Karim, *Bank Islam Analisis Fiqih Dan Keuangan* (Jakarta, Raja Grafindo 2007) h. 125

³ Binti Nur Aisyah, M. Si, *Manajemen Pembiayaan Bank Syariah* (Jakarta, Kalimedia 2014) h. 34

dibiayai untuk mengembalikan uang atau tagihan tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan atau bagi hasil.⁴

Bank syariah dapat memberikan fasilitas pembiayaan rumah yakni dengan salah satu akad yang sering kita dengar, yaitu dengan menggunakan akad *Istishna'*, yaitu pembiayaan berdasarkan akad pemesanan, Pembiayaan untuk kepemilikan rumah atau KPR (Kredit Kepemilikan Rumah) lazimnya merupakan fasilitas pembiayaan jangka menengah atau jangka panjang, karena jangka waktu angsurannya lebih dari satu tahun.

Mengingat bahwa harga tanah dan rumah dari tahun ke tahun semakin meningkat, setiap manusia berbondong-bondong untuk dapat mewujudkan keinginan agar dapat memiliki rumah tersebut manusia melakukan berbagai macam cara mulai dari menabung agar dapat membeli tanah kemudian sedikit demi sedikit membangun rumah impiannya. Salah satunya dengan cara menggunakan pembiayaan kredit kepemilikan rumah syariah. Dewasa ini kredit kepemilikan rumah khususnya kredit kepemilikan rumah syariah memang sedang menjadi bahan pertimbangan yang cukup menarik untuk dijadikan alternatif agar dapat memiliki rumah.⁵

KPR Indensya BTN iB adalah fasilitas pembiayaan KPR berdasarkan akad *Istishna'* (pesanan), diperuntukkan bagi pemohon perorangan yang akan

⁴ Sofyan Syafri Harahap, *Akuntansi Islam*, (Jakarta: Bumi Aksara, 2004), h.118

⁵ www.btnproperti.co.id/tags/tips-pengajuan-kpr-12.html diakses pada 28 Maret 2017 pukul 08.00 wib

membeli rumah dari Bank, yang dibangun oleh pengembang perumahan (developer) sesuai dengan pesanan dari nasabah.

Produk pembiayaan dalam rangka pembelian rumah, ruko, rukan, rusun/apartemen secara inden (atas dasar pemesanan) bagi nasabah perorangan dengan menggunakan prinsip akad *istishna'* (jual beli atas dasar pesanan) dengan pengembalian secara tangguh (cicilan bulanan) dalam jangka waktu tertentu. Sedangkan keuntungan bagi nasabah yang ikut pembiayaan KPR indensiya adalah:

1. Dengan akad berdasarkan prinsip *istishna'* maka kesepakatan harga tetap terjaga (fixed) pada nilai tertentu sampai akhir jangka waktu sehingga nilai angsurannya tidak berubah sampai akhir.
 2. Selama masa pembangunan, nasabah belum diwajibkan membayar angsurannya (diberikan grace atau period/penundaan pembayaran)
 3. Jangka waktu pembiayaan maksimal 15 tahun
 4. Maksimal pembiayaan bank 80 % dari harga beli rumah dari developer (pengembang perumahan) dan 20 % sisanya share uang muka nasabah.
- Untuk pembayaran angsuran secara potong gaji, dan kontribusi uang mukanya cukup 10 % saja.

Skim fiqih yang populer digunakan dalam perbankan syariah adalah skim jual beli *istishna'*. transaksi *istishna'* ini hukumnya boleh (jawaz) dan telah dilakukan oleh masyarakat muslim sejak masa awal tanpa ada pihak (ulama) yang mengingkarinya. Dalam fatwa DSN MUI, dijelaskan bahwa jual beli

Isitishna' adalah akad jual beli dalam bentuk pemesanan pembuatan barang tertentu dengan kriteria dan persyaratan tertentu yang disepakati antara pemesan dan penjual.

Pada dasarnya, pembiayaan *Istishna'* merupakan transaksi jual beli cicilan pula seperti transaksi murabahah muajjal. Namun, berbeda dengan jual-beli murabahah di mana barang diserahkan di belakang, walaupun uangnya juga sama-sama dibayar secara cicilan.⁶

Dengan demikian, metode pembayaran pada jual-beli murabahah muajjal sama persis dengan metode pembayaran dalam jual beli *istishna'*, yakni sama sama dengan sistem angsuran (installment). Satu-satunya hal yang membedakan antara keduanya adalah waktu penyerahan barangnya. Dalam murabahah muajjal, barang diserahkan di muka, sedangkan dalam *Isitishna'* barang diserahkan di belakang, yakni pada akhir periode pembiayaan. Hal ini terjadi, karena biasanya barangnya belum dibuat/belum ada wujudnya.⁷

Jadi pada dasarnya pola arus kas dan penyerahan barang pada jual-beli *istishna'* merupakan kebalikan 180 derajat saja dari jual beli murabahah muajjal dengan pembiayaan *istishna'*.

⁶ www.btnsyariah.co.id diakses pada 28 Maret 2017 pukul 08.10 wib

⁷ www.btnproperti.co.id/tags/tips-pengajuan-kpr-12.html diakses pada 28 Maret 2017 pukul 08.10 WIB

Ketentuan umum *bai'istishna* :

1. Spesifikasi barang harus jelas, seperti jenis, macam, ukuran dan jumlah.
2. Harga jual telah disepakati tercantum dalam akad *istishna* dan tidak boleh berubah selama berlakunya akad.
3. Jika terjadi perubahan dari kriteria pesanan dan terjadi perubahan harga setelah akad ditandatangani, maka seluruh biaya tambahan tetap di tanggung oleh nasabah.

Berdasarkan penjelasan di atas, maka penulis tertarik untuk meneliti dan mengkaji lebih jauh permasalahan tersebut dalam skripsi ini dengan Judul : **“Analisis Pembiayaan KPR Indensya BTN iB Dengan Akad *Istishna* Pada Bank Tabungan Negara Syariah Kantor Cabang Pembantu Ciputat”**.

B. Pembatasan dan Rumusan Masalah

1. Pembatasan Masalah

Dengan ini pembatasan masalah dalam skripsi ini adalah mekanisme pengajuan KPR Indensya BTN iB dan Analisis Pembiayaan KPR Indensya yaitu dengan analisis pembiayaan 5C di Bank BTN Syariah.

2. Perumusan Masalah

Berdasarkan Pembatasan Masalah di atas, maka permasalahan yang dirumuskan adalah sebagai berikut:

1. Bagaimana Mekanisme Pengajuan Pembiayaan KPR Indensya BTN iB ?
2. Bagaimana Analisis Pembiayaan KPR Indensya yang terdiri dari prinsip 5C ?

3. Tujuan dan Manfaat Penelitian

1. Tujuan Penelitian

- a. Untuk mengetahui prosedur pengajuan pembiayaan KPR Indensya BTN iB.
- b. Untuk mengetahui kelayakan nasabah dalam menerima pembiayaan KPR Indensya dengan menggunakan analisis 5C.

2. Manfaat Penelitian

a. Bagi Ilmu Pengetahuan

Penelitian ini diharapkan dapat berguna bagi pengembangan pengetahuan ilmiah di bidang Perbankan secara umumnya dan prosedur pembiayaan KPR dengan akad *Istishna'* khususnya produk KPR Syariah Indent di Bank BTN Syariah Ciputat.

b. Bagi Akademis

Penelitian ini diharapkan memberikan kajian yang menarik dan menambah wawasan khazanah keilmuan bagi para pembaca khususnya mahasiswa Manajemen Dakwah dan dapat berguna bagi banyak pihak sebagai referensi atau perbandingan bagi kajian ilmu yang akan datang nantinya.

c. Bagi Praktisi

Penelitian ini diharapkan dapat mengembangkan wawasan baru dan memberikan motivasi bagi para praktisi terhadap pengembangan

Ilmu mengenai perbankan khususnya pada Kredit Kepemilikan Rumah Syariah.

d. Bagi Lembaga Terkait

Penelitian ini diharapkan dapat menjadi bahan pertimbangan bagi Bank BTN Syariah Ciputat secara umum dan menjadi bahan kajian tim pelaksana mengenai masalah ini secara khusus, agar mampu mempertahankan dan memaksimalkan kinerja secara optimal.

e. Bagi Masyarakat

Penelitian ini diharapkan dapat menambah pengetahuan dan wacana dalam perkembangan Ekonomi Islam yang semakin pesat serta menjanjikan dan pada umumnya dan menyadarkan masyarakat tentang pentingnya kepemilikan rumah untuk tepat tinggal dan mudahnya proses untuk mewujudkan memiliki rumah impian bagi setiap ummat di dunia dan khususnya untuk meningkatkan kesejahteraan dan kesetaraan di Indonesia.

D. Metodologi Penelitian

Pada penyusunan penelitian ini, penulis menggunakan pendekatan kualitatif dengan jenis metode deskriptif, yaitu metode masalah yang memandu peneliti untuk mengeksplorasi dan memotret situasi yang akan diteliti secara menyeluruh, luas dan mendalam.⁸ Menurut Bagman dan Taylor yang dikutip oleh Lexy J.

⁸ Sugiyono, *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif dan R&D*, (Bandung: Alfabeta, 2009), Cet ke-8, h. 205

Moleong, metode kualitatif sebagai prosedur penelitian yang menghasilkan data deskriptif berupa kata-kata tertulis dari perilaku orang-orang yang diamati.⁹ Menurut Lexy J. Moleong berdasarkan pada pondasi penelitian, paradigma penelitian, perumusan masalah, tahap-tahap penelitian, teknik penelitian, kriteria dan teknik pemeriksaan data dan analisis dan penafsiran data.

Ditinjau dari sifat penyajian datanya, penulis menggunakan metode deskriptif yang mana metode deskriptif merupakan penelitian yang tidak mencari atau menjelaskan hubungan, tidak menguji hipotesis atau produksi.¹⁰ Pada hakikatnya penelitian deskriptif kualitatif adalah suatu metode dalam meneliti status sekelompok manusia, suatu objek dengan tujuan membuat deskriptif, gambaran atau lukisan secara sistematis, faktual dan akurat mengenai fakta-fakta atau fenomena yang diselidiki.

Cakupan metodologi penelitian dari karya akhir ini hanya akan membahas tentang berbagai aspek yang berkaitan dengan mekanisme akad Istishna' dalam pembiayaan Kredit Kepemilikan Rumah serta mengetahui apa saja yang menjadi faktor pendukung dan penghambat dalam transaksi istishna'.

Guna memperoleh data-data yang digunakan penulis akan mengkaji Bank BTN Syariah KCPS Ciputat dengan metode deskriptif yaitu penulis

⁹ Lexy J. Moleong, *Metodologi Penelitian Kualitatif, Terjemahan* (Bandung: PT. Remaja Rosdakarya, 2002), h. 24

¹⁰ Jalaludin Rahmat, *Metode Penelitian Komunikasi Dilengkapi Contoh Analisis Statistik*, (Bandung: PT. Rosdakarya, 2002), h. 24

menggambarkan masalah dengan didasari pada data-data yang akan dianalisis dan akan menghasilkan kesimpulan.

1. Pendekatan Penelitian

Adapun pendekatan penelitian yang penulis gunakan dalam menulis skripsinya adalah berupa studi kasus pada Bank BTN Syariah Kantor Cabang Pembantu Syariah Ciputat.

2. Jenis Penelitiannya

Dalam penelitian ini penulis menggunakan jenis penelitian yang bersifat deskriptif-analisis. Yakni penelitian yang menggambarkan data dan informasi yang diperoleh peneliti di lapangan mengenai mekanisme pembiayaan KPR BTN Indent dan akad '*Istishna*' dalam pembiayaan Kredit Kepemilikan Rumah khususnya KPR Indent pada Bank BTN Syariah Kantor Cabang Pembantu Syariah Ciputat.

3. Subjek dan Objek Penelitian

Subjek penelitian ini adalah Ibu Yusitta Ahadiyah selaku Kepala Cabang, Mbak Indah Rahmawati sebagai Financing Service dan Bapak Edwin Padeka Operation Staff Bank BTN Syariah KCP Ciputat, yang dapat memberikan informasi mengenai permasalahan yang diteliti penulis dan menjadi sasaran. Sedangkan objek penelitian adalah Mekanisme Pengajuan Pembiayaan Produk KPR Indent iB dan prinsip pembiayaan 5C yang dilakukan Bank BTN Syariah terhadap nasabah yang layak menerima

pembiayaan pembiayaan KPR Indensya.¹¹

4. Lokasi dan Waktu Penelitian

Lokasi penelitian dilaksanakan PT Bank Tabungan Negara (persero) Tbk Kcp Syariah Ciputat, Ruko Bank BTN Syariah Ciputat Jln Ir H Juanda No : 15, Cempaka Putih Ciputat Timur Tangerang Selatan 15412, Waktu penelitian dilaksanakan pada Bulan Juli-September tahun 2017.

5. Sumber data

Sumber data merupakan suatu hal yang sangat penting untuk digunakan dalam penelitian guna menjelaskan valid atau tidaknya suatu penelitian tersebut. Terdapat dua jenis sumber data, yaitu data primer dan data sekunder.

a. Data Primer

Data primer adalah data yang langsung diperoleh dari sumber data pertama di lokasi penelitian atau sumber data pertama di mana sebuah data dihasilkan. Data primer yang akan penulis dapatkan melalui wawancara dan angket.¹² Wawancara dapat dipandang sebagai metode pengumpulan data sepihak yang dikerjakan secara sistematis berlandaskan pada tujuan penelitian. Selain itu, angket atau kuesioner

¹¹ Suharsimi Arikunto, *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktik* (Jakarta: PT Rineka Cipta, 2010) cet ke 14, h.22

¹² Suharsimi Arikunto, *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktik* (Jakarta: PT Rineka Cipta, 2010) cet ke 14, h.22

juga dapat sebagai data primer.¹³ Angket atau kuesioner merupakan teknik pengumpulan data yang dilakukan dengan cara memberikan seperangkat pertanyaan atau pernyataan tertulis kepada responden untuk dijawabnya. Dengan penelitian langsung melalui pihak yang terkait guna memperoleh data-data mengenai evaluasi pembiayaan, dan mekanisme pembiayaan produk KPR Indent iB di Bank BTN KCP Syariah Ciputat.

b. Data Sekunder

Data sekunder adalah data yang diperoleh dari sumber kedua atau sumber sekunder dari data yang kita butuhkan. Data sekunder diperoleh dari dokumen-dokumen seperti buku, jurnal, surat kabar, artikel atau data-data yang dikeluarkan oleh Bank BTN Syariah Ciputat. Data sekunder yang diperoleh dari arsip data dalam bentuk arsip, slip penyeteran, contoh slip pembiayaan KPR, tabel, bagan, gambar dan lain lainnya.¹⁴ Selain itu, data sekunder diperoleh dari literatur-literatur kepustakaan seperti buku-buku, jurnal dan sumber lainnya yang berkaitan dengan materi skripsi ini.

c. Teknik Analisis Data

Teknik analisis data adalah suatu proses mengorganisasikan dan mengurutkan ke dalam pola, kategori dan suatu uraian dasar kemudian dianalisa agar mendapatkan hasil berdasarkan yang ada. Hal ini

¹³ M. Burhan Bungin, *Metodologi Penelitian Kuantitatif*, (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2005), Ed. I, Cet ke- 5, h. 122

¹⁴ Marzuki, *Metodologi Riset*, (Yogyakarta: Fakultas Ekonomi UII Yogyakarta, 1983), h. 57

disesuaikan dengan metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah deskriptif kualitatif.¹⁵

Data yang diperoleh dari buku-buku, artikel, maupun tulisan yang didapat melalui internet kemudian diklasifikasikan untuk dimasukkan ke masing-masing variabel dan kemudian diinterpretasikan.¹⁶ Begitu pula data yang diperoleh dari hasil lapangan maka setiap point pertanyaan dan jawaban dari wawancara dan dokumentasi dimasukkan ke variable yang tepat untuk dapat diinterpretasikan.¹⁷

d. Teknik Penulisan

Dalam penulisan ini penulis berpedoman dan mengacu kepada buku “Pedoman Penulisan Karya Ilmiah (Skripsi, Tesis dan Disertasi) UIN Syarif Hidayatullah Jakarta” yang diterbitkan oleh CEQDA, April 2007, Cet. Ke2.

E. Tinjauan Pustaka

- a. Skripsi Erdi Marduwira fakultas syariah dan hukum yang berjudul : “Akad *Istishna*’ dalam pembiayaan rumah pada Bank Syariah Mandiri yang berisikan tentang bagaimana mekanisme pembiayaan akad *Istishna*’ di Bank Syariah Mandiri bagi calon nasabah/mitra/debitur, penanganan pembiayaan

¹⁵ Prasetya Irawan, *Logika dan Prosedur Penelitian*, (Sekolah Tinggi Ilmu Administrasi Lembaga Administrasi Negara: 2004), h. 23.

¹⁶ Husaini Husman, *Metedologi Penelitian Untuk Public Relation*, (Bandung: Simbiosis Rekatama Media, 2010), cet. Ke-1,h. 61

¹⁷ Asep Saepul Hamdi, E. Bahrudin, *Metode Penelitian Kuantitatif Aplikasi Dalam Pendidikan*, (Yogyakarta: Deepublish,2014), h. 5.

bermasalah di sebabkan oleh karakter nasabah dalam situasi dan kondisi yang berubah-ubah (krisis moneter).¹⁸

- b. Skripsi milik Sri Utami tentang fakultas Ilmu Dakwah dan Ilmu Komunikasi tentang Pelaksanaan pembiayaan multijasa BTN iB melalui akad “kafalah pada Bank Tabungan Negara Syariah Cabang Ciputat berisikan tentang penerapan akad kafalah pada produk pembiayaan multijasa BTN iB, dengan menggunakan konsep Bank sebagai penanggung jasa layanan bukan menyewakan jasa atau bisa disebut dengan akad ijarah yang diselenggarakan oleh penyelenggara layanan jasa. Bank menjamin atas pembiayaan yang dilakukan oleh nasabah.¹⁹

- c. Skripsi milik Inne Anggraeni fakultas Ilmu Dakwah dan Ilmu Komunikasi tentang “Efektifitas Pembiayaan Multijasa BTN iB pada PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. Kantor Cabang Pembantu Syariah Ciputat. Berisikan tentang pembiayaan multijasa BTN iB yang dilaksanakan secara efektif, dilihat dari segi pencapaian target pada pembiayaan Multijasa yang meningkat setiap tahunnya.²⁰

¹⁸ Erdi Marduwira, *Akad Istihnsa' Dalam Pembiayaan Rumah Pada Bank Syariah Mandiri*, <http://repository.uinjkt.ac.id/>, (diakses pada tanggal 9 maret 2017 pukul 09.50 WIB).

¹⁹ Sri Utari, *Pelaksanaan Pembiayaan Multijasa Melalui Akad Kafalah Pada Bank BTN Syariah Cabang Ciputat*, <http://repository.uinjkt.ac.id/>, (diakses pada tanggal 9 maret 2017 pukul 09.50 WIB).

²⁰ Inne Anggraeni, *Efektifitas Pembiayaan Multijasa BTN iB Pada PT Bank Tabungan Negara (persero) Tbk. Kantor Cabang Pembantu Syariah Ciputat*, <http://repository.uinjkt.ac.id/>, (diakses pada tanggal 21 Maret 2017 pukul 09.35 WIB).

