

**PERBANDINGAN PEMBIAYAAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH  
KONVENSIONAL DAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH SYARIAH**

**(Studi kasus pada Bank Tabungan Negara dan Bank Tabungan Negara  
Syariah di Malang)**

**SKRIPSI**



Oleh:

**ROFI' NESTI RAHAYU**

**NIM: 13510160**

**JURUSAN MANAJEMEN**

**FAKULTAS EKONOMI**

**UNIVERSITAS ISLAM NEGERI**

**MAULANA MALIK IBRAHIM**

**MALANG**

**2018**

**PERBANDINGAN PEMBIAYAAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH  
KONVENSIONAL DAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH SYARIAH  
(Studi kasus pada Bank Tabungan Negara dan Bank Tabungan Negara  
Syariah di Malang)**

**SKRIPSI**

Diajukan Kepada:

Universitas Islam Negeri

Maulana Malik Ibrahim Malang

Untuk Memenuhi Salah Satu Persyaratan dalam  
Memperoleh Gelar Sarjana Manajemen (SM)



Oleh:

**ROFI' NESTI RAHAYU**

**NIM: 13510160**

**JURUSAN MANAJEMEN**

**FAKULTAS EKONOMI**

**UNIVERSITAS ISLAM NEGERI**

**MAULANA MALIK IBRAHIM**

**MALANG**

**2018**

**LEMBAR PERSETUJUAN**

**PERBANDINGAN PEMBIAYAAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH  
KONVENSIONAL DAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH SYARIAH  
(Studi kasus pada Bank Tabungan Negara dan Bank Tabungan Negara  
Syariah di Malang)**

**SKRIPSI**

**OLEH:**

**ROFI' NESTI RAHAYU  
NIM: 13510160**

Telah disetujui, 14 Desember 2017

Dosen Pembimbing

**Dr. H. Misbahul Munir, Lc., M.El.**  
**NIP: 19750707 200501 1 005**

Mengetahui:  
Ketua Jurusan,



**Drs. Agus Sucipto, MM.**  
**NIP: 19670816 200312 1 001**

LEMBAR PENGESAHAN

PERBANDINGAN PEMBIAYAAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH  
KONVENSIONAL DAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH SYARIAH  
(Studi kasus pada Bank Tabungan Negara dan Bank Tabungan Negara Syariah  
Cabang Malang)

SKRIPSI

Oleh:

**ROFI' NESTI RAHAYU**

**NIM: 13510160**

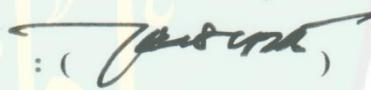
Telah dipertahankan di Depan Dewan Penguji  
Dan Dinyatakan Diterima Sebagai Salah Satu Persyaratan  
Untuk Memperoleh Gelar Sarjana Manajemen (SM)  
Pada 4 Januari 2018

**Susunan Dewan Penguji**

1. Penguji Utama

**Dr. Basir S., SE., MM.**

**NIDT: 19870825201608011044**

: (  )

2. Ketua Penguji

**Muhammad Sulhan, SE., MM.**

**NIDT: 19740604 200604 1 002**

: (  )

3. Sekretaris/Pembimbing

**Dr. H. Misbahul Munir, Lc., M.Ei.**

**NIP: 19750707 200501 1 005**

: (  )

Disahkan Oleh:

**Ketua Jurusan,**



**Drs. Agus Sucipto, MM.t**

**NIP: 19670816 200312 1 001**

## SURAT PERNYATAAN

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : ROFI' NESTI RAHAYU

NIM :13510160

Alamat: Dsn. Darungan RT. 2 RW. 4 Jiwut Nglegok Blitar

menyatakan bahwa “Skripsi” yang saya buat untuk memenuhi persyaratan kelulusan pada Jurusan Manajemen Fakultas Ekonomi Universitas Islam Negeri (UIN) Maulana Malik Ibrahim Malang, dengan judul:

**PERBANDINGAN PEMBIAYAAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH KONVENSIONAL DAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH SYARIAH (Studi kasus pada Bank Tabungan Negara dan Bank Tabungan Negara Syariah di Malang)**

adalah hasil karya sendiri, bukan “Duplikat” dari pihak lain, bukan menjadi tanggungjawab Dosen Pembimbing dan atau pihak Fakultas Ekonomi, tetapi menjadi tanggungjawab saya sendiri.

Demikian surat pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya dan tanpa paksaan dari siapapun.