G Sistematika Penulisan

Untuk memudahkan dan memahami pengertian-pengertian serta mempelajari penulisan skripsi, penulisan disusun secara sistematis menjadi sebagai berikut:

BAB I Menjelaskan sebagian gambaran umum tentang penulisan skripsi.

Pada bab ini diuraikan tentang latar belakang masalah, pembatasan dan perumusan masalah, tujuan dan manfaat penelitian, tinjauan pustaka, metodologi peneleitian dan sistematika penulisan.

BAB II Landasan Teori ini memuat tentang Pengertian Pembiayaan, Unsur-unsur pembiayaan, Tujuan dan manfaat pembiayaan, Jenis-jenis pembiayaan.

BAB III Gambaran Umum Bank Btn Syariah, Pada bab ini membahas profil Bank BTN Syariah Kcps Ciputat, meliputi sejarah singkat Bank Btn Syariah, sejarah mengenai awal berdirinya Bank BTN Syariah Kantor Cabang Ciputat, Visi dan misi, struktur organisasi, dan produk-produk KPR di Bank BTN Syariah.

BAB IV Analisis Data, Pada bab ini memuat hasil pembahasan penelitian dan analisis data penelitian tentang Mekanisme pengajuan pembiayaan KPR Indensya BTN iB dengan akad *istishna'* pada Bank BTN Syariah KCP Ciputat dan Kelayakan Pembiayaan KPR dengan Prinsip 5C.

BAB V Penutup Pada bab ini merupakan bagian akhir dari seluruh rangkaian

pembahasan dalam penelitian ini. Bab ini berisikan tentang kesimpulan dari pembahasan di bab-bab sebelumnya dan juga berisi beberapa saran untuk pengembangan lebih lanjut.



BAB II

PEMBIAYAAN DAN AKAD ISTISHNA'

A. Pembiayaan

1. Pengertian Pembiayaan

Dalam kehidupan sehari-hari masyarakat memiliki kebutuhan yang harus dipenuhi baik kebutuhan primer, sekunder maupun tersier. Ada kalanya masyarakat tidak memiliki cukup dana untuk memenuhi kebutuhan hidupnya. Oleh karenanya, dalam perkembangan perekonomian masyarakat yang semakin meningkat, munculah jasa pembiayaan atau kredit yang ditawarkan oleh lembaga keuangan termasuk bank syariah.

Pembiayaan berasal dari kata biaya yang berarti uang yang dikeluarkan untuk mengadakan (mendirikan, melakukan, dan lain sebagainya) sesuatu, ongkos belanja, dan pengeluaran jadi pembiayaan adalah sesuatu yang berhubungan dengan biaya.¹

Pengertian pembiayaan menurut Muhammad adalah pendanaan yang diberikan oleh suatu pihak lain untuk mendukung investasi yang telah direncanakan, baik yang dilakukan sendiri atau lembaga. Dengan kata lain pembiayaan adalah pendanaan yang dikeluarkan untuk mendukung investasi yang telah direncanakan, kesepakatan antara bank dan pihak lain yang

¹ Muhammad, *Manajemen Pembiayaan Bank Syariah*, (Yogyakarta UPPAMPM YKN, 2005) h. 113.

mewajibkan pihak yang dibiayai untuk mengembalikan uang atau tagihan tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan atau bagi hasil.

Menurut Undang-Undang Perbankan NO.10 Tahun 1998 pembiayaan adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai untuk mengembalikan uang atau tagihan tersebut setelah jangka waktu tertentu yang sudah ditentukan dengan sebuah imbalan atau bagi hasil.²

Menurut yang dikemukakan oleh Antonio (2001:1:160) Pembiayaan yaitu pemberian fasilitas penyediaan dana untuk memenuhi kebutuhan pihak-pihak yang merupakan defisit unit.³

Sedangkan Pembiayaan Menurut Kasmir (2008:96) mengemukakan bahwa pembiayaan adalah penyediaan uang atau tagihan yang dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai untuk mengembalikan uang atau tagihan tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan atau bagi hasil.

2. Unsur-Unsur Pembiayaan

Dari beberapa pengertian pembiayaan yaitu diberikan atas dasar kepercayaan, dengan demikian pembiayaan adalah pemberian kepercayaan.⁴

Hal ini benar-benar diyakini dikembalikan oleh penerima pembiayaan sesuai dengan waktu dan syarat-syarat yang telah disetujui bersama. Berdasarkan hal tersebut suyanto menjelaskan unsur-unsur yang terkandung dalam pembiayaan adalah :

² Kasmir, *Dasar-dasar perbankan*, Jakarta PT Raja Grafindo Persada, 2008, h. 96

³ M Syafi'I Antonio, *Bank Syariah dari Teori Ke praktik*, Kencana Prenada, 2009, h.23

⁴ www.wordpress.com/2015/12/31/Unsur-Unsur-Pembiayaan (di Akses pada Tanggal 18 Maret 2017, pukul 14.50)

a. Kepercayaan

Yaitu keyakinan dari si pemberi kredit bahwa prestasi yang diberikannya baik dalam bentuk uang, barang, atau jasa, akan benar-benar diterimanya kembali dalam jangka waktu tertentu di masa yang akan datang.⁵

b. Kesepakatan

Kesepakatan antara pihak pemohon atau peminjam dengan pihak bank yang dituangkan semua dalam perjanjian yang disebut akad yang diketahui dan ditandatangani oleh kedua belah pihak.

c. Waktu

Yaitu suatu masa yang memisahkan antara pemberian prestasi dengan kontraprestasi yang akan datang. Dalam unsur waktu ini, terkandung pengertian nilai agio dari uang yaitu uang yang ada sekarang lebih tinggi nilainya dari uang yang akan diterima pada masa yang akan datang.

d. Degree of risk

Yaitu suatu tingkat risiko yang akan dihadapi sebagai akibat dari adanya jangka waktu yang memisahkan antara pemberian prestasi dengan kontraprestasi yang akan diterima dikemudian hari. Semakin lama kredit diberikan semakin tinggi pula resikonya, karena sejauh

⁵ Thomas Suyatno, *Dasar-dasar Perkreditan Edisi Keempat*, (Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama, 1991), h. 14

kemampuan manusia untuk menerobos hari depan itu, maka masih selalu terdapat unsur ketidaktentuan yang tidak dapat diperhitungkan. Inilah yang menyebabkan timbulnya unsur resiko. Dengan adanya unsur resiko inilah maka timbullah jaminan dalam pemberian kredit.⁶

e. Prestasi

Yaitu objek pembiayaan yang tidak saja diberikan dalam bentuk uang tetapi juga berbentuk barang atau jasa. Namun dalam ekonomi modern sekarang ini didasarkan kepada uang maka transaksi pembiayaan yang menyangkut uang sering disampaikan dalam praktek pembiayaan.

3. Tujuan dan Fungsi Pembiayaan

Pembiayaan tidak hanya tercipta semata-mata untuk kepentingan individu, namun pembiayaan memiliki tujuan dan fungsi yang sangat luas. Tujuan pembiayaan dibagi ke dalam dua tingkat yaitu, tingkat makro dan tingkat mikro. Secara makro, tujuan pembiayaan adalah untuk:⁷

- a. Meningkatkan ekonomi umat, artinya dengan adanya pembiayaan maka masyarakat yang tidak dapat akses secara ekonomi menjadi dapat melakukan akses ekonomi. Sehingga dapat meningkatkan taraf ekonominya.

⁶ Kasmir, *Bank Dan Lembaga Keuangan Lainnya*, (Jakarta : PT Raja Grafindo Persada, 2008), h. 98-99.

⁷ Muhammad, *Manajemen Bank Syariah*, Jakarta: Kencana Group 2008, h. 16.

- b. Menyediakan dana bagi peningkatan usaha, artinya dalam mengembangkan usaha diperlukan dana tambahan yang dapat diperoleh dengan melakukan pembiayaan. Maka pihak yang kelebihan dana dapat menyalurkannya kepada pihak minus dana, sehingga dana tersebut dapat berputar.
- c. Meningkatkan produktivitas, artinya pembiayaan memiliki tujuan untuk dapat meningkatkan daya produksi dari usaha masyarakat. Karena untuk meningkatkan produksi dari usaha tersebut diperlukan dana agar dapat terus berjalan.
- d. Membuka lapangan pekerjaan yang baru, artinya semakin mudahnya memperoleh pembiayaan, maka sektor-sektor usaha semakin melebarkan sayapnya dimana-mana sehingga akan membutuhkan banyak pegawai atau tenaga kerja. Dengan demikian, menambah atau membuka lapangan kerja baru.
- e. Menciptakan distribusi pendapatan, artinya masyarakat dapat memperoleh pendapatan melalui aktivitas usaha produktifnya. Sehingga mereka memperoleh pendapatan dari hasil usahanya. Penghasilan merupakan bagian dari pendapatan masyarakat. Jika ini terjadi maka akan terdistribusi pendapatan.⁸

⁸ Muhammad, *Manajemen Bank Syariah*, h. 16

Sementara untuk tingkat mikro, tujuan dari pembiayaan yaitu sebagai berikut:⁹

- a. Upaya mengoptimalkan laba, artinya usaha yang dijalankan memiliki tujuan yaitu untuk menghasilkan laba sebesar-besarnya. Maka untuk mencapai tujuan tersebut para pengusaha memerlukan dana yang cukup untuk usaha mereka.
- b. Upaya meminimalkan risiko, artinya usaha yang dilakukan diharapkan mampu menghasilkan laba yang optimal, sehingga pengusaha harus mampu meminimalkan risiko yang mungkin terjadi. Risiko kekurangan modal dapat diminimalisir melalui pembiayaan.
- c. Meningkatkan daya guna sumber ekonomi, artinya sumber daya ekonomi dapat dikembangkan dengan melakukan *mixing* antara sumber daya alam dengan sumber daya manusia serta sumber daya modal. Jika hanya ada sumber daya alam dan sumber daya manusia, sementara sumber daya modalnya tidak ada, maka dapat dipastikan bahwa itu memerlukan pembiayaan. Dengan demikian, pembiayaan pada dasarnya dapat meningkatkan daya guna sumber-sumber daya ekonomi.
- d. Penyeimbang serta penyalur atas kelebihan dana agar dapat dimaksimalkan untuk menghasilkan nilai tambah bagi kedua belah pihak.

Dalam kaitannya dengan masalah dana, maka mekanisme pembiayaan

⁹ Veithzal Rivai, Arviyan Arifin, *Islamic Banking: Sistem Bank Islam* Jakarta: PT Bumi Aksara 2010, h. 683.

dapat menjadi jembatan dalam penyeimbangan dan penyaluran atas kelebihan dana dari pihak yang kelebihan (*surplus*) kepada pihak yang kekurangan dana (*minus*).

Untuk fungsi pembiayaan pada bank syariah tidak hanya untuk mencari keuntungan dan meramaikan bisnis perbankan di Indonesia, tetapi juga untuk menciptakan lingkungan bisnis yang aman, diantaranya:¹⁰

- a. Memberikan pembiayaan dengan prinsip syariah yang menerapkan sistem bagi hasil yang tidak memberatkan nasabah.
- b. Membantu kaum dhuafa yang tidak tersentuh oleh bank konvensional karena tidak mampu memenuhi persyaratan yang ditetapkan oleh bank konvensional.
- c. Membantu masyarakat ekonomi lemah yang selalu dipermainkan rentenir dengan membantu melalui pendanaan untuk usaha yang dilakukan.

Cara pengawasan pembiayaan yang dilakukan:

- a. Kunjungan ke lokasi usaha nasabah (*on the spot*)
- b. Laporan berkala yang disampaikan nasabah
- c. Review atas fasilitas pembiayaan nasabah

¹⁰ Yusuf, Ayus Ahmad dan Abdul Aziz, *Manajemen Operasional Bank Syariah*, (Cirebon: STAIN Press, 2009), h. 68.

4. Jenis-Jenis Pembiayaan

Jenis-jenis pembiayaan pada dasarnya dapat dikelompokkan menurut beberapa aspek di antaranya:

a. Pembiayaan Menurut Keperluan

Pembiayaan jenis ini dapat dibedakan menjadi:¹¹

- 1) Pembiayaan modal kerja, yaitu pembiayaan yang dimaksudkan untuk meningkatkan produksi baik secara kuantitatif maupun secara kualitatif, dan untuk keperluan perdagangan atau peningkatan *utility of place* dari suatu barang.
- 2) Pembiayaan investasi, yaitu pembiayaan yang diberikan kepada para nasabah untuk keperluan investasi, yaitu keperluan penambahan modal guna mengadakan rehabilitasi, perluasan usaha ataupun pendirian proyek baru.

b. Pembiayaan Menurut Sifat Penggunaannya

- 1) Pembiayaan produktif, yaitu pembiayaan yang ditujukan untuk memenuhi kebutuhan produksi dalam arti luas, yaitu untuk peningkatan usaha, baik usaha produksi, perdagangan maupun investasi.¹²

¹¹ Muhammad Syafi'i Antonio, *Islamic Banking: Bank Syariah dari Teori ke Praktik*, Jakarta: 2001, Gema Insani, h. 161.

¹² Muhammad Syafi'i Antonio, *Islamic Banking: Bank Syariah dari Teori ke Praktik*, h. 160.

- 2) Pembiayaan konsumtif, yaitu pembiayaan yang digunakan untuk memenuhi kebutuhan konsumsi, yang akan habis digunakan untuk memenuhi kebutuhan.

c. Pembiayaan Berdasarkan Sektor Jasa-Jasa Sosial/Masyarakat

Pembiayaan dalam sektor ini diperinci sebagai berikut:

- 1) Hiburan dan kebudayaan seperti jasa-jasa dari perusahaan film, gedung-gedung pertemuan/pertunjukan untuk konser, pernikahan, tempat-tempat hiburan lainnya seperti taman hiburan, tempat untuk menari, olahraga, serta jasa-jasa dari pengarang, pelukis, musikus, museum dan lain-lain.¹³
- 2) Kesehatan, yaitu jasa-jasa para dokter, dan orang yang dapat mengobati orang sakit atau memeriksa kesehatan orang, jasa-jasa dari rumah sakit, tempat perawatan/pengobatan, poliklinik dan lain-lain.

Pembiayaan merupakan sumber pendapatan bagi bank syariah. Tujuan pembiayaan yang dilaksanakan perbankan syariah terkait dengan stake holder yakni :

- a. Pemilik dari sumber pendapatan diatas, para pemilik mengharapkan akan memperoleh penghasilan atas dana yang sudah ditanamkan pada bank tersebut.

¹³ Veithzal Rivai, Arviyan Arifin, *Islamic Banking: Sistem Bank Islam...*, h.120

1) Pegawai. Para pegawai mengharapkan dapat memperoleh kesejahteraan dari bank yang dikelolanya.

2) Masyarakat

a) Pemilik Dana masyarakat sebagai pemilik dana mengharapkan dari dana yang diinvestasikan akan diperoleh bagi hasil.

b) Debitur yang bersangkutan; dengan penyediaan dana baginya mereka merasa terbantu guna menjalankan usahanya (sektor produktif) atau terbantu untuk pengadaan barang yang diinginkannya (pembiayaan konsumtif).¹⁴

c) Masyarakat umumnya – konsumen; dengan pembiayaan mereka dapat memperoleh barang-barang yang dibutuhkan.¹⁵

b. Pemerintah.

Pemerintah terbantu dalam pembiayaan pembangunan Negara, disamping itu akan diperoleh pajak.

c. Bank.

Bagi bank yang bersangkutan, hasil dari penyaluran pembiayaan diharapkan bank dapat meneruskan dan mengembangkan usahanya agar tetap survival dan meluaskan jaringan usahanya, sehingga semakin banyak masyarakat yang dapat dilayaninya.

¹⁴ Ascarya, *akad dan produk bank syariah*, Jakarta: 2011 PT Raja Grafindo Persada, h.97

¹⁵ www.bangunrumahkpr.com/rumah/-kpr-bank-btn (diakses pada 21 April 2017 pukul 12.50)

Sedangkan ada beberapa fungsi pembiayaan yang diberikan oleh bank syariah kepada masyarakat penerimanya di antaranya :

1. Meningkatkan daya guna uang

Para penabung menyimpan uangnya di bank dalam bentuk giro, tabungan dan bank guna suatu usaha dalam meningkatkan produktifitas.

2. Meningkatkan daya guna barang

Produsen dengan bantuan pembiayaan bank dapat memproduksi bahan mentah menjadi bahan jadi sehingga utility dari bahan tersebut meningkat.

3. Meningkatkan peredaran uang

Melalui pembiayaan, peredaran uang kartal maupun giral akan lebih berkembang oleh karena pembiayaan menciptakan suatu kegairahan berusaha sehingga penggunaan uang akan bertambah baik kualitatif apalagi kuantitatif.

4. Menimbulkan kegairahan berusaha bantuan pembiayaan yang diterima

pengusaha dari bank inilah kemudian yang digunakan untuk memperbesar volume usaha dan produktifitas.

1. Stabilitas ekonomi

Dalam ekonomi yang kurang sehat, langkah-langkah stabilitas pada dasarnya diarahkan pada usaha-usaha untuk antara lain :

- a) Pengendalian inflasi
- b) Peningkatan ekspor
- c) Rehabilitasi prasarana
- d) Pemenuhan kebutuhan-kebutuhan pokok rakyat

2. Sebagai jembatan untuk meningkatkan pendapatan nasional.

Para usahawan yang memperoleh pembiayaan tentu saja berusaha untuk meningkatkan usahanya. Peningkatan usaha berarti peningkatan profit/pendapatan.

3. Sebagai alat hubungan ekonomi internasional. Bank sebagai lembaga kredit/pembiayaan tidak saja bergerak didalam negeri tapi juga diluar negeri. Negara kaya atau yang kuat ekonominya, demi persahabatan antar Negara banyak memeberikan bantuan kepada Negara yang sedang berkembang atau yang sedang membangun. Bantuan tersebut tercermin dalam bentuk bantuan kredit dengan syarat-syarat tertentu.

B. Akad Istishna'

1. Pengertian Akad Istishna'

Sebelum penulis mengulas tentang pengertian Istishna', terlebih dahulu penulis akan menjelaskan tentang pengertian akad. Akad secara bahasa berasal dari kata al-aqd, yang berarti mengikat, menyambung atau

menghubungkan ar-rabt.¹⁶ Sebagai suatu hukum islam, ada beberapa definisi yang diberikan kepada akad (perjanjian). Antara lain :

- a. Menurut pasal 262 Mursyid al-Hairan, akad merupakan ijab yang diajukan oleh salah satu pihak dengan Kabul dari pihak lain yang menimbulkan akibat hukum pada objeknya.
- b. Menurut penulis (prof. Syamsul anwar), akad adalah, pertemuan ijab dan dan Kabul sebagai pernyataan kehendak dua pihak atau lebih untuk melahirkan suatu akibat pada objeknya.

Kedua definisi di atas memperlihatkan bahwa, akad merupakan keterikatan atau pertemuan ijab dan Kabul yang berakibat timbulnya akibat hukum. Akad tidak terjadi apabila pernyataan kehendak masing-masing pihak tidak terkait satu sama lain karena akad adalah keterkaitan kehendak kedua belah pihak yang tercermin dalam ijab dan Kabul.

Istishna' berasal dari kata (shana'a) yang artinya membuat kemudian di tambahkan huruf alif, sin dan ta' menjadi *istishna'* yang berarti meminta dibuatkan sesuatu. Istishna' atau pemesanan secara bahasa artinya : meminta dibuatkan. Menurut terminologi ilmu fiqh artinya : perjanjian terhadap barang jualan yang berada dalam kepemilikan penjual dengan syarat dibuatkan oleh penjual, atau meminta dibuatka secara khusus sementara bahan bakunya juga dari pihak penjual.

¹⁶ Wangsawidjaja, *Pembiayaan Bank Syariah*, Jakarta : 2012 PT Gramedia Pustaka Umum, h.58

Menurut ulama Fuqaha, *bai istishna'* merupakan suatu jenis khusus dari *bai' as-salam*. Biasaya jenis ini dipergunakan di dalam bidang manufaktur dan konstruksi. Dengan demikian ketentuan *bai' al-istishna'* mengikuti ketentuan dan aturan dari *bai' as-salam*.¹⁷

Dalam fatwa DSN MUI, *istishna'* adalah akad jual beli dalam bentuk pemesanan pembuatan barang tertentu dengan kriteria dan persyaratan tertentu yang disepakati antara pemesan (*mustashni*) dan penjual (*shani'*).

Ulama Madzhab Hanafi mengatakan bahwa akad *Istishna'* merupakan akad jual beli bukan *ijaroh'* (upah mengupah atau sewa menyewa). Oleh sebab itu menurut mereka obyek akad dan kerja dibebankan kepada *shani'* (produsen) dan harga barang bias dibayar kemudian. Apabila disyaratkan bagi *shani'* hanya bekerja saja dan barang baku dari konsumen, maka ini tidak lagi disebut dengan akad *istishna'* barang dan kerjanya dari produsen. Sedangkan konsumen hanya memesan sesuai dengan kehendaknya.

Sunarto Zulkifli mendefinisikan bahwa '*istishna'*' adalah salah satu pengembangan prinsip *bai' as salam*, dimana waktu penyerahan barangnya dilakukan di kemudian hari sementara pembayaran dapat dilakukan melalui cicilan atau ditangguhkan. Dengan demikian, ketentuan *istishna'* mengikuti ketentuan dan aturan akad *salam*. Biasanya *istishna'* digunakan hanya pada

¹⁷ Wangsawidjaja, *Pembiayaan Bank Syariah*, h.58

bidang manufaktur dan konstruksi.¹⁸ Dalam PSAK 104,¹⁹ dijelaskan barang pesanan harus memenuhi kriteria:

- a. Memerlukan proses pembuatan setelah akad disepakati sesuai dengan spesifikasi si pemesan.
- b. Harus diketahui karakteristiknya secara umum yang meliputi jenis, kualitas, dan kuantitasnya.

Setelah si penjual dan si pembeli melakukan akad jual beli istishna' dan disepakati maka akan mengikat para pihak yang bersepakat dan pada dasarnya tidak dapat di batalkan kecuali Kedua belah pihak setuju dan menghentikannya akad batal demi hukum karena timbul kondisi hukum yang dapat menghalangi pelaksanaan atau penyelesaian akad (PSAK 104) akad berakhir apabila kewajiban kedua belah pihak bersepakat untuk menghentikan akad.

2. Dasar Hukum Istishna'

- a. Landasan Syariah

Mengingat *bai' al-istishna'* atau jual beli dengan menggunakan akad Istishna' merupakan lanjutan dari *bai' as-salam* maka secara umum landasan syariah yang berlaku pada *ba'i as-salam* juga berlaku pada *ba'i*

¹⁸ Sunarto Zulkifli, *panduan praktis transaksi perbankan syariah*, (Jakarta: Zikrul Hakim, 2003) Cet ke-1. h. 41.

¹⁹ www.duniapengetahuan.com (diakses pada tanggal 17 april 2017 pukul 10.30)

al-istishna'.²⁰ Dengan demikian, para ulama membahas lebih lanjut “keabsahan” *bai' al-ishtishna'* dengan penjelasan berikut.

Menurut Madzhab Hanafi, *ba'i al-ishtisna'* termasuk akad yang dilarang karena bertentangan dengan semangat *bai'* secara qiyas. Mereka mendasarkan pada argumentasi bahwa pokok kontrak penjualan harus ada dan dimiliki oleh penjual, sedangkan dalam *ishtisna'*, pokok kontrak itu belum ada atau tidak dimiliki penjual. Meskipun demikian, madzhab Hanafi menyetujui kontrak *ishtisna'* atas dasar *ishtishna'* karena alasan-alasan berikut ini:

- 1) Masyarakat telah mempraktikkan *bai' al-istishna'* secara luas dan terus menerus tanpa ada keberatan sama sekali. Hal demikian menjadikan *bai' al-ishtishna'* sebagai kasus *ijma* atau konsensus umum.²¹
- 2) Keberadaan *bai' al-ishtisna'* didasarkan atas kebutuhan masyarakat. Banyak orang seringkali memerlukan barang tidak tersedia di pasar sehingga mereka cenderung melakukan kontrak agar orang lain membuat barang untuk *mereka*.
- 3) *Bai' al-ishtishna'* sah sesuai dengan aturan umum mengenai kebolehan kontrak selama tidak bertentangan dengan nash atau syariat.

²⁰ Abdullah Said, *Bank islam dan Bunga, studi kritis dan interpretasi kontemporer tentang riba dan bunga*, (Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2003) h. 19

²¹ Yadi Janwari, *lembaga keuangan syariah*, (Bandung PT Remaja rosdakarya 2015) h. 41

Sebagian fuqoha kontemporer berpendapat bahwa *bai al-istishna'* sah atas dasar qiyas dan aturan umum Syariah' karena itu memang jual beli biasa dan si penjual akan mampu mengadakan barang yang dipesan tersebut pada saat penyerahan barang sesuai dengan perjanjian, demikian juga dengan kemungkinan terjadinya perselisihan atas jenis dan kualitas barang dapat diminimalkan dengan pencantuman spesifikasi pada barang tersebut.

Dalam buku fiqh muamalah karangan Ahmad wardi muschlich, dijelaskan bahwa menurut Malikiyyah, syafiyyah dan hanabillah, akad istishna' dibolehkan atas dasar kebiasaan manusia dan akad salam, syarat-syarat yang berlaku pada salam juga berlaku pada akad bai' al-istishna'.²²

Hukum bai' al-istishna'²³ adalah boleh karena dapat memberikan keringanan, kemudahan kepada setiap manusia dalam bermuamalah. Adapun dalil yang membolehkan bai al-istishna' adalah sebagai berikut :

1) Menurut Al- Qur'an

Landasan hukum bai' al-istishna' :

a) Qs Al-Baqarah : Ayat 282.

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا إِذَا تَدَايَنْتُمْ بِدَيْنٍ إِلَى أَجَلٍ مُّسَمًّى فَاكْتُبُوهُ وَلْيَكُنْ بِبَيْنِكُمْ كَاتِبٌ بِالْعَدْلِ...

²² Ismail, *Perbankan Syariah*, (Jakarta : Prenada Media Group, 2011), h.145

²³ Nurul Huda, *Lembaga Keuangan Islam*, (Jakarta: Kencana Prenada Group, 2010) h.53

“Hai orang-orang yang beriman, apabila kamu bermu'amalah tidak secara tunai untuk waktu yang ditentukan, hendaklah kamu menuliskannya. Dan hendaklah seorang penulis di antara kamu untuk menuliskannya dengan benar.” (Al-Baqarah : 282)

b) Qs Al Baqarah : Ayat 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 ...

Artinya :

“Orang-orang yang makan (mengambil) riba tidak dapat berdiri melainkan seperti berdirinya orang yang kemasukan syaitan lantaran (tekanan) penyakit gila. Keadaan mereka yang demikian itu, adalah disebabkan mereka berkata (berpendapat), sesungguhnya jual beli itu sama dengan riba, padahal Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba.

Pendapat yang selanjutnya menyatakan bahwa hukum istihsnah itu termasuk pada akad ghayr al-shahih yakni bathil. Pendapat ini dianut oleh Hanabillah dan sebagian Hanafiyyah. Kelompok ini berargumen dengan hadist bahwa Rasulullah SAW bersabda yang artinya:

2) Menurut Al-Hadist :

Pendapat yang selanjutnya menyatakan bahwa hukum istihsnah itu termasuk pada akad ghayr al-shahih yakni bathil. Pendapat ini dianut oleh Hanabillah dan sebagian Hanafiyyah. Kelompok ini berargumen dengan hadist bahwa Rasulullah SAW bersabda yang artinya:

a. Menurut Al-Hadist :

“Janganlah engkau menjual sesuatu yang tidak ada padamu”
(Riwayat Ahmad, Abu Dawud, An Nasa’I, Tirmizy, Ibnu Majah, Daraqunthi, dan Baihaqi)

Menurut mereka, pada akad *istishna*’ pihak kedua (shani’) telah menjual barang yang belum dimilikinya kepada pihak pertama (mustashni’) tanpa mengindahkan persyaratan akad salam. Dengan demikian, akad ini tercakup oleh larangan hadist di atas.

Pendapat ketiga menyatakan bahwa *istishna*’ itu merupakan salah satu bagian dari akad salam, sehingga hukum *istishna*’ itu menjadi boleh apabila telah memenuhi persyaratan akad salam. Pendapat ini dianut oleh Malikiyyah dan Syafiiyyah. Oleh karena itu, dasar hukum yang digunakan untuk melegitimasi *Istishna*’ digunakan dasar hukum keabsahan salam.²⁴

Pendapat keempat menyatakan bahwa *istishna*’ itu merupakan akad yang benar dan halal. Pendapat ini didukung oleh hanafiyyah dan kebanyakan ulama kotemporer. Pendapat ini berargumen karena *istishna*’ telah dilakukan oleh masyarakat muslim sejak masa awal tanpa ada satu pihak ulama pun yang mengingkarinya.

²⁴ Ahmad Ghazali, *Serba Serbi Kredit Syariah* (Jakarta: PT EIF X Media Komputindo Kelompok Gramedia, 2005), h.29

Terlepas dari perdebatan diantara kalangan fuqaha, keberadaan *istishna'* telah memberikan satu alternatif bagi lembaga keuangan syariah dewasa ini untuk keluar dari jebakan bunga. Mekanisme *istishna'* berbeda dengan mekanisme bunga dalam tataran implementasinya. Secara operasional mekanisme *istishna'* ini dapat digambarkan sebagai berikut.

Salah satu syarat yang paling penting pada akad *istishna'* adalah pada barang mentah (raw material) dari barang pesanan tersebut harus disediakan sendiri oleh pembuat (*shani'*). Apabila bahan mentah berasal dari *mustashni'*. Perjanjian ini tidak bias disebut sebagai akad *istishna'* tetapi menjadi akad *ijarah*. Apabila barang pesanan tersebut sudah jadi, tetapi tidak sesuai dengan apa yang diminta oleh *mustashni'* maka *mustashni'* boleh menolak untuk menerima barang tersebut dan *shani'* harus menggantinya dengan yang sesuai yang telah ditentukan *mustashni'* sebelumnya.

Dalam bagian terakhir dari pembahasan tentang *istishna'* adalah pembahasan tentang persamaan dan perbedaan antara *istishna'* dengan *salam*. *Istishna'* memiliki kesamaan dengan *salam* dari segi jual beli tidak adanya barang pada saat akad berlangsung, sehingga keduanya merupakan bagian dari *bai' al-ma'dum*. Namun demikian, di antara keduanya memiliki perbedaan, yakni dari aspek keberadaan barang yang dijadikan sebagai objek akad. Barang yang

dijadikan sebagai objek dalam salam sesungguhnya telah jadi, tetapi belum bias dihadirkan pada saat akad dan perlu dipesan terlebih dahulu kepada supplier. Sedangkan barang yang dijadikan sebagai objek dalam *istishna'* betul-betul belum ada perlu dibuatkan terlebih dahulu oleh produsen. Dengan demikian, perbedaan keduanya dapat dikemukakan bahwa salam lebih diartikan dengan “pesan pengadaan barang”, sedangkan *istishna'* lebih diartikan dengan “pesan dibuatkan barang”.

b. *Ijma'*

a. Madzhab hanafi menyetujui kontrak *istishna'* atas dasar *istihsan'* secara luas dan terus menerus tanpa ada keberatan sama sekali. Hal demikian menjadikan *bai' al Istishna* sebagai kasus *ijma'* atau konsensus umum.

b. Dalam syariah di mungkinkan adanya penyimpangan terhadap qiyas berdasarkan *ijma'* ulama.

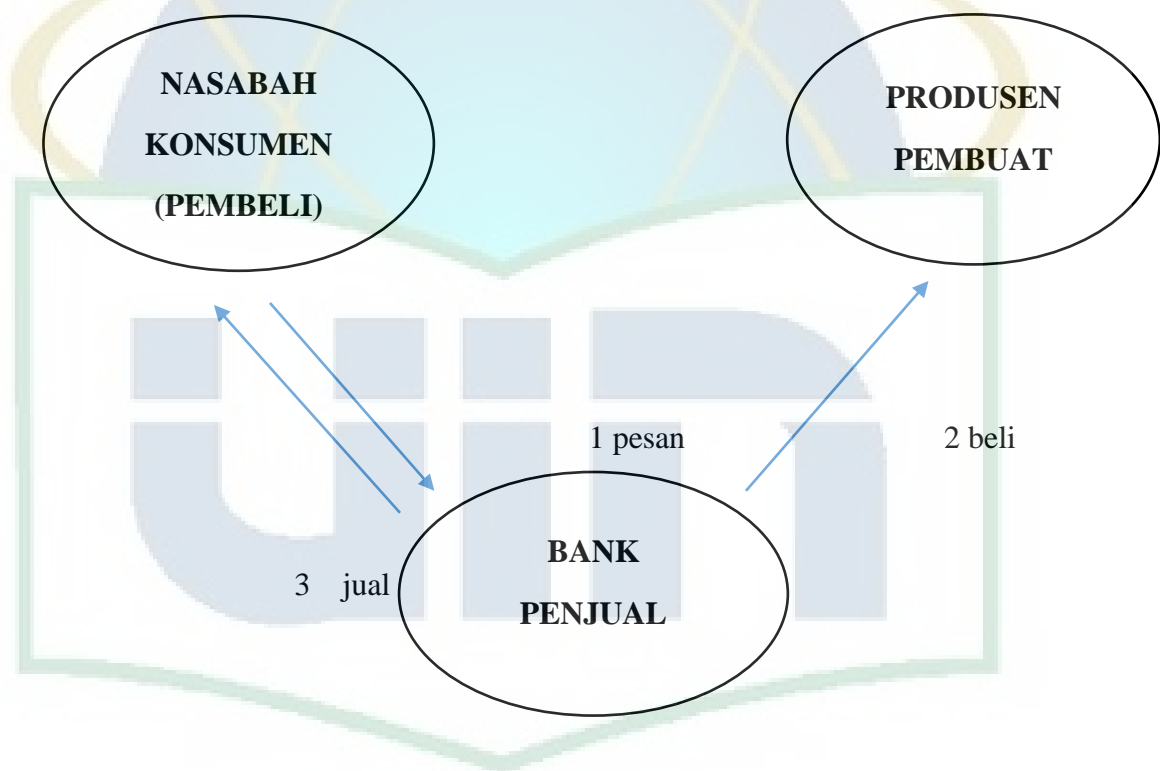
Keberadaan *bai'al istishna'* didasarkan atas kebutuhan masyarakat. Banyak orang seringkali memerlukan barang yang tidak tersedia di pasar sehingga mereka cenderung untuk melakukan kontrak agar orang lain membuatkan barang untuk mereka.

c. Bai' *Istishna'* sesuai dengan aturan umum mengenai kebolehan kontrak selama tidak bertentangan dengan nash atau aturan syariah.

Sebagian fuqoha kontemporer berpendapat bahwa *bai al-istishna'*²⁵ adalah sah atas dasar qiyas dan aturan umum syariah.

Gambar 2.1

Berikut skema tentang bai' *al-istishna'*.²⁶



²⁵ Muhammad Yusuf, *Pengantar Ilmu Ekonomi dan Perbankan Syariah*, (Jakarta: Ganeca Press, 2006), h.69

²⁶ Muhammad Syafi'I Antonio, *Bank syariah dari teori ke praktik*, Jakarta : Gema Insani Press, 2001) Cet,ke 2 h. 115

Keterangan :

1. Nasabah memesan barang kepada bank selaku penjual. Dalam pemesanan barang telah dijelaskan spesifikasinya, sehingga bank syariah akan menyediakan barang sesuai dengan pesanan nasabah.
2. Setelah menerima pesanan nasabah, maka bank syariah segera memesan barang kepada pembuat atau produsen. Produsen membuat barang sesuai dengan pesanan bank syariah.
3. Bank menjual barang kepada pembeli atau pemesan dengan harga sesuai kesepakatan.
4. Setelah barang selesai dibuat, maka diserahkan oleh produsen kepada nasabah atas perintah bank.²⁷

3. Manfaat Dan Resiko Pembiayaan Istishna'

Manfaat menggunakan pembiayaan istishna'²⁸ :

1. barang ditangguhkan/dijamin dengan spesifikasi (sesuai pemesanan)
2. Pembayaran dilakukan saat kontrak, atau bisa di angsur, atau di bayarkan dikemudian hari
3. Sifat kontraknya mengikat (taba'i)

Dalam sebuah kontrak bai' al istishna'. Bisa saja pembeli mengizinkan pembuat menggunakan subkontraktor untuk melaksanakan kontrak tersebut.

Dengan demikian, pembuat dapat membuat kontrak istishna' kedua untuk

²⁷ Muhammad Syafi'I Antonio, *Bank syariah dari teori ke praktik*, h. 115

²⁸ Adiwarman Karim, *Ekonomi Islam Suatu Kajian Kontemporer* (Jakarta: gema insani, 2001) h. 102

memenuhi kewajibannya pada kontrak pertama. Kontrak baru ini dikenal sebagai *istishna'* *pararel*.²⁹

Ada beberapa resiko dan konsekuensi saat bank islam menggunakan kontrak *istishna'* *pararel*. Diantaranya sebagai berikut :

- a. Bank islam sebagai pembuat kontrak pertama tetap merupakan satu-satunya. *Istishna'* *pararel* atau subkontrak untuk sementara harus dianggap tidak ada. Dengan demikian, sebagai *shani'* pada kontrak pertama, bank tetap bertanggungjawab atas setiap kesalahan, kelalaian atau pelanggaran kontrak yang berasal dari kontrak *pararel*.³⁰
- b. Penerima subkontrak pembuatan pada *istishna'* *pararel* bertanggungjawab terhadap bank islam sebagai pemesan. Dia tidak mempunyai hubungan hukum secara langsung dengan nasabah pada kontrak pertama akad. Bai' *istishna'* kedua merupakan kontrak *pararel*, tetapi bukan merupakan bagian atau syarat untuk kontrak pertama. Dengan demikian, kedua kontrak tersebut tidak mempunyai kaitan hukum sama sekali.
- c. Bank sebagai *shani'* atau pihak yang siap untuk membuat atau mengadakan barang, bertanggung jawab kepada nasabah atas kesalahan pelaksanaan subkontraktor dan jaminan yang timbul darinya. Kewajiban inilah yang membenarkan keabsahan *istishna'* *pararel*, juga menjadi dasar bahwa bank boleh memungut keuntungan jika ada.

²⁹ Adiwarman Karim, *Ekonomi Islam Suatu Kajian Kontemporer*, h.205

³⁰ Rizal Yahya, *Akutansi Perbankan Syariah*, (Jakarta: Salemba Empat, 2009) h. 254

4. Rukun Pembiayaan *Istishna'*.

1. Transaktor

Transaktor adalah pihak pemesan yang diistilahkan dengan (*mushtashni'*) sebagai pihak pertama. Pihak yang kedua adalah pihak yang dimintakan kepada nya pengadaan atau pembuatan barang yang dipesan, yang di istilahkan dengan sebutan shani'.³¹

Kedua transaktor di syaratkan memiliki kompetensi berupa akil baligh dan memiliki kemampuan untuk memilih yang optimal seperti : tidak gila, tidak sedang dipaksa dan lain-lain yang sejenis. Adapun dengan transaksi dengan anak kecil, dapat dilakukan dengan izin dan pantauan dari walinya. Terkait dengan penjual, DSN mengharuskan penjual agar penjual menyerahkan barang lebih cepat dari waktu yang telah disepakati dengan syarat kualitas dan jumlah barang sesuai dengan kesepakatan dan ia tidak boleh menuntut tambahan harga lagi.³²

Dalam hal pesanan sudah sesuai dengan kesepakatan di awal, hukumnya wajib bagi pembeli untuk menerima barang *istishna'* dan melaksanakan semua ketentuan dalam kesepakatan *istishna'*. Akan tetapi, sekiranya ada barang yang dilunasi terdapat cacat atau barang tidak sesuai

³¹ Asep Supyadillah *Produk Dan Akad Jasa Bank Syariah*, (PT Wahana Kardofa, Jakarta, 2016)

³² Syamsul Anwar M. A, *Hukum Perjanjian Syariah* (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2007), h. 68

dengan kesepakatan, pemesan memiliki hak khiyar (hak memilih) untuk melanjutkan atau membatalkan akad.

2. Objek istishna

Barang yang di akadkan atau disebut dengan al-mahal (al mahal arab) adalah rukun yang kedua dalam akad ini. Sehingga yang menjadi objek dari akad ini semata-mata adalah benda atau barang-barang yang harus di adakan. Demikian menurut umumnya pendapat kalangan madzhab Al-Hanafi (5)(10).

Namun menurut sebagian kalangan madzhab hanafi, akadnya bukan atas suatu barang, melainkan akadnya adalah akad yang mewajibkan pihak kedua untuk mengerjakan sesuatu sesuai pesanan. Menurut yang kedua ini yang disepakati adalah jasa bukan barangnya.

Syarat-syarat objek akad (barang yang diperjual belikan) :

Menurut fatwa DSN MUI yaitu.³³

- a. Harus dapat dijelaskan spesifikasinya.
- b. Penyerahannya di lakukan di kemudian waktu
- c. Waktu dan tempat penyerahan barang harus ditetapkan berdasarkan kesepakatan
- d. Pembeli (mustashni') tidak boleh menjual barang sebelum menerimanya

³³ www.fatwa-dsn-mui.org/konten/profil-dsn/page7, (diakses pada tanggal 31 Juli 2017)

- e. Tidak boleh menukar barang, kecuali dengan barang yang sejenis sesuai kesepakatan
- f. Memerlukan proses pembuatan setelah akad disepakati
- g. Barang yang diserahkan harus sesuai dengan spesifikasi pemesan, bukan barang missal atau (tiruan).

3. Shigah (Ijab Qobul)

Ijab Qobul adalah akadnya itu sendiri. Ijab adalah lafadzh dari pihak pemesan yang meminta kepada seseorang untuk membuatkan sesuatu untuknya dengan imbalan tertentu. Dan qabul adalah jawaban dari pihak yang dipesan untuk menyatakan persetujuannya atas kewajiban hak nya itu.³⁴

Pelafalan perjanjian dapat dilakukan dengan lisan, isyarat, (bagi yang tidak bias bicara), tindakan maupun tulisan, bergantung pada praktik yang lazim di masyarakat dan menunjukkan keridhaan satu pihak untuk menjual barang istishna' dan pihak lain untuk membeli barang istishna', istishna' tidak dapat dibatalkan kecuali jika memenuhi kondisi tertentu.

5. Sifat akad bai al-istishna'

Akad istishna adalah akad ghairu lazim (tidak mengikat). Baik sebelum pembuatan pesanan maupun setelah pembuatan pesanan. Oleh karena itu, bagi masing-masing pihak ada hak khiyar untuk melangsungkan akad atau

³⁴ Suhirman, *Perbankan Syariah dan Pemberdayaan Sosial Ekonomi*, (Jakarta: Imprensa Publishing, 2015) h. 59

membatalkannya, dan berpaling dari akad sebelum mustashni' melihat barang yang dibuat/dipesan. Apabila shani membuat barang yang dibuatnya sebelum dilihat oleh shani' maka hukum akad sah, karena adanya ghair lazim, dan objek akadnya bukan benda yang dibuat itu sendiri, melainkan sejenisnya yang masih ada dalam tanggungan.

Apabila pembuat (produsen) membawa barang yang dibuatnya kepada (pemesan), maka hak khiyarnya menjadi gugur, karena ia dianggap setuju, dengan tindakannya mendatangi konsumen (pemesan) tersebut. Apabila konsumen atau pemesan telah melihat barang yang dipesannya, maka ia memiliki hak khiyar. Apabila ia menghendaki ia boleh meninggalkannya dan membatalkan akadnya. Ini menurut Iman Abu Hanifah dan Muhammad. Alasannya adalah karena ia membeli sesuatu yang belum dilihatnya, oleh karena itu ia berhak untuk khiyar. Tetapi menurut Iman Abu Yusuf apabila (konsumen) telah melihat barang yang dipesannya maka akad menjadi ladzim (mengikat), dan tidak ada hak khiyar, apabila barang tersebut sesuai dengan syarat-syarat yang ditetapkan dalam perjanjian. Hal ini dikarenakan barang tersebut merupakan objek akad yang kedudukannya sama seperti dalam akad salam, yakni tidak ada khiyar. Disamping itu hal ini juga untuk menghilangkan terjadinya kerugian dari pembuat (produsen) karena telah rusaknya bahan-bahan yang sudah dibuat sesuai dengan permintaan

konsumen, dan untuk dijual kepada orang lain juga belum tentu ada yang mau.³⁵



³⁵ Suhirman, *Perbankan Syariah dan Pemberdayaan Sosial Ekonomi*, h. 59

BAB III

GAMBARAN UMUM BANK BTN SYARIAH

A. Sejarah Bank BTN Syariah

Berawal dari adanya perubahan peraturan perbankan oleh pemerintah dari UU perbankan No. 7 Tahun 1992 menjadi perbankan No. 10 Tahun 1998, dunia perbankan menjadi marak dengan boomingnya bank syariah. Persaingan dalam pasar perbankan pun kian ketat. Belum lagi dengan dikeluarkannya PBI No 4/I/PBI/2002 tentang perubahan kegiatan usaha bank umum konvensional menjadi bank umum syariah pun bertambah dengan banyaknya UUS (Unis Usaha Syariah). Maka manajemen PT Bank Tabungan Negara (persero), melalui rapat komite pengarah tim implementasi restrukturisasi Bank BTN tanggal 12 Desember 2013. Manajemen Bank BTN menyusun rencana kerja dan perubahan anggaran dasar untuk membuka UUS agar dapat bersaing di pasar perbankan syariah.¹

Untuk mengantisipasi adanya kecenderungan tersebut,² maka PT Bank Tabungan Negara (Persero) pada Rapat Umum Pemegang Saham Tanggal 16 Januari 2004 dan perubahan Anggaran Dasar dengan akta No. 29 Tanggal 27 Oktober 2004 oleh Emi Sulistyowati, SH Notaris di Jakarta

¹ www.btnsyariah.co.id (Diakses Pada Tanggal 16 Agustus 2017 Jam 14.08)

² Bank Tabungan Negara, Laporan Tahunan Annual Report, (Jakarta; BTN Syariah, 2006) h.85.

yang ditandai dengan terbentuknya divisi Syariah berdasarkan ketetapan Direksi No. 14/DIR/DSY A/2004. Pembentukan Unit Usaha Syariah ini juga untuk memperkuat tekad ajaran Bank BTN untuk menjadikan kerja sebagai bagian dari ibadah yang tidak terpisah dengan ibadah-ibadah lainnya. Selanjutnya Bank BTN Unit Usaha Syariah disebut “BTN Syariah” dengan motto *Maju dan Sejahtera Bersama*”.

Dalam pelaksanaan kegiatannya Unit Usaha Syariah didampingi oleh Dewan Pengawas Syariah (DPS) yang bertindak sebagai pengawas, penasihat dan pemberi saran kepada Direksi, Pimpinan Direksi, Pimpinan Divisi Syariah, dan Pimpinan Kantor Cabang Syariah mengenai hal-hal yang terkait dengan prinsip syariah. Pada bulan November 2004 dibentuklah struktur organisasi kantor cabang syariah PT. BTN dimana setiap kantor cabang syariah dipimpin oleh satu orang kepala cabang yang bertanggung jawab kepada kepala divisi syariah. Yang pada saat Direktur Utama Bank BTN meminta rekomendasi DSN/MUI/ tentang penunjukan DPS bagi BTN Syariah. Yang pada tanggal 18 Maret 2005 resmi ditunjuk oleh DSN/MUI sebagai DPS bagi BTN Syariah, yaitu DRS. H. Ahmad Nazri Adlani, DRS. H Mohammad Hidayat, MBA, MBL, dan Dr. H. Endy M. Astiwaru, MA, AAIJ, FIIS, CPLHI ACS.³

³ Sejarah Berdirinya Bank BTN Syariah, diakses pada 08 Juli 2017 dari www.btn.co.id/Profil-BTN-Syariah

Pada Tanggal 15 Desember 2004, Bank BTN menerima surat persetujuan dari Bank Indonesia, surat No. 6/1350/Dpbs perihal persetujuan BI mengenai prinsip KCS (Kantor Cabang Syariah) Bank BTN. Maka Tanggal inilah yang diperingati sebagai hari lahirnya BTN Syariah. Yang secara sinergi melalui persetujuan dari BI dan Direksi PT Bank BTN maka dibukalah Kcs Jakarta pada tanggal 14 februari 2005. Diikuti pada tanggal 25 Februari 2005 dengan dibukanya Kcs Bandung kemudian tanggal 17 Maret 2005 dibuka Kcs Surabaya yang secara berturut-turut tanggal 4 dan 11 April 2005 KCS Yogyakarta dan KCS Makassar dan pada bulan Desember 2005 dibukanya KCS Malang dan Solo.

Pada tahun 2007 Bank BTN telah mengoperasikan 12 Kantor Cabang Syariah dan 40 Kantor Layanan Syariah (Office Chanelling) pada kantor-kantor cabang dan cabang pembantu Konvensional kantor cabang Syariah tersebut tersebar di beberapa lokasi seperti Jakarta, Bandung, Surabaya, Yogyakarta, Makasar, Malang, Solo, Medan, Batam, Tangerang, Bogor, dan Bekasi, seluruh kantor cabang Syariah ini dapat beroperasi secara ontime-realtime berkat dukungan teknologi informasi yang cukup memadai.

BTN Syariah merupakan Strategic Business 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. Pembukaan SBU ini guna melayani tingginya minat

masyarakat dalam memanfaatkan jasa keuangan syariah dan memperhatikan keunggulan prinsip perbankan syariah, adanya fatwa MUI tentang bunga bank serta melaksanakan hasil RUPS tahun 2004.

Tujuan didirikannya BTN Syariah adalah :

1. Untuk memenuhi kebutuhan Bank dalam memberikan pelayanan jasa keuangan syariah
2. Mendukung pencapaian sasaran laba usaha bank
3. Meningkatkan ketahanan bank dalam menghadapi perubahan lingkungan usaha
4. Memberi keseimbangan dalam pemenuhan kepentingan segenap nasabah dan pegawai.

B. Sejarah Singkat Bank BTN Syariah KCPS Ciputat

Berawal dari berdirinya Bank BTN Kantor Cabang Syariah Tangerang, yang dulunya masih berdiri sendiri atau belum ada Kantor Cabang Pembantu Syariah, kemudian mulai didirikan Kantor Cabang Pembantu Syariah yang berlokasi di Ciputat Tangerang Selatan, yang berdiri Pada Bulan April Tahun 2012.⁴

⁴ Indah Rahmawati, *Financing Service Bank BTN Syariah Kantor Cabang Pembantu Ciputat*, wawancara pribadi, pada 02 Agustus 2017 jam 08.10 WIB .

Dikarenakan jika dilihat secara aset dan laba Kantor Cabang Syariah Tangerang sudah dikatakan sangat bagus. Maka dari itu dibuka cabang pembantu Syariah yaitu di Ciputat ini.

Setelah melewati beberapa tahap, bukan hal yang mudah dalam membuka Kantor Cabang Pembantu Syariah Ciputat in. namun, butuh beberapa study kelayakan dan beberapa tahap yang lainnya, setelah analisa kelayakan disetujui, maka berdirilah dan berjalanlah KCPS Ciputat sampai dengan hari ini. Bisnis KCPS Ciputat semakin tinggi dikarenakan daerah Ciputat merupakan pangsa pasar yang cukup potensial dengan banyaknya jumlah perumahan, dan ini pun menjadi alasan didirikannya Kantor Cabang Pembantu Syariah Ciputat.

C. Visi Misi Bank BTN Syariah

Sejalan dengan Visi Bank BTN yang merupakan *Strategic Business Unit* dengan peran untuk meningkatkan pelayanan dan pangsa pasar sehingga Bank BTN tumbuh dan berkembang di masa yang akan datang. BTN Syariah juga sebagai pelengkap dari bisnis perbankan di mana secara konvensional tidak dapat terlayani.⁵

⁵ www.btn.co.id/syariah/produk diakses pada tanggal 29 maret 2017 pukul 23.05

1. Visi

"Menjadi *Strategic Business Unit* BTN yang sehat dan terkemuka dalam penyediaan jasa keuangan syariah dan mengutamakan kemaslahatan bersama".

2. Misi

- a. Mendukung pencapaian sasaran laba usaha BTN.
- b. Memberikan pelayanan jasa keuangan Syariah yang unggul dalam pembiayaan perumahan dan produk serta jasa keuangan Syariah terkait sehingga dapat memberikan kepuasan bagi nasabah dan memperoleh pangsa pasar yang diharapkan.
- c. Melaksanakan manajemen perbankan yang sesuai dengan prinsip Syariah sehingga dapat meningkatkan ketahanan BTN dalam menghadapi perubahan lingkungan usaha serta meningkatkan *stakeholders value*.
- d. Memberi keseimbangan dalam pemenuhan kepentingan segenap *stakeholders* serta memberikan ketentraman pada karyawan dan nasabah.⁶

⁶ www.btn.co.id/syariah/produk diakses pada tanggal 29 maret 2017 pukul 23.08

Nilai Dasar Bank BTN Syariah

- a. Taat melaksanakan dan mengamalkan ajaran Islam secara Khusyuk.
- b. Selalu untuk menimba ilmu guna meningkatkan pengetahuan dan keterampilanya demi kemajuan Bank BTN Syariah.
- c. Mengutamakan kerjasama dalam melaksanakan tugas untuk mencapai tujuan Bank BTN Syariah dengan kinerja yang terbaik.⁷
- d. Selalu memberikan yang terbaik secara ikhlas bagi Bank BTN Syariah dan semua skateholders, sebagai perwujudan dari pengabdian kepada Allah Swt.
- e. Selalu bekerja secara professional yang kompeten dalam bidang tugasnya.

Etika BTN Syariah

- a. Patuh dan taat pada ketentuan syariah serta perundang-undangan dan peraturan yang berlaku.
- b. Melakukan pencatatan segala transaksi yang berkaitan dengan kegiatan Bank BTN secara benar sebagai wujud dari profesionalisme dan sikap amanah
- c. Berlomba dalam kebaikan untuk memberikan yang terbaik kepada seluruh stakeholder
- d. Tidak menyalahgunakan wewenangnya untuk kegiatan pribadi.

⁷ Bank Tabungan Negara, Laporan Tahunan Annual Report, Jakarta; BTN Syariah, 2006

- e. Menghindarkan diri dari keterlibatan dalam pengambilan keputusan dalam hal terdapat pertentangan kepentingan.
- f. Menjaga kerahasiaan nasabah dan Bank BTN.
- g. Memperhitungkan dampak yang merugikan dari setiap kebijakan yang ditetapkan Bank BTN
- h. Tidak menerima hadiah atau imbalan apapun yang memperkaya diri pribadi maupun keluarganya.
- i. Tidak melakukan perbuatan tercela yang dapat merugikan citra profesinya.

D. Produk KPR Indensya BTN iB

KPR Indensya BTN iB adalah fasilitas pembiayaan KPR berdasarkan akad *Istishna'* (pesanan), diperuntukkan bagi pemohon perorangan yang akan membeli rumah dari Bank, yang dibangun oleh pengembang perumahan (developer) sesuai dengan pesanan dari nasabah⁸.

Produk pembiayaan dalam rangka pembelian rumah, ruko, rukan, rusun/apartemen secara inden (atas dasar pemesanan) bagi nasabah perorangan dengan menggunakan prinsip akad *istishna'* (jual beli atas dasar pesanan) dengan pengembalian secara tangguh (cicilan bulanan) dalam jangka waktu tertentu. Sedangkan keuntungan bagi nasabah yang ikut pembiayaan KPR indensiya adalah:

⁸ www.btn.co.id/Syariah/Produk/Produk-Pembiayaan/Pembiayaan-Kpr-Indensya-BTN-Syariah (Diakses Pada Tanggal 20 April 2017 pukul 16.10)

- a. Dengan akad berdasarkan prinsip *istishna'* maka kesepakatan harga tetap terjaga (fixed) pada nilai tertentu sampai akhir jangka waktu sehingga nilai angsurannya tidak berubah sampai akhir.
- b. Selama masa pembangunan, nasabah belum diwajibkan membayar angsurannya (diberikan grace atau period/penundaan pembayaran)
- c. Jangka waktu pembiayaan maksimal 15 tahun
- d. Maksimal pembiayaan bank 80 % dari harga beli rumah dari developer (pengembang perumahan) dan 20 % sisanya share uang muka nasabah. Untuk pembayaran angsuran secara potong gaji, dan kontribusi uang mukanya cukup 10 % persen saja.

E. Struktur Organisasi

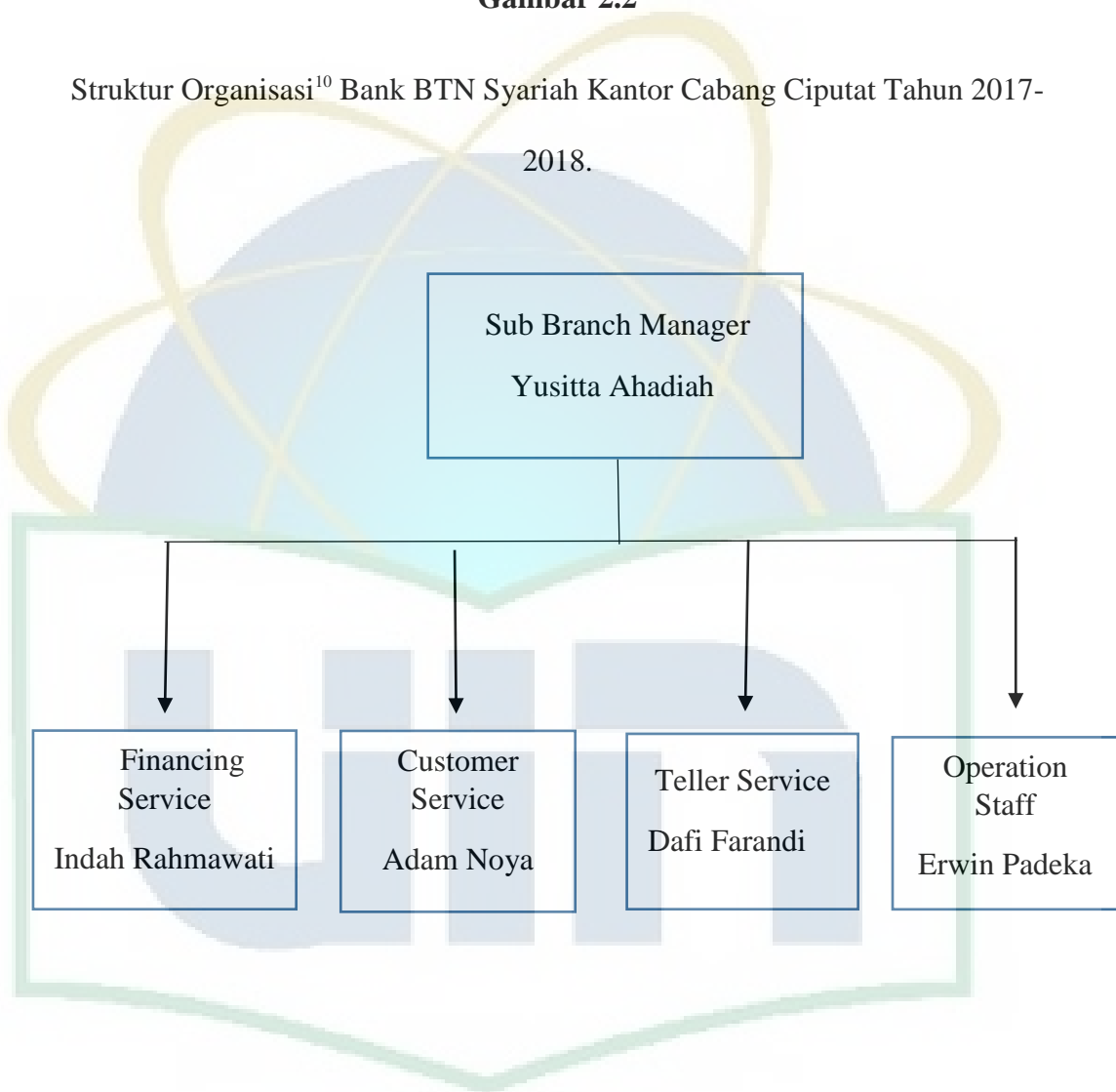
Struktur Organisasi dilaksanakan agar sistem kerjasama berjalan dengan baik, perlu jelaslah pembagian kerja, kewajiban, tanggungjawab, dan wewenang setiap orang didalamnya. Pembagian kerja dan penentuan tanggung jawab ini menciptakan struktur organisasi. Dengan kata lain, struktur organisasi adalah susunan dan hubungan antara komponen atau bagian dalam suatu organisasi. Suatu organisasi kecil dengan jenis dan jumlah pekerjaan yang sedikit biasanya dapat dijalankan dengan struktur yang sederhana.⁹ misalnya dengan satu pimpinan dan beberapa

⁹ Dokumen Bank BTN Syariah Kantor Cabang Ciputat tahun 2017

bawahannya. Seperti pada struktur organisasi Bank BTN KCP Syariah
Ciputat sebagai berikut ini :

Gambar 2.2

Struktur Organisasi¹⁰ Bank BTN Syariah Kantor Cabang Ciputat Tahun 2017-
2018.



¹⁰ Dokumen Bank BTN Syariah Kantor Cabang Ciputat tahun 2017

Job Description

1. Pimpinan Cabang (Sub Branch Manager)

Tanggung Jawab Dan Tugas:

- a. Mempersiapkan, mengusulkan, negosiasi, revisi dan pencapaian Rencana Kerja Anggaran (RKA).
- b. Kelancaran pelayanan operasional di BTN Kantor Cabang Pembantu (KCP) Ciputat
- c. Melakukan pembinaan secara aktif dalam meningkatkan kemampuan pegawai di KCPS Ciputat dan mengupayakan kualitas yang baik dari setiap fungsi : fungsi marketing, operasional dan support.
- d. Menjamin bahwa seluruh transaksi yang disetujui dan sah telah sesuai dengan kewenangannya.
- e. Menjamin ketepatan dan kebenaran pembukuan dan laporan.
- f. Membina dan mengawasi kegiatan operasional di KCPS Ciputat.¹¹

Wewenang

- a. Melakukan negosiasi dan menyetujui tingkat suku bunga simpanan sesuai dengan kewenangannya.
- b. Memprakarsai, merekomendasi dan memutuskan kredit-kredit baru, suplesi, perpanjangan, 3R (Rescheduling, Restructuring, Reconditioning) dan penyelesaian kredit bermasalahan sesuai dengan kewenangannya.

¹¹ www.btnsyariah.co.id (Di Akses Pada Tanggal 16 Agutsus 2017 Jam 14.10)

- c. Memberikan persetujuan penggunaan sesuai biaya-biaya sesuai kewenangannya.
- d. Memberikan dan merubah “access” untuk OLSIB Yaitu Online System Banking (Password, User ID).
- e. Mewakili Direksi dalam urusan dengan pihak lain.

2. Teller Dan Customer Service

Tugas dan wewenang

- a. Memberikan informasi produk-produk bank BTN Syariah,
- b. Melayani pembukaan dan penutupan rekening nasabah
- c. Handling Complaint, melayani segala bentuk komplain dari nasabah
- d. Melayani nasabah dalam hal pelayanan jasa-jasa produk bank seperti transfer, inkaso, pemindahbukuan antar rekening nasabah
- e. Melaksanakan tugas lainnya yang ditunjuk atasan.¹²

Kedua posisi jabatan di atas (CS dan Teller) merupakan bagian dari **pekerjaan Frontliner** atau Front Officer karena *Fungsi dari frontliner* adalah menjadi garda depan dari suatu perbankan yang bersentuhan langsung dengan nasabah maupun calon nasabah, oleh karena itu diharapkan selalu memberikan kesan yang menarik setiap waktu.

Seorang Frontliner juga dituntut untuk selalu memberikan kesan terbaik kepada pelanggan, memiliki kemampuan informatif kepada nasabah,

¹² www.btnsyariah.co.id (Di Akses Pada Tanggal 16 Agutsus 2017 Jam 14.25)

berpenampilan yang menarik, mampu bekerja bersama dengan tim maupun bekerja sendirian, memiliki kemampuan berkomunikasi yang baik dan jelas.

3. Account Officer

Tugas Dan Wewenang

- a. Bertindak sebagai pejabat pemrakarsa/penganalisa kredit.
- b. Membuat RTP (Rencana Target Perkreditan) atas sektor yang dikelolanya dan tanggung jawab atas pencapaiannya.
- c. Mempersiapkan dan melaksanakan rencana atas account yang menjadi tanggung jawabnya serta memantau hasil yang dicapainya (pendapat/keuntungan) dan menetapkan prioritas pembinaan atas account yang dikelolanya.
- d. Mengelola account yang sesuai batas-batas yang ditetapkan untuk mencapai pendapatan yang optimal bagi Kantor Cabang Pembantu.
- e. Memberikan pelayanan yang sebaik mungkin kepada nasabah.
- f. Menyampaikan masalah-masalah yang timbul pada atasan dalam pelayanan debitur untuk diselesaikan dengan unit kerja terkait.

Wewenang

- a. Bertindak sebagai pejabat pemrakarsa/penganalisa kredit.
- b. Bertindak sebagai pejabat rekomendasi untuk kredit yang diprakarsai AO lainnya.

- c. Menulis kredit Kretap/Kresun (Kredit berpenghasilan tetap/Kredit pensiunan) sesuai dengan wewenang yang diberikan oleh Pimpinan Cabang
- d. Melaksanakan judgement yang mandiri sesuai dengan wewenang yang diberikan oleh Pimpinan Cabang.

4. Operation Staff

Tugas dan wewenang :

- a. Memperhatikan dan mencatat jumlah stok atau gudang yang tersedia di kantor cabang pembantu.
- b. Membuat laporan operasional secara berkala
- c. Membuat laporan dokumen yang dibutuhkan perusahaan
- d. Menerima dan memeriksa setiap berkas legal dokumen perusahaan
- e. Membuat surat jalan atau dinas jika diperlukan
- f. Membuat SOP bagi perusahaan secara umum
- g. Melengkapi setiap kebutuhan perusahaan termasuk bagian material
- h. Menekan pengeluaran setiap department dengan baik.¹³

¹³ www.btnsyariah.co.id (Di Akses Pada Tanggal 16 Agutsus 2017 Jam 14.05)

F. Produk Pembiayaan KPR Indensya BTN iB di Bank BTN Syariah

Produk pembiayaan

1. KPR BTN Platinum iB

Tujuan pembiayaan : Pembiayaan kepada nasabah perumahan dengan akad Murabahah (jual-beli) dalam rangka kepemilikan rumah, ruko, rukan, rusun atau apartemen kondisi baru maupun *second*. Benefit dan manfaat :

- a. Proses mudah dan cepat
- b. Margin kompetitif
- c. Angsuran tetap sampai dengan lunas
- d. Nilai pembiayaan bebas
- e. Dilindungi asuransi jiwa dan kebakaran

Fitur dan karakteristik :

- a. Harga dan angsuran fixed
- b. Jangka waktu sd 15 tahun dengan syarat tidak melebihi jangka waktu hak atas tanah minus 1 tahun (untuk SHGB)
- c. Rpb maksimal 70 % dari penghasilan bersih
- d. Harga acuan yang digunakan adalah harga jual setelah dikurangi diskon atau harga pasar wajar (mana yang lebih rendah).
- e. Jenis agunan berupa rumah, ruko, rukan, rusun atau apartemen.¹⁴

¹⁴ www.btnsyariah.co.id (Diakses Pada Tanggal 16 Agustus 2017 Jam 14.00 wib).

- f. Agunan memiliki bukti kepemilikan berupa Hak Milik/Hak Guna Bangunan/Hak Milik atas Satuan Rumah Susun (Strata Title).

Persyaratan pembiayaan :

- a) Warga Negara Indonesia (WNI)
- b) Usia minimal 21 tahun atau telah menikah
- c) Pada saat pembiayaan lunas usia tidak melebihi dari 65 tahun
- d) Minimum masa kerja/usaha 1 tahun.
- e) Tidak memiliki kredit pembiayaan bermasalah (IDI BI clear)
- f) NPWP pribadi atau SPT Psl 21 form A1 untuk pemohon dengan jumlah pembiayaan > Rp. 50 juta.¹⁵

2. KPR Indensya BTN iB

Tujuan pembiayaan : Pembiayaan kepada Nasabah perorangan dalam rangka kepemilikan rumah, ruko, rusun, atau apartemen dengan akad Istishna' (pesanan).

Benefit dan manfaat :

1. Nilai pembiayaan bebas, dan opsi Grace period
2. Margin kompetitif
3. Angsuran tetap s/d lunas
4. Dilindungi asuransi jiwa dan kebakaran.

¹⁵ www.btnsyariah.co.id/syarat-syarat-pengajuan (Diakses Pada Tanggal 30 Juli 2017 Pukul 07.20)

Fitur dan karakteristik :

- a. Harga dan angsuran fixed
- b. Jangka waktu pembiayaan s/d 15 tahun dengan syarat tidak melebihi jangka waktu hak atas tanah minus 1 tahun (untuk SHGB)
- c. RPC maksimal 70 %

Persyaratan pembiayaan :

- a. Mengisi formulir permohonan
- b. Menyerahkan fotocopy identitas diri (KTP, KK AKTA NIKAH)
- c. Menyerahkan copy slip keterangan gaji.
- d. Menyerahkan copy SK pegawai atau keterangan kerja dari perusahaan
- e. Menyerahkan copy izin usaha untuk wiraswasta (akte pendirian, domisili usaha, TDP, SIUPP, NPWP, dll).¹⁶

3. KPR BTN Sejahtera iB

Tujuan pembiayaan : Pembiayaan kepada nasabah perorangan yang tergolong masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) dengan akad Murabahah (jual beli) dalam rangka pemilikan rumah atau rusun yang merupakan program pemerintah.

Benefit dan manfaat : Proses mudah dan cepat

¹⁶ www.btnsyariah.co.id/syarat-syarat-pengajuan (Diakses Pada Tanggal 01 Agustus 2017 Pukul 10.50)

- a. Angsuran ringan dan tetap s/d lunas
- b. GRATIS asuransi jiwa dan kebakaran

Fitur dan karakteristik :

- a. Jangka waktu s/d 20 tahun dengan syarat tidak melebihi sisa jangka waktu hak atas tanah minus satu tahun (untuk SHGB).
- b. RPC maksimal 70 % dari penghasilan bersih.
- c. Max pembiayaan hingga 90 % harga rumah.
- d. Agunan memiliki bukti kepemilikan berupa hak milik/hak guna bangunan.
- e. Biaya meliputi : administrasi, appraisal, notaris, SKMHT/APHT.¹⁷

¹⁷ www.btnsyariah.co.id (Diakses Pada Tanggal 16 Agutsus 2017 Jam 14.00 wib).

BAB IV

ANALISIS PEMBIAYAAN KPR INDENSYA BTN IB DENGAN AKAD

ISTISHNA

A. Mekanisme Pengajuan Pembiayaan KPR Indensya BTN iB

Kredit kepemilikan rumah (KPR) sepertinya menjadi solusi bagi setiap orang yang ingin memiliki rumah. Dikarenakan tidak semua orang mampu membeli rumah secara cash (tunai). Mengingat harga rumah dan tanah dari tahun ke tahun semakin meningkat, dan rumahpun dikatakan sebagai investasi masa depan yang berjangka panjang.

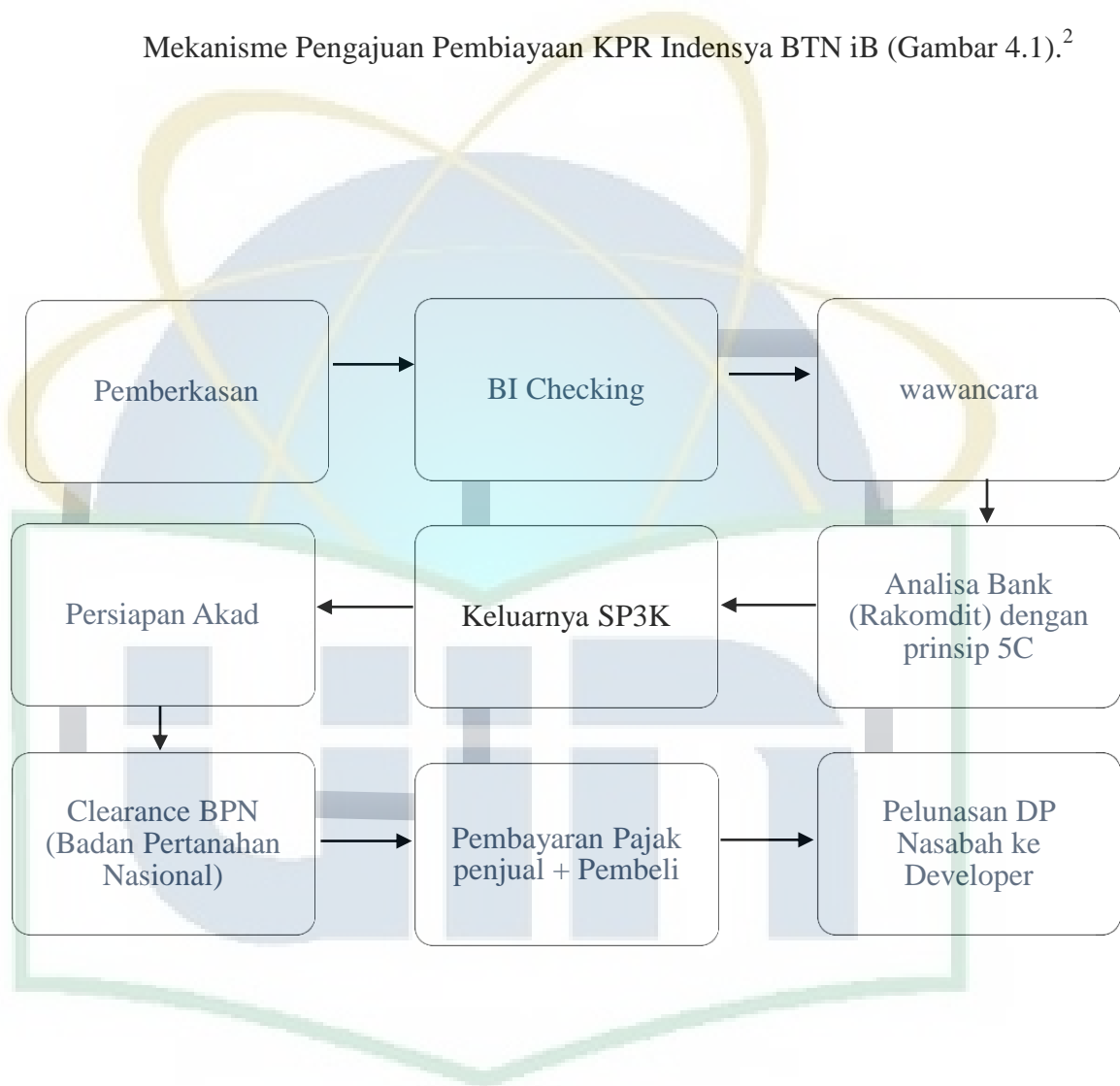
Bank BTN Syariah mempunyai salah satu produk pembiayaan untuk Kredit Kepemilikan Rumah yaitu KPR Indensya BTN iB adalah fasilitas pembiayaan KPR berdasarkan akad *Istishna'* (pesanan), diperuntukkan bagi pemohon perorangan yang akan membeli rumah dari Bank, yang dibangun oleh pengembang perumahan (developer) sesuai dengan pesanan dari nasabah.¹

Produk pembiayaan dalam rangka pembelian rumah, ruko, rukan, rusun/apartement secara indent (atas dasar pemesanan) bagi nasabah perorangan dengan menggunakan prinsip akad *istishna'* (jual beli atas dasar

¹ Indah Rahmawati, *Financing Service* Bank BTN Syariah Kantor Cabang Pembantu Ciputat, wawancara pribadi, Pada 03 Agustus 2017 jam 08.10 WIB

pesanan) dengan pengembalian secara tangguh (cicilan bulanan) dalam jangka waktu tertentu.

Mekanisme Pengajuan Pembiayaan KPR Indensya BTN iB (Gambar 4.1).²



² Indah Rahmawati, *Financing Service Bank BTN Syariah Kantor Cabang Pembantu Ciputat*, wawancara pribadi, Pada 03 Agustus 2017 jam 08.15 WIB.

Keterangan :

Pemberkasan atau pengumpulan berkas untuk persyaratan pengajuan pembiayaan KPR BTN Indent, seperti :

1. Mengisi formulir permohonan pembiayaan
 2. Menyerahkan fotocopy identitas diri (KTP, KK, AKTA NIKAH)
 3. Menyerahkan copy slip keterangan gaji.
 4. Menyerahkan copy SK pegawai atau keterangan kerja dari perusahaan
 5. Menyerahkan copy izin usaha untuk wiraswasta (akte pendirian, domisili usaha, TDP, SIUPP, NPWP, dll).
- a. Proses BI Checking: proses BI checking, yakni melihat pinjaman nasabah pada bank lain terlebih dahulu, apabila si calon nasabah pembiayaan lancar dalam membayar pinjamannya maka menjadi pertimbangan untuk bank dalam memberikan pembiayaan.³
 - b. Wawancara di lakukan Bank BTN Syariah dengan Nasabah Calon Pembiayaan, kami selaku bank BTN Syariah mempunyai Tim khusus yang akan kami kirim untuk melakukan tugas wawancara, yaitu Tim Rakomdit (Rapat Komisi Pemutus Kredit).⁴
 - c. Analisa bank (dengan prinsip 5C/ pengecekan legalitas dan agunan calon nasabah pembiayaan.

³ Indah Rahmawati, *Financing Service* Bank BTN Syariah Kantor Cabang Pembantu Ciputat, wawancara pribadi, pada 02 Agustus 2017 jam 08.06 WIB

⁴ Indah Rahmawati, *Financing Service* Bank BTN Syariah Kantor Cabang Pembantu Ciputat, wawancara pribadi, pada 02 Agustus 2017 jam 08.10 WIB

- a) Keluarnya surat SP3K.
- b) Persiapan akad, Clearance BPN (Badan Pertanahan Nasional) dan pembayaran pajak penjual dan pembeli
- d. Pengecekan legalitas maksudnya disini adalah sudah lengkap atau belumnya, cek legalitasnya aja sertifikatnya sudah pecah atau belum atau masih induk boleh melakukan akad pembiayaan tapi dengan syarat developernya harus sudah PT bukan perorangan lagi. Proses clearance notaris yaitu intip sertifikat, dalam artian pihak bank harus mengetahui sertifikatnya sedang diagunkan atau tidak, kemudian bayar pajak , kalau rumah sudah jadi sertifikat sudah keluar kemudian wajib bayar pajak, karena setiap transaksi itu yang terdaftar karena akad itu sama saja dengan transaksi keuangan itu harus wajib bayar pajak. Setiap transaksi yang tercatat Negara itu wajib bayar pajak. Pajak pembeli (calon nasabah pembiayaan) meliputi: Bphtb, Pajak pembeli, Balik nama sertifikat
 - a) Kemudian sertifikat dicek ke BPN (Badan Pertanahan Nasional), jika sertifikat tersebut sudah jadi, maka sudah bisa bayar pajak di kantor pajak, dapat validasi pajak ,kemudian nasabah membayar DP atau Uang muka untuk rumah.
 - b) Untuk tahap pencairan pembiayaannya bertahap sebanyak 4 kali pencairan, yaitu tahap 1 : 40 % , tahap 2 : 40 % dan tahap 3 : 10 % jika sudah ada berita serah terima acara, serah terima kunci dapat dilakukan

saat pencairan tahap 3, dan unit rumah dari developer ke nasabah itu sudah bisa sisanya 10 % terakhir adalah legalitasnya.

- c) Keluarnya AJB (akta jual beli) imb (izin mendirikan bangunan), dan sertifikat dari Developer : Sertifikatnya harus sudah dibalik nama.
- d) Sisa 10 % terakhir sudah bisa di cairkan.
- e) Cek sertifikat, apakah sudah pasang HT apa belum (hak tanggungan) dan Pilih developer yang track recordnya bagus,
- f) Pelunasan DP uang muka nasabah ke Developer.⁵ Pajak pembeli (calon nasabah pembiayaan) meliputi :Bphtb, Pajak pembeli, Balik nama sertifikat.

Jumlah Nasabah Pembiayaan KPR Indensya BTN iB dengan akad *istishna'* (2014-2106)

Produk Pembiayaan	Tahun	Jumlah Nasabah
KPR Indensya BTN iB	2014	242 orang
KPR Indensya BTN iB	2015	248 orang
KPR Indensya BTN iB	2016	264 orang

⁵ Indah Rahmawati, *Financing Service* Bank BTN Syariah Kantor Cabang Pembantu Ciputat, wawancara pribadi, pada 02 Agustus 2017 jam 08.10 WIB

Pembiayaan KPR Indensya BTN iB Pada Tahun 2014-2016

Jumlah nasabah pembiayaan KPR Indensya BTN iB dengan menggunakan akad *Istishna'* pada tahun 2014 adalah berjumlah 242 orang Indah Rahmawati sebagai *Financing Service Bank* BTN Syariah Kantor Cabang Pembantu Ciputat mengatakan “Saya biasa menangani permintaan nasabah pembiayaan KPR, khususnya KPR Indensya BTN iB ini hingga 20 orang dalam setiap bulannya”

Dari data hasil penelitian yang ada menunjukkan, bahwa analisis 5C yang digunakan oleh bank BTN Syariah untuk menganalisis calon nasabah pembiayaannya sudah sangat bagus sesuai dengan prinsip 5C dan memenuhi standart penilaian sebuah pembiayaan.⁶

Jadi, analisis 5C yang diterapkan oleh bank BTN Syariah dalam menganalisis pembiayaan KPR BTN Indent dengan akad *Istishna'* ini benar-benar diterapkan dalam prakteknya dengan tujuan untuk lebih memvalidkan data.

B. ANALISIS KELAYAKAN PEMBIAYAAN KPR INDENSYA DENGAN PRINSIP 5C

Dari hasil wawancara pribadi dengan Indah Rahmawati bagian *Financing Service* di bank BTN Syariah Kantor Cabang Ciputat, Bank BTN Syariah menganalisa calon nasabah pembiayaan KPR dengan prinsip 5C, prinsip yang juga dilakukan kebanyakan oleh bank-bank Syariah lainnya. Prinsip 5 C adalah merupakan faktor yang paling penting sebelum pihak Bank BTN

⁶ Indah Rahmawati, *Financing Service Bank* BTN Syariah Kantor Cabang Pembantu Ciputat, wawancara pribadi, Pada 02 Agustus 2017 jam 08.10 WIB

Syariah menyalurkan pembiayaan kepada nasabah. Dan faktor yang mendasari di terapkan prinsip 5 C adalah :

1. Untuk mencegah pembiayaan yang macet (bermasalah)
2. Untuk meminimalisir terjadinya resiko pembiayaan yang memungkinkan akan muncul
3. Untuk meningkatkan profitabilitas BTN Syariah
4. Untuk mengetahui keadaan calon nasabah sebelum pembiayaan yang disalurkan oleh Bank BTN Syariah. Dengan melihat dari berbagai segi yaitu Character, Capital, Capacity, Collateral, dan Condition.⁷

Apabila semua analisis 5C memenuhi kriteria dalam pengajuan pembiayaan, maka bank akan mengabulkan permohonan pembiayaan. Tetapi sebaliknya, jika tidak memenuhi kriteria maka pengajuan pembiayaan akan ditolak. dengan diterapkannya analisis 5C diupayakan agar tidak terjadi pembiayaan macet.

Dalam proses analisis ini, petugas lapangan akan mengajukan beberapa pertanyaan kepada calon nasabah yang meliputi : keterangan mengenai calon nasabah, pendapatan calon nasabah, agunan atau jaminan yang akan diserahkan, kemampuan perlunasan pinjaman, dan lain-lain. Petugas lapangan juga akan mencari informasi tambahan tentang keberadaan calon nasabah

⁷ Indah Rahmawati, *Financing Service* Bank BTN Syariah Kantor Cabang Pembantu Ciputat, wawancara pribadi, pada 02 Agustus 2017 jam 08.12 WIB

pembiayaan kepada masyarakat sekitar tempat tinggal calon nasabah guna untuk menganalisis 5C, yang mana bertujuan untuk pengusulan permohonan pembiayaan yang akan diajukan.⁸

Tujuan dari diterapkannya analisis ini guna menilai seberapa besar kemampuan dan kesediaan calon nasabah membayar kembali pembiayaan yang mereka pinjam dan melunasi pembiayaan sesuai dengan perjanjian pembiayaan.

Data-data yang didapatkan oleh petugas lapangan harus valid dan benar-benar apa adanya di lapangan. Sehingga, dapat dijadikan sebagai bahan rujukan untuk langkah putusan pembiayaan.

Bank BTN Syariah dmenilai atau mendeteksi kelayakan nasabah yang pantas mendapatkan pembiayaan KPR, bank BTN Syariah Kantor Cabang Pembantu Ciputat melakukannya dengan menilai dari tiga aspek, yang *pertama* terkait informasi nasabah yang dilihat dari BI Checking. Pada BI checking pihak bank memperoleh informasi mengenai pinjaman nasabah pada bank lain terlebih dahulu, kalau nasabah tersebut mempunyai pinjaman pada bank lain, kita lihat apakah nasabah tersebut membayar angsurannya dengan lancar atau tidak. Kalau terjadi kredit macet, pihak bank bisa saja membatalkan permohonan pembiayaan pada nasabah tersebut. *Kedua*, dilihat

⁸ Indah Rahmawati, *Financing Service* Bank BTN Syariah Kantor Cabang Pembantu Ciputat, wawancara pribadi, pada 02 Agustus 2017 jam 08.10 WIB .

dari aspek legalitas objeknya maksud objek disini objek yang akan dibiayai ini harus standar dengan kriteria dari bank BTN Syariah. Misalnya pembiayaan KPR BTN Indent, rumah yang akan dipesan dan dibeli nanti spesifikasinya seperti apa, dan harus memiliki sertifikat SHM. Dan *ketiga* dengan menggunakan prinsip 5C, yaitu character, capacity, capital, condition, dan collateral.⁹

Salah satu produk pembiayaan yang ditawarkan oleh Bank BTN Syariah Ciputat adalah Produk pembiayaan KPR (Kredit Kepemilikan Rumah), KPR sendiri merupakan produk unggulan dari Bank BTN Syariah, hal tersebut sesuai dengan yang diungkapkan oleh Kepala Cabang Bank BTN Syariah Sendiri:

“Sampai saat ini permintaan rumah dari tahun ke tahun semakin meningkat, kebutuhan sandang pangan dan papan juga sangat di butuhkan oleh setiap orang. Salah satunya adalah kebutuhsn akan rumah. Setiap keluarga membutuhkan rumah, bagi masyarakat yang tidak mampu membeli rumah secara tunai maka diberikan solusi agar membeli rumah secara angsuran atau cicilan.”¹⁰ Di samping itu bank di Indonesia yang pertama kali mengadakan pembiayaan khusus untuk kepemilikan rumah adalah bank BTN. Pembiayaan KPR di bank BTN jaringannya terluas seindonesia, produk KPR

⁹ Indah Rahmawati, *Financing Service* Bank BTN Syariah Kantor Cabang Pembantu Ciputat, wawancara pribadi, pada 02 Agustus 2017 jam 08.10 WIB .

¹⁰ Yusitta Ahadiah, *Branch Manager* Bank BTN Syariah Kantor Cabang Pembantu Ciputat, wawancara pribadi, pada 02 Agustus 2017 jam 10.05 WIB.

disebut paling unggul dari produk lainnya karena permintaan nasabah paling banyak dari tahun ke tahun adalah permintaan KPR”.

KPR Syariah merupakan pembiayaan kepemilikan rumah kepada perorangan untuk memenuhi sebagian atau keseluruhan kebutuhan akan rumah dengan menggunakan prinsip jual beli. Dimana pembayarannya secara angsuran dengan dengan jumlah angsuran yang telah ditetapkan di muka dan dinayarkan setiap bulannya. Dimana harga jualnya sudah ditambah dengan margin keuntungan yang telah disepakati antara bank syariah dan pembeli.

Dari hasil wawancara yang penulis lakukan dengan Indah Rahmawati selaku *Financing Service* pada bulan Juli-September 2017, diketahui bahwa bank BTN Kantor Cabang Syariah Ciputat menawarkan dua macam akad yang dapat digunakan dalam produk pembiayaan KPR. Kedua akad tersebut adalah akad murabahah dan akad *Istishna'*.

Dalam menganalisa nasabah dalam memberikan pembiayaan menggunakan prinsip 5C yakni :

a. Character

Character merupakan suatu keyakinan bahwa sifat asli atau watak dari orang-orang yang akan diberikan kredit benar-benar dapat dipercaya, dilihat dari latar belakangnya berupa kemampuan dalam membayar kewajiban debitor, dilihat dari pergaulan sekitar tempat tinggal pun mempengaruhi penilaian karakter seseorang, karena apabila sering kali bermasalah dengan orang lain akan mengakibatkan perubahan pandangan.

Artinya nasabah menganggap penerapan prinsip 5C oleh Bank BTN Syariah KCP Ciputat kepada semua nasabah dari segi pergaulannya dia anggap baik, karena dengan pergaulan yang baik dengan sekitar tempat tinggal akan mampu membayar kembali dana pinjaman. Reputasi berhubungan dengan kejujuran nasabah dengan rekan bisnis itu berarti dapat bersikap jujur pula terhadap Bank BTN Syariah.¹¹

Yang menjadi standar di Bank BTN Syariah dalam hal penilaian Character ini adalah di lihat dari BI Checkingnya bersih atau tidaknya nasabah dari kredit macet di bank lain, ataukah melebihi kolektibilitas 2, lancar, dalam Pengertian Khususnya penilaian karakter disini adalah dilihat pada saat wawancara, pemohon menunjukkan sifat yang baik, ramah dan sopan, kemudian saat dihubungi langsung lewat telepon memberikan respons mengangkat teleponnya.¹²

Pada dasarnya yang dilakukan oleh bank BTN Syariah Kantor Cabang Pembantu Ciputat pada prinsip ini sudah cukup baik sebab dengan melakukan survey langsung ke lapangan dan langsung menemui nasabah calon pembiayaan dalam mencari informasi dengan wawancara maupun meninjau data keaktifan nasabah.

¹¹ Indah Rahmawati, *Financing Service* Bank BTN Syariah Kantor Cabang Pembantu Ciputat, wawancara pribadi, pada 02 Agustus 2017 jam 08.10 WIB .

¹² Indah Rahmawati, *Financing Service* Bank BTN Syariah Kantor Cabang Pembantu Ciputat, wawancara pribadi, pada 13 Oktober 2017, Jam 14.00 WIB

Prinsip ini dilakukan untuk menganalisis data tentang kepribadian, watak atau sifat yang ada pada nasabah seperti I'tikad, tingkat kepatuhan kepada bank, tingkat kepatuhan dalam artian nasabah menaati semua peraturan dan persyaratan yang di ajukan oleh bank, kemudian dilihat dari ketaatan nasabah dalam membayar kewajiban cicilan setiap bulannya (dari ketepatan waktu membayar cicilan) hubungan yang baik dengan pihak bank dan latar belakang kepribadian nasabah.

b. Capacity

Capacity yaitu kemampuan nasabah dalam bidang bisnis untuk menjalankan usahanya, apabila usaha nasabah berjalan dengan baik maka arus kas/keuntungan debitur pun ikut baik. Kredit akan berjalan dengan baik. Dengan demikian pembayaran dan penyetoran pun akan berjalan dengan baik. Artinya nasabah menganggap penerapan 5C oleh bank BTN Syariah KCP Ciputat kepada nasabah dengan melihat arus kas/keuntungan adalah baik, karena dengan keuntungan yang baik maka dapat mengembalikan dana pinjaman kepada kreditur. Berkaitan dengan asset yang dimiliki tidak melebihi hutang pinjaman.¹³

Yang menjadi Standar Capacity menurut bank BTN Syariah Kantor Cabang Pembantu Ciputat dalam hal ini adalah dilihat dari segi penghasilan calon nasabah pembiayaan. Dengan rumus sebagai berikut :

¹³ Indah Rahmawati, *Financing Service* Bank BTN Syariah Kantor Cabang Pembantu Ciputat, wawancara pribadi, pada 02 Agustus 2017 jam 08.10 WIB .

a. Perhitungan penghasilan.

$$\text{Penghasilan} - \text{Pengeluaran} \times 70 \% (\text{RPC})$$

Nb: RPC (Repayment capacity) = kemampuan membayar angsuran

Contoh: Pendapatan Bapak Suwarjo Setiap bulannya adalah Rp. 5.500.000 dengan pengeluaran (kebutuhan) setiap bulannya Rp. 1.500.000 dan angsuran KPR yang harus dibayarkan kepada Bank BTN setiap bulannya adalah 1.000.000 selama 15 tahun.

$$\text{Rp. } 5.500.000 - \text{Rp. } 1.500.000 \times 70 \%$$

$$\text{Rp. } 4.000.000 \times 70 \% = 2.800.000 (\text{RPC Setiap bulannya}).$$

Dengan ini Pihak Bank BTN Syariah menganalisis kemampuan Calon Nasabah Pembiayaan dalam mengangsur setiap bulannya yaitu dilihat dari penghasilan setiap bulannya dikurangi dengan pengeluaran setiap bulan calon nasabah lalu dikalikan dengan 70 persen, jangan sampai angsuran setiap bulan yang harusnya dibayarkan kepada bank kurang dari penghasilan bersih setiap bulan nasabah nantinya.¹⁴

Capacity dalam hal ini juga bisa disebut sebagai catatan prestasi penerima pembiayaan di masa lalu yang didukung dengan

¹⁴ Indah Rahmawati, *Financing Service* Bank BTN Syariah Kantor Cabang Pembantu Ciputat, wawancara pribadi, pada 02 Agustus 2017 jam 08.10 WIB .

pengamatan di lapangan atas sarana usahanya, seperti luas dan besarnya toko banyaknya karyawan, alat-alat pabrik serta metode kegiatan. Yang dilakukan oleh bank BTN Syariah Kantor Cabang Pembantu Ciputat pada prinsip ini informasi terpaku pada wawancara dari calon nasabah dan informasi dari lingkungan calon nasabah. Dalam memberikan pembiayaan pihak bank akan mencairkan permohonan pembiayaan dilihat dari kemampuan usaha dalam mengangsur, dari prinsip ini pihak bank jangan sampai memberikan pembiayaan melebihi dari pengeluaran kehidupan sehari-hari dari angsuran nasabah. Tujuannya agar nasabah bisa memenuhi kehidupannya yang lain serta bisa membayar angsurannya dengan lancar.¹⁵

c. Capital

Capital merupakan penggunaan modal yang digunakan dalam menjalankan usaha berupa tempat, dana maupun sumber daya manusianya (SDM), kepemilikan tempat usaha merupakan modal untuk kelangsungan usaha. Artinya nasabah menganggap penerapan prinsip 5C dari segi kepemilikan tempat usaha kepada semua nasabah adalah tempat usaha yang sangat baik karena merupakan kepemilikan sendiri bukan disewa dan dengan begitu akan mampu

¹⁵ Indah Rahmawati, *Financing Service* Bank BTN Syariah Kantor Cabang Pembantu Ciputat, wawancara pribadi, pada 02 Agustus 2017 jam 08.10 WIB .

mengembalikan dana pinjaman karena tempat usaha merupakan milik sendiri tanpa harus bayar sewa. Bank BTN Syariah juga melihat dari segi nasabah awal kali membuka usahanya apakah menggunakan dana milik sendiri bukan pinjaman dari orang lain dan dengan demikian nasabah akan mampu mengembalikan dana pinjaman pembiayaan kepada Bank BTN Syariah.

Penilaian terhadap capital dari nasabah yang dilakukan oleh bank BTN Syariah Cabang Ciputat sudah cukup baik, hal ini tercermin dari pemeriksaan data-data keuangan usaha nasabah yang dijalankan. Akan tetapi, terdapat pula kelemahan dari prinsip ini mengingat belum tentu nasabah mau membuat data atau laporan keuangannya sendiri. Jadi diperlukan sosialisasi baru untuk meninjau atau menilai capital dari nasabah berupa catatan pendapatan/penjualan perhari.¹⁶

Pada prinsip ini bank juga membuat pertimbangan dengan cermat dalam memberikan pembiayaan. Hal ini didasarkan atas seberapa besar permohonan pembiayaan yang akan disetujui oleh pihak bank. Karena ini yang menghubungkan antara permohonan pembiayaan oleh nasabah terhadap pembiayaan yang dibiayai. Semakin banyak jumlah dana yang di kembalikan maka semakin ringan nasabah tersebut dalam melunasi pembiayaan tersebut, akan

¹⁶ Indah Rahmawati, *Financing Service* Bank BTN Syariah Kantor Cabang Pembantu Ciputat, wawancara pribadi, pada 02 Agustus 2017 jam 08.10 WIB .

tetapi sebaliknya semakin sedikit jumlah dana yang dikembalikan maka semakin berat juga nasabah tersebut dalam melunasi kewajibannya. Yang menjadi pertimbangan dalam prinsip ini adalah jangka waktu yang diambil oleh nasabah dalam permohonan pembiayaan. Kondisi seperti ini akan dikembalikan kepada kemampuan nasabah dalam pengambilan keputusan permohonan pembiayaan. Jadi pada prinsip ini yang dilakukan pihak bank adalah menganalisa kondisi kekayaan yang dimiliki oleh nasabah. Hal ini dilihat dari aspek keuangan, maka pihak bank dapat memutuskan bahwa nasabah tersebut layak diberikan pembiayaan atau tidak.

Yang menjadi standar Bank BTN Syariah dalam hal capital ini ialah Pemohon pembiayaan (karyawan) kita melihat dari segi masa kerjanya, apakah ia sudah bekerja selama kurang lebih satu tahun, dan yang menjadi point yang penting adalah ia bekerja sebagai pegawai tetap, kemudian di lihat dari jabatannya di perusahaan tersebut.¹⁷

Untuk seorang pengusaha di lihat dari perusahaannya, sudah berapa lama beridiri, standarnya di atas satu tahun, di lihat dari tabungannya, dilihat dari assetnya, apakah ia mempunyai simpanan atau tidak. Untuk standar asset tidak menjadi standar jika nasabah

¹⁷ Indah Rahmawati, *Financing Service Bank BTN Syariah Kantor Cabang Pembantu Ciputat*, wawancara pribadi, pada 02 Agustus 2017 jam 08.50 WIB

mempunyai asset itu menjadi nilai plus, dalam artian nasabah bisa menyimpan sebagian penghasilannya, bahkan untuk investasi masa depannya, nasabah bisa nabung dan tidak boros.¹⁸

d. Condition

Condition disini adalah condition of economy artinya analisis bank terhadap kondisi perekonomian. Bank perlu mempertimbangkan sector usaha calon nasabah dikaitkan dengan kondisi ekonomi, apakah kondisi ekonomi tersebut pada usaha calon nasabah di masa yang akan datang.

Yang artinya keadaan usaha atau nasabah memiliki karir memiliki prospek yang baik dan bonafit, nasabah memiliki usaha yang konsisten dan kontinuitas dalam menjalankan usahanya dan memperoleh keuntungan (bukan usaha musiman saja). Dalam kondisi perekonomian yang kurang stabil, sebaiknya pemberian pembiayaan untuk sektor tertentu jangan diberikan terlebih dahulu dan kalaupun jadi diberikan sebaiknya juga dengan melihat prospek usaha tersebut di masa yang akan datang. Analisa yang diarahkan pada kondisi sekitar yang secara langsung maupun tidak langsung berpengaruh terhadap usaha calon nasabah.

¹⁸ Indah Rahmawati, *Financing Service* Bank BTN Syariah Kantor Cabang Pembantu Ciputat, wawancara pribadi, pada 02 Agustus 2017 jam 08.10 WIB.

Selain itu apakah anaknya banyak, apakah dia ada tanggungan atau cicilan lain terlepas dari tanggungannya kepada bank lain yaitu kepada saudaranya, apakah anggota keluarganya ada yang sakit berat sehingga memerlukan biaya yang cukup banyak untuk pengobatan, kemudian apakah tempat tinggal calon nasabah masih ngontrak (sewa) atau sudah menjadi rumah pribadi nasabah.¹⁹

e. Collateral

Yaitu jaminan yang dimiliki oleh calon nasabah pembiayaan kepada bank BTN Syariah. Penilaian ini dilakukan antara lain seperti: nilai jaminan berupa bangunan rumah/tanah, memperhatikan kemampuan untuk dijadikan uang dalam waktu yang relatif singkat tanpa harus mengurangi nilainya, memperhatikan peningkatannya sehingga secara legal bank dapat dilindungi. Penilaian ini bertujuan untuk lebih meyakinkan suatu resiko kegagalan pembayaran tercapai terjadi, maka jaminan dapat dipakai sebagai pengganti dari kewajiban. Adanya agunan juga kadang nasabah masih ada yang tidak lancar dalam mengangsur pembiayaan, apalagi tidak adanya agunan. Maka dari itu dalam pembiayaan istishna' agunan juga bisa dikatakan sangat penting. Agunan yang dibebankan dimaksudkan

¹⁹ Indah Rahmawati, *Financing Service* Bank BTN Syariah Kantor Cabang Pembantu Ciputat, wawancara pribadi, pada 02 Agustus 2017 jam 08.00 WIB .

agar nasabah lebih serius terhadap apa yang di biayai oleh bank BTN Syariah.

Tidak ada agunan tambahan yang dijadikan standar bagi bank BTN Syariah dalam mendeteksi kelayakan nasabah dalam menerima pembiayaan, untuk pembiayaan Kredit Kepemilikan Rumah jaminannya adalah Unit Rumah itu sendiri beserta sertifikatnya, karena semua rangkaian analisis 5C sebelumnya sudah sangat cukup bagi Bank BTN Syariah.²⁰

Collteral yang dimaksud dapat dianalogikan seperti ini : Harga Jual Rumah yang akan nasabah bayarkan sebesar Rp. 100.000.000, kemudian nasabah harus membayarkan Dp Rumahnya 20 % dari pembiayaan yang diberikan oleh bank BTN Syariah. Maka pembiayaan dari bank untuk pembiayaan KPR tidak lebih dari 80 % melihat dari beberapa tahapan penghasilan nasabah dan RPC (Repayment Capacity) calon nasabah pembiayaan.²¹

Dengan ini Bank BTN Syariah Kantor Cabang Pembantu Ciputat bisa mendeteksi kelayakan nasabah, apakah nasabah tersebut bisa menerima pembiayaan atau tidak. Karena bank BTN Syariah melakukannya dengan prinsip kehati-hatian berdasarkan dengan

²⁰ Indah Rahmawati, *Financing Service* Bank BTN Syariah Kantor Cabang Pembantu Ciputat, wawancara pribadi, pada 02 Agustus 2017 jam 08.03 WIB .

²¹ Indah Rahmawati, *Financing Service* Bank BTN Syariah Kantor Cabang Pembantu Ciputat, wawancara pribadi, pada 02 Agustus 2017 jam 08.10 WIB

prinsip syariah islam, yang bertujuan untuk mencegah pembiayaan yang bermasalah atau macet. Pembiayaan yang macet inilah yang akhirnya dapat membuat bank mengalami kerugian.²²



²² Indah Rahmawati, *Financing Service Bank BTN Syariah Kantor Cabang Pembantu Ciputat*, wawancara pribadi, pada 02 Agustus 2017 jam 08.10 WIB

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan penelitian lapangan yang telah penulis lakukan serta hasil yang diperoleh seperti yang telah dideskripsikan pada bab-bab sebelumnya, dapat ditarik kesimpulan bahwa :

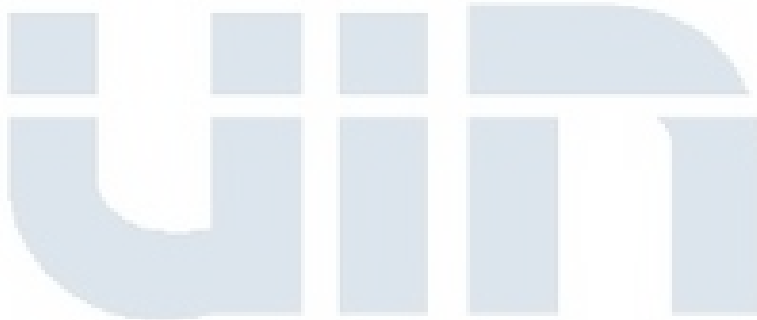
1. Mekanisme pengajuan pembiayaan KPR BTN Indent di Bank BTN Syariah KCP Ciputat, meliputi Pemberkasan, seperti melengkapi persyaratan pengajuan yang sudah dibahas di bab sebelumnya, kemudian BI Checking, Wawancara, analisa bank (dengan prinsip 5C/ pengecekan legalitas dan agunan calon nasabah pembiayaan (Rakomdit) Rapat Komite pemutus kredit, SP3, Persiapan akad (Clearance BPN (Badan Pertanahan Nasional) dan pembayaran pajak penjual dan pembeli, pelunasan DP uang muka nasabah ke Developer.
2. Bank BTN Syariah KCP Ciputat menganalisa kelayakan nasabah yang pantas menerima pembiayaan atau tidaknya dengan prinsip 5C Character, Capacity, Capial, Condition of economy dan Collteral, bila semua analisis 5C memenuhi kriteria dalam pengajuan pembiayaan, maka bank akan mengabulkan permohonan pembiayaan. Tetapi sebaliknya, jika tidak memenuhi kriteria maka pengajuan pembiayaan akan ditolak.

dengan diterapkannya analisis 5C diupayakan agar tidak terjadi pembiayaan macet.

B. Saran

Berdasarkan hasil analisa dan kesimpulan, maka penulis memberikan saran-saran dalam upaya pengembangan Bank BTN Syariah KCP Ciputat yaitu :

1. Untuk selalu menerapkan dan mempertahankan prinsip 5C, karena merupakan faktor yang paling penting dalam kelancaran pengembalian yang sesuai dengan kebijakan bank BTN Syariah KCP Ciputat.
2. Diharapkan kepada bank BTN Syariah KCP Ciputat agar lebih gencar untuk melakukan sosialisasi pengenalan produk KPR Syariah yang lainnya kepada masyarakat luas.



DAFTAR PUSTAKA

SUMBER BUKU

- Adiwarman Karim *Analisis Fiqih Dan Keuangan*, Jakarta: PT Raja Grafindo 2003
- Adiwarman Karim, *Ekonomi Islam Suatu Kajian Kontemporer* Jakarta:
Gema Insani, 2001
- Anwar, Syamsul *Hukum Perjanjian Syariah* (Jakarta: Pt. Raja Grafindo Persada, 2007
- Arikunto, Suharsimi *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktik* Jakarta:
PT Rineka Cipta, 2010
- Arviyan Arifin, Veithzal Rivai *Islamic Banking: Sistem Bank Islam* Jakarta:
PT Bumi Aksara 2010
- Ayus Ahmad, Yusuf *Manajemen Operasional Bank Syariah*, Cirebon:
Stain Press, 2009
- Bungin M Burhan, *Metodologi Penelitian Kuantitatif*, Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2005
- Ghazali, Ahmad *Serba Serbi Kredit Syariah* Jakarta: PT Eif X Media Komputindo Kelompok Gramedia, 2005
- Huda, Nurul *Lembaga Keuangan Islam*, Jakarta: Kencana Prenada Group, 2010
- Husman, Husnaini *Metedologi Penelitian Untuk Public Relation*, Bandung: Simbiosis Rekatama Media, 2010
- Indah Rahmawati, *Financing Service Bank Btn Syariah Kantor Cabang Pembantu Ciputat*, Wawancara Pribadi, Pada 02 Agustus 2017 Jam 08.10 Wib
- Indah Rahmawati, *Financing Service Bank Btn Syariah Kantor Cabang Pembantu Ciputat*, Wawancara Pribadi, Pada 03 Agustus 2017 Jam 08.10 Wib
- Irawan, Prasetya *Logika Dan Prosedur Penelitian*, Sekolah Tinggi Ilmu Administrasi Lembaga Administrasi Negara: 2004
- Janwari, Yadi *Lembaga Keuangan Syariah*, Bandung PT Remaja Rosdakarya 2015
- Karim Adiwarman A, *Bank Islam Analisis Fiqih Dan Keuangan* Jakarta, Raja Grafindo 2007

- Karim, Adiwarman *Analisis Fiqih Dan Keuangan*, Jakarta: Pt Raja Grafindo 2003
- _____. *Ekonomi Islam Suatu Kajian Kontemporer* Jakarta: Gema Insani, 2001
- _____. *Bank Islam Analisis Fiqih Dan Keuangan* Jakarta, Raja Grafindo 2007 Insani, 2001
- Kasmir, *Bank Dan Lembaga Keuangan Lainnya*, Jakarta : PT Raja Grafindo Persada, 2008
- _____. *Dasar-Dasar Perbankan*, Jakarta PT Raja Grafindo Persada, 2008
- Marzuki, *Metodologi Riset*, Yogyakarta: Fakultas Ekonomi UII Yogyakarta, 1983
- Moleong, J Lexy *Metodologi Penelitian Kualitatif, Terjemahan*, Bandung: PT. Remaja Rosdakarya, 2002
- Muhammad Yusuf, *Pengantar Ilmu Ekonomi Dan Perbankan Syariah*, Jakarta: Ganeca Press, 2006
- Muhammad, *Manajemen Bank Syariah*, Jakarta: Kencana Group 2008
- _____. *Manajemen Pembiayaan Bank Syariah*, Yogyakarta Uppampm Ykn, 2005
- Rahmat, Jalaludin *Metode Penelitian Komunikasi Dilengkapi Contoh Analisis Statistik*, Bandung: PT. Rosdakarya, 2002
- Saepul Hamdi, Asep *Metode Penelitian Kuantitatif Aplikasi Dalam Pendidikan*, Yogyakarta: Deepublish, 2014
- Said, Abdullah *Bank Islam Dan Bunga, : Studi Kritis Dan Interpretasi Kontemporer Tentang Riba Dan Bunga.*, Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2003
- Sugiyono, *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif Dan R&D*, Bandung: Alfabeta, 2009
- Irawan, Prasetya *Logika Dan Prosedur Penelitian*, Sekolah Tinggi Ilmu Administrasi Lembaga Administrasi Negara: 2004
- Januari, Yadi *Lembaga Keuangan Syariah*, Bandung PT Remaja Rosdakarya 2015
- Kasmir, *Bank Dan Lembaga Keuangan Lainnya*, Jakarta : PT Raja Grafindo Persada, 2008

- Kasmir, *Dasar-Dasar Perbankan*, Jakarta PT Raja Grafindo Persada, 2008
- Marzuki, *Metodologi Riset*, Yogyakarta: Fakultas Ekonomi UII Yogyakarta, 1983
- Moleong, J Lexy *Metodologi Penelitian Kualitatif, Terjemahan*, Bandung: PT. Remaja Rosdakarya, 2002
- Muhammad Yusuf, *Pengantar Ilmu Ekonomi Dan Perbankan Syariah*, Jakarta: Ganeca Press, 2006
- Muhammad, *Manajemen Bank Syariah*, Jakarta: Kencana Group 2008
- Muhammad, *Manajemen Pembiayaan Bank Syariah*, Yogyakarta Uppampm Ykn, 2005
- Rahmat, Jalaludin *Metode Penelitian Komunikasi Dilengkapi Contoh Analisis Statistik*, Bandung: PT. Rosdakarya, 2002
- Saepul Hamdi, Asep *Metode Penelitian Kuantitatif Aplikasi Dalam Pendidikan*, Yogyakarta: Deepublish, 2014
- Said, Abdullah *Bank Islam Dan Bunga,,: Studi Kritis Dan Interpretasi Kontemporer Tentang Riba Dan Bunga.*, Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2003
- Sugiyono, *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif Dan R&D*, Bandung: Alfabeta, 2009.
- Suhirman, *Perbankan Syariah Dan Pemberdayaan Sosial Ekonomi*, Jakarta: Imprensa Publishing, 2015
- Sunarto Zulkifli, Sunarto *Panduan Praktis Transaksi Perbankan Syariah*, (Jakarta: Zikrul Hakim, 2003
- Supyadillah Asep *Produk Dan Akad Jasa Bank Syariah*, PT Wahana Kardofa, Jakarta, 2016
- Suyatno, Thomas *Dasar-Dasar Perkreditan Edisi Keempat*, (Jakarta: Pt Gramedia Pustaka Utama, 1991
- Syafi'i Antonio, Muhammad *Bank Syariah Dari Teori Ke Praktik*, Jakarta : Gema Insani Press, 2001
- Syafri Harahap, Sofyan *Akuntansi Islam*, Jakarta: Bumi Aksara, 2004

SKRIPSI

Inne Anggraeni, “*Efektifitas Pembiayaan Multijasa Btn Ib Pada Pt Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. Kantor Cabang Pembantu Syariah Ciputat*”, Skripsi S1 Fakultas Ilmu Dakwah dan Ilmu Komunikasi, UIN Syarif Hidayatullah Jakarta, 2017

Sri Utari, “*Pelaksanaan Pembiayaan Multijasa Melalui Akad Kafalah Pada Bank Btn Syariah Cabang Ciputat*”, Skripsi S1 Fakultas Ilmu Dakwah dan Ilmu Komunikasi, UIN Syarif Hidayatullah Jakarta, 2012.

Erdi Marduwira, “*Akad Istihna’ Dalam Pembiayaan Rumah Pada Bank Syariah Mandiri*” Skripsi S1 Fakultas Ilmu Dakwah dan Ilmu Komunikasi, UIN Syarif Hidayatullah Jakarta, 2009

INTERNET

Bank Tabungan Negara, Laporan Tahunan Annual Report, Jakarta; Btn Syariah, 2015

----- Laporan Tahunan Annual Report, Jakarta; Btn Syariah, 2016

Dokumen Bank Btn Syariah Kantor Cabang Ciputat Tahun 2017

Sejarah Berdirinya Bank Btn Syariah, Diakses Pada 08 Juli 2017 Dari www.btn.co.id/profil-btn-syariah

www.btnproperti.co.id/tags/tips-pengajuan-kpr/ Diakses Pada 28 Maret 2017 Pukul 08.00 Wib

www.btnsyariah.co.id (Di Akses Pada Tanggal 16 Agustus 2017 Jam 14.08)

----- Diakses Pada Tanggal 14 Maret 2017 Jam 20.35 Wib

Www.Duniapengetahuan.Com (Diakses Pada Tanggal 17 April 2017 Pukul 10.30

www.wordpress.com/2015/12/31/Unsur-Unsur-Pembiayaan (Di Akses Pada Tanggal 18 Maret 2017, Pukul 14.50

Pedoman Wawancara

Pewawancara : Dewi Lestari Ningsih

Narasumber : Indah Rahmawati

Hari/Tanggal : Rabu, 02 Agustus 2017

Waktu : 08.00-10.00 WIB

Tempat Wawancara : Bank BTN Syariah KCP

Ciputat

Pekerjaan : Financing Service

1. Sudah berapa lama Bank BTN Syariah KCP Ciputat ini menjalankan produk KPR BTN Indent ini ?

Jawab : Produk pembiayaan KPR BTN Indent ini mulai ada Sejak bank BTN Syariah ini berdiri yaitu pada tahun 2011.

2. Berikan penjelasan tentang pembiayaan KPR Indensiya BTN iB dengan akad Istishna?

Jawab : KPR BTN Indensiya iB adalah fasilitas pembiayaan KPR berdasarkan akad *Istishna'* (pesanan), diperuntukkan bagi pemohon perorangan yang akan

membeli rumah dari Bank, yang dibangun oleh pengembang perumahan (developer) sesuai dengan pesanan dari nasabah.

Produk pembiayaan dalam rangka pembelian rumah, ruko, rukan, rusun/apartemen secara inden (atas dasar pemesanan) bagi nasabah perorangan dengan menggunakan prinsip akad istishna' (jual beli atas dasar pesanan) dengan pengembalian secara tangguh (cicilan bulanan) dalam jangka waktu tertentu. Sedangkan keuntungan bagi nasabah yang ikut pembiayaan KPR Indensiya adalah.

- Dengan akad berdasarkan prinsip istishna' maka kesepakatan harga tetap terjaga (fixed) pada nilai tertentu sampai akhir jangka waktu sehingga nilai angsurannya tidak berubah sampai akhir.
- Selama masa pembangunan, nasabah belum diwajibkan membayar angsurannya (diberikan grace atau period/penundaan pembayaran)
- Jangka waktu pembiayaan maksimal 15 tahun
- Maksimal pembiayaan bank 80 % dari harga beli rumah dari developer (pengembang perumahan) dan 20 % sisanya share uang muka nasabah. Untuk pembayaran angsuran secara potong gaji, dan kontribusi uang mukanya cukup 10 % persen saja.

3. Bagaimana Prosedur pembiayaan KPR BTN Indent?

Jawab : Tahapan yang pertama adalah :

- a. Pengumpulan berkas kemudian BI checking, Setelah lolos BI Checking kemudian wawancara dengan nasabah calon pembiayaan,
- b. Proses analisa kelayakan nasabah dengan menggunakan prinsip 5C.
- c. Keluar sp3, pelaksanaan akad Istishna'
- d. Pengecekan legalitas udah lengkap atau belumnya, kalau dia produk Indent kita Cuma cek legalitasnya aja sertifikatnya sudah pecah atau belum, atau masih induk boleh melakukan akad pembiayaan tapi dengan syarat developernya harus sudah PT bukan perorangan.
- e. Proses clearance notaris yaitu intip sertifikat, dalam artian : sertifikatnya sedang diagunkan atau tidak dan bayar pajak , kalau rumah sudah jadi ,sertifikat sudah keluar kemudian wajib bayar pajak, karena setiap transaksi itu yang terdaftar karena akad itu sama saja dengan transaksi keuangan itu harus wajib bayar pajak. Setiap transaksi yang tercatat Negara itu wajib bayar pajak.
- f. Sertifikat Kemudian cek ke BPN Badan Pertanahan Nasional, udah bayar pajak bisa di kantor pajak, dapat validasi pajak ,kemudian nasabah bayar DP Uang muka
- g. Dalam menerima nasabah pembiayaan KPT BTN Indent faktor apa saja yang harus ditekankan terhadap nasabah ? menggunakan prinsip 5 C, repayment capacity kemampuan nasabah dalam membayar nanti, capital modal dia ada apa aja.

- h. Kenapa agunan itu penting karena nanti jika sewaktu-waktu ada pembiayaan bermasalah rumahnya bisa kita jual. Sebagai jaminan itu adalah sertifikat rumah dan rumah itu sendiri.
- i. Pencairannya bertahap 4 kali pencairan : yaitu tahap 1 : 40 persen , tahap 2 : 40 persen dan kalau sudah ada bst berita serah terima acara, serah terima kunci dan unit rumah dari developer ke nasabah itu sudah bisa cair 10 persennya, lalu sisa 10 persennya lagi legalitas, legalitasnya.
- j. Ajb (akta jual beli) imb (izin mendirikan bangunan), dan sertifikat dari developer : Sertifikatnya harus sudah dibalik nama.
- k. Sisa 10 persen yang terakhirnya sudah bisa di cairkan.
- l. Rumah yang dia beli aja, ya itu bisa dijadikan jaminan , kalo kpr lebih mudah memberikan pembiayaan karena yang jadi jaminannya itu rumah beserta legalitasnya saja sudah menjadi jaminan itu sendiri kecuali pembiayaan non kpr itu beresiko kita mengamankannya dengan 5c , karena dia kan tidak ada agunan yang bisa dijaminkan.
- m. Cek sertifikatnya sudah pasang ht apa belum (hak tanggungan)
- n. Pilih developer yang track recordnya bagus,
- o. Seberapa besar margin sama aja sama kayak (simulasi kprnya kaliya) platinum maupun indent sama aja.

4. Jelaskan tentang akad istishna' pada pembiayaan KPR BTN Indent itu seperti apa?

Jawab : akad Istishna' itu ya akad berdasarkan pemesanan, rumahnya sih belum jadi jadi si nasabah pembiayaan ingin membeli rumah dengan pembiayaan KPR Indent kemudian Bank BTN menyanggupi sesuai dengan kriteria pemesanan si nasabah pembiayaan tersebut, tentu saja dengan bekerja sama dengan developernya juga.

5. Apa saja jenis produk KPR yang ada di Bank BTN Syariah KCP Ciputat ?

Jawab : ada 3 jenis pembiayaan KPR di Bank BTN yaitu :

- Produk pembiayaan KPR Platinum iB
- Produk pembiayaan KPR Indent iB
- Produk pembiayaan KPR Sejahtera (subsidi)

6. Apa kekurangan dan kelebihan pembiayaan KPR BTN Indent ?

Jawab : Kekurangannya dan kelebihanannya pembiayaan KPR BTN Indent:

- di khawatirkan proyeknya tidak berjalan dan tidak sesuai dengan RAB awal,
- Harus memilih developernya yang sudah PT bukan milik perorangan
- Sudah punya nama atau sudah pernah bekerja sama dengan bank BTN Syariah sebelumnya, artinya track recordnya bagus
-

Kelebihannya :

- Tidak harus menunggu lama untuk melakukan akad.
- Menunggu surat-suratnya jadi minimal pemecahan sertifikat, minimal sampai legalitas selesai sudah bisa dilakukan akad pembiayaan.
- tidak usah menunggu lama hingga rumah itu jadi.

7. Berapa masing-masing jumlah nasabah pembiayaan KPR BTN Indent iB pada tahun 2014-2016?

Jawab :

- Tahun 2014 nasabah pembiayaan KPR BTN Indent berjumlah : 242 orang.
- Tahun 2015 nasabah pembiayaan KPR BTN Indent berjumlah 204 orang sedikit mengalami penurunan dibandingkan dengan tahun 2014.
- Tahun 2016 jumlah nasabah pembiayaan KPR BTN Indent mencapai angka 264 orang lumayan mengalami peningkatan dibandingkan tahun 2015.

8. Dalam menerima nasabah KPR BTN Syariah, faktor apa saja yang harus di tekankan terhadap nasabah tersebut (ataukah karakter nasabah, atau keuangan nasabah?

Jawab : semua aspek 5C digunakan dalam meneliti kelayakan nasabah dalam menerima pembiayaan karena semua merupakan elemen yang sangat penting.

9. Apakah terdapat pemberlakuan jaminan atau agunan nasabah pembiayaan KPR

BTN Indent dengan akad istishna' ini khususnya ? Jika ada, tolong jelaskan ?

Jawab : ya kalau pembiayaan KPR itu agunannya rumah itu sendiri beserta sertifikatnya. Karena dia jaminannya ya melalui potong gaji itu.





**KEMENTERIAN AGAMA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI (UIN)
SYARIF HIDAYATULLAH JAKARTA
FAKULTAS ILMU DAKWAH DAN ILMU KOMUNIKASI**

Jl. Ir. H. Juanda No. 95, Ciputat 15412, Indonesia
Website : www.fidkom.uinjkt.ac.id

Telp./Fax: (62-21) 7432728 / 74703580
Email: fidkom@uinjkt.ac.id

Nomor : Un.01/F5/PP.00.9/ 2758 /2017

Jakarta, 23 Mei 2017

Lamp : 1 (satu) bundel

Hal : Bimbingan Skripsi

Kepada Yth.

Lili Bariadi, M.M

Dosen Fakultas Ilmu Dakwah dan Ilmu Komunikasi
UIN Syarif Hidayatullah Jakarta

Assalamu'alaikum Wr. Wb.

Bersama ini kami sampaikan outline dan naskah proposal skripsi yang diajukan oleh mahasiswa Fakultas Ilmu Dakwah dan Ilmu Komunikasi UIN Syarif Hidayatullah Jakarta sebagai berikut,

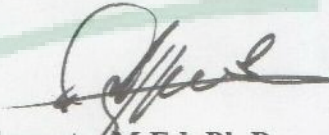
Nama	: Dewi Lestari Ningsih
Nomor Pokok	: 1113053000030
Jurusan	: Manajemen Dakwah
Semester	: VIII (Delapan)
Telp.	: 0857171191993
Judul Skripsi	: Evaluasi Pembiayaan Produk KPR Indent dengan Akad Istishna pada Bank BTN Syariah KCP Ciputat.

Kami mohon kesediaannya untuk membimbing mahasiswa tersebut dalam penyusunan dan penyelesaian skripsinya selama 6 bulan dari tanggal 15 Mei s.d. 15 November 2017.

Demikian, atas perhatian dan kesediaannya kami sampaikan terima kasih.

Wassalamu'alaikum Wr. Wb.

an. Dekan,
Wakil Dekan Bidang Akademik


Suparto, M.Ed, Ph.D
NIP. 19710330 199803 1 0047

Tembusan :

1. Dekan
2. Ketua Jurusan Manajemen Dakwah (MD)



KEMENTERIAN AGAMA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI (UIN)
SYARIF HIDAYATULLAH JAKARTA
FAKULTAS ILMU DAKWAH DAN ILMU KOMUNIKASI

Jl. Ir. H. Juanda No. 95, Ciputat 15412, Indonesia
Website : www.fidkom.uinjkt.ac.id

Telp./Fax: (62-21) 7432728 / 74703580
Email: fidkom@uinjkt.ac.id

Nomor : Un.01/F5/PP.00.9/4324/2017
Lampiran : -
Hal : Izin Penelitian (Skripsi)

Jakarta, 28 Agustus 2017

Kepada Yth.
Pimpinan PT Bank BTN Syariah KCP Ciputat
Jl. Ir. H. Juanda Ciputat Timur Tangsel
di

Tempat

Assalamu'alaikum Wr.Wb.

Dekan Fakultas Ilmu Dakwah dan Ilmu Komunikasi UIN Syarif Hidayatullah
Jakarta menerangkan bahwa :

Nama	: Dewi Lestari Ningsih
Nomor Pokok	: 1113053000030
Semester	: IX (Sembilan)
Jurusan/Prodi	: Manajemen Dakwah
Tempat/Tgl. Lahir	: Bogor, 25 Agustus 1993
Alamat	: Kp Babakan Tarikolot RT 04/05 No 29 Citeureup Bogor
Telp.	: 085717191993

Adalah benar mahasiswa Fakultas Ilmu Dakwah dan Ilmu Komunikasi UIN Syarif Hidayatullah Jakarta yang akan melaksanakan penelitian/mencari data dalam rangka penulisan skripsi berjudul "*Evaluasi Pembiayaan KPR BTN Indent dengan Akad Istishna pada Bank BTN KCPS Ciputat*".

Sehubungan dengan itu, dimohon kiranya Bapak/Ibu/Sdr. dapat menerima/mengizinkan mahasiswa kami tersebut dalam pelaksanaan kegiatan dimaksud.

Demikian, atas kerjasama dan bantuannya kami mengucapkan terima kasih.

Wassalamu'alaikum Wr.Wb.

Dekan



Dr. Arief Subhan, MA

NIP. 19660110 199303 1 004

Tembusan :

1. Wakil Dekan Bidang Akademik
2. Ketua Jurusan/Prodi Manajemen Dakwah

PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk.
Kantor Cabang Syariah Tangerang
Jl. Serpong Raya Ruko Villa Melati Mas
Blok SR-1 No. 23 - 24, Serpong - Tangerang
Telp : (021) 5370773
Fax : (021) 5370744

www.btn.co.id



Ciputat, 03 Oktober 2017

No. : 72 /TGR/CPT/SUPP/X/2017
Lamp. : -
Perihal : Konfirmasi Penelitian Mahasiswa

Kepada Yth.
Dekan Fakultas Ilmu Dakwah dan Ilmu Komunikasi
UIN Syarif Hidayatullah Jakarta
Ciputat

Assalamu'alaikum warahmatullahi wabarakatuh

Teriring do'a semoga Allah SWT selalu melimpahkan Rahmat dan Hidayah-Nya dalam segala aktivitas kita sehari-hari.

Sehubungan dengan surat dari UIN Syarif Hidayatullah Jakarta No. Un.01/F5/PP.00.9/4324/2017 tanggal 28 Agustus 2017 tentang Permohonan Penelitian, untuk itu kami menginformasikan bahwa mahasiswa di bawah ini:

No.	No Induk Mahasiswa	Nama Mahasiswa
1.	1113053000030	Dewi Lestari Ningsih

Telah melaksanakan penelitian di PT. Bank Tabungan Negara (persero) Tbk. Kantor Cabang Pembantu Syariah Ciputat selama 3 (tiga) bulan sejak tanggal 3 Juli 2017, dengan judul penelitian "Evaluasi Pembiayaan KPR BTN Indent dengan Akad Istishna pada Bank BTN Syariah KCP Ciputat".

Demikian dapat kami sampaikan, atas perhatian dan kerjasamanya, kami ucapkan terimakasih.

Wassalamu'alaikum warrahmatullahi wabarakatuh.

PT. BANK TABUNGAN NEGARA (PERSERO) Tbk.
KANTOR CABANG PEMBANTU SYARIAH CIPUTAT


Yusitta Ahadiah
SUB BRANCH MANAGER


Erwin Padeka
OPERATION STAFF

DATA PRIBADI PEMOHON

Nama Lengkap											
No KTP/SIM	Tgl berlaku s.d dd/mm/yy										
Alamat Rumah (sesuai KTP)	Blok	No	RT	RW	Kelurahan	Kode Pos					
	Kecamatan	Kota/Kabupaten									
	Provinsi										
Alamat Rumah (diisi apabila tidak sesuai KTP)	Blok	No	RT	RW	Kelurahan	Kode Pos					
	Kecamatan	Kota/Kabupaten									
	Provinsi										
Nomor Telepon Rumah						Nomor Faksimili					
Nomor Handphone	①					①					
E-mail											
Status Rumah	Milik Sendiri	Sewa/kontrak	Keluarga	Dinas	Lama Ditempati	Bulan					
	Sedang Dijamin Kepada										
Alamat Penagihan	Alamat Rumah (sesuai KTP)		Alamat Rumah (apabila tidak sesuai KTP)			Alamat Kantor					
N P W P						Agama	Islam	Protestan	Katolik	Hindu	Budha
Tempat & Tanggal Lahir	dd/mm/yy										
Pendidikan Terakhir	SD/MI	SMP/SLTP	SMA/SLTA	Diploma	S1	S2	S3				
Status Pernikahan	Menikah	Belum Menikah	Duda/Janda	Jenis Kelamin	Laki-laki	Perempuan	Jumlah Tanggungan diluar suami/istri :Orang				
Nama Gadis Ibu Kandung											

KELUARGA TERDEKAT (yang tidak tinggal serumah)

Nama Lengkap										
Hubungan Dengan Pemohon	Orang Tua	Saudara Kandung	Anak	Saudara kandung orang tua	Lainnya.....					
Alamat Tempat Tinggal	Blok	No	RT	RW	Kelurahan	Kode Pos				
	Kecamatan	Kota/Kabupaten								
	Provinsi									
Nomor Telepon Rumah						Nomor HP				

DATA PRIBADI PASANGAN (SUAMI/ISTERI)

Nama Lengkap	Tgl berlaku s.d dd/mm/yy									
No KTP/SIM	Tgl berlaku s.d dd/mm/yy									
Alamat Rumah (diisi apabila tidak sama dengan data alamat pemohon)	Blok	No	RT	RW	Kelurahan	Kode Pos				
	Kecamatan	Kota/Kabupaten								
	Provinsi									
Nomor Handphone	①					①				

DATA PEKERJAAN PEMOHON

Nama Perusahaan/Instansi										
Bentuk Badan Usaha Saat Ini	PT	CV	UD	Koperasi	Yayasan	Instansi Pemerintah	Lainnya.....			
Alamat Perusahaan/Instansi	Blok	No	RT	RW	Kelurahan	Kode Pos				
	Kecamatan	Kota/Kabupaten								
	Provinsi									
No Telepon						EXT				
Jenis Pekerjaan	BUMN/D	PNS/Instansi/Departemen/Pemda	Swasta Asing/PMA	TNI/Polri	Swasta Besar/Menengah	PMDN	Profesional			
	Wiraswasta Besar/Menengah Lainnya (harus diisi)									
Bidang Usaha										
Jabatan						Lama Menjabat:Tahun	Masa Kerja Total:Tahun			
	NIP/NRP					Nama Atasan				
No Telepon Atasan						Nomor HP				

DATA PEKERJAAN PASANGAN (SUAMI/ISTERI)

Nama Perusahaan/Instansi										
Bentuk Badan Usaha Saat ini	PT	CV	UD	Koperasi	Yayasan	Instansi Pemerintah	Lainnya.....			
Alamat Perusahaan/Instansi	Blok	No	RT	RW	Kelurahan	Kode Pos				
	Kecamatan	Kota/Kabupaten								
	Provinsi									
Nomor Telepon						EXT	No Faks			
Jenis Pekerjaan	BUMN/D	PNS/Instansi/Departemen/Pemda	Swasta Asing/PMA	TNI/Polri	Swasta Besar/Menengah	PMDN	Profesional			
	Wiraswasta Besar/Menengah Lainnya (harus diisi)									

Dokumentasi