Malang, 29 Januari 2018

nat saya,



ROFI' NESTI RAHAYU

NIM: 13510160

## PERSEMBAHAN

*Kupersembahkan karya sederhana ini untuk kedua orang tuaku tercinta  
Ayahanda Gusnudin dan Ibunda Rokimi, atas kasih sayang yang besar  
serta sabar yang tiada batasnya*

*Kuberharap semoga karya ini dapat mewakili cinta kasih dan baktiku*

*Serta ucapan terimakasih dan abdiaku kepada beliau berdua*

*Yang selalu berdoa untuk keberhasilan putri-putrinya*

*Semoga Allah mencintai, menyayangi dan melindungi beliau.*

*Untuk kakakku tercinta Anik Masruroh dan adikku Nur Khalifah, yang selalu memberikan  
dukungan, semangat serta doa. Kaulah warna dalam hidupku.*

*Seluruh Keluarga Besar di rumah yang senantiasa mendoakan dan memberikan semangat.*

## MOTTO

*Stay hungry, stay foolish (Steve Jobs).*

*The world won't care about your self-esteem. The world will expect you to accomplish something before you feel good about yourself (Bill Gates)*

*Segala yang kau genggam tanpa melibatkan Tuhan, bagai rumah tanpa tuan (Rofi' Nesti Rahayu)*



## KATA PENGANTAR

*Bismillahirrahmanirrohim.*

*Assalamu'alaikum wr. Wb.*

Puji dan syukur penulis panjatkan kehadirat Allah Subhana Wata'ala yang telah melimpahkan rahmat dan hidayah-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi yang berjudul **“PERBANDINGAN PEMBIAYAAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH KONVENSIONAL DAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH SYARIAH (Studi kasus pada Bank Tabungan Negara dan Bank Tabungan Negara Syariah di Malang)”**. Tak lupa pula sholawat serta salampenulis tujukan kepada junjungan Nabi Besar Muhammad SAW yang telah membimbing umat manusia kepada fitrah menuju zaman kebenaran.

Skripsi ini disusun untuk memenuhi salah satu syarat dalam menyelesaikan pendidikan program Sarjana Strata Satu (S-1) pada Fakultas Ekonomi Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang.

Dengan rasa syukur yang berlimpah penulis ucapkan terimakasih kepada semua pihak yang telah memberikan dukungan, sumbangan pikiran, waktu dan tenaga serta bantuan moril dan materiil khususnya kepada:

1. Bapak Prof. Dr. Abdul Haris, M.Ag. selaku Rektor Universitas Islam Negeri (UIN) Maulana Malik Ibrahim Malang.
2. Bapak Drs. H. Nur Asnawi, M.Ag. selaku Dekan Fakultas Ekonomi Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang.
3. Bapak Drs. Agus Sucipto, MM., Ketua Jurusan Manajemen Fakultas Ekonomi Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang.
4. Bapak Dr. H. Misbahul Munir, Lc., M.Ei., selaku dosen pembimbing yang telah meluangkan waktunya untuk membimbing, memberikan kritik dan saran selama proses penyelesaian penyusunan skripsi ini.
5. Seluruh dosen dan Civitas Akademika Fakultas Ekonomi Universitas Islam Negeri (UIN) Maulana Malik Ibrahim Malang yang telah dengan

baik membagi ilmunya serta semangatnya kepada saya, mudah-mudahan berguna bagi saya dan amal ibadahnya diterima oleh Allah SWT.

6. Bapak Chandra selaku narasumber utama dari Bank BTN Syariah Cabang Malang serta segenap karyawan Bank BTN Syariah yang telah membantu, membimbing dan memberikan informasi dalam penelitian lapangan.
7. Ibu Wido Tejo Wati selaku narasumber utama dari Bank BTN Cabang Malang serta segenap karyawan Bank BTN yang telah membantu, membimbing dan memberikan informasi dalam penelitian lapangan.
8. Ayah dan Ibu serta keluarga tercinta yang dengan segala kesabaran dan ketulusannya senantiasa mendoakan, membimbing, mengarahkan, memberi kepercayaan dan dukungan baik materi, moril maupun spiritual.
9. Teman-teman seperjuangan mahasiswa Jurusan Manajemen periode 2013, yang selalu memberi motivasi dalam penyelesaian skripsi ini.
10. Sahabat-sahabati Pergerakan Mahasiswa Islam Indonesia (PMII) Rayon Ekonomi “Moch. Hatta”.
11. Semua pihak yang telah memberikan sumbangan baik berupa tenaga maupun pikiran yang tak dapat penulis sebutkan satu persatu semoga semua bantuan dan amal baiknya mendapatkan balasan dari Allah SWT.

Menginsyafi kodrat manusia dengan segala kelebihan dan kekurangannya, serta memperhatikan keterbatasan penguasaan ilmu, penulis menyadari akan segala ketidaktelitian dan kesalahan dalam penulisan skripsi. Kelemahan yang mungkin ditemui dalam karya ini dapat berpulang pada diri penulis. Semoga skripsi ini dapat menjadi karya sederhana yang bermanfaat untuk kita semua.

*Wassalamu'alaikum Wr. Wb.*

Malang, 7 Desember 2017

Penulis

## DAFTAR ISI

<b>HALAMAN JUDUL</b> .....	ii
<b>LEMBAR PERSETUJUAN</b> .....	iii
<b>LEMBAR PENGESAHAN</b> .....	iv
<b>LEMBAR PERNYATAAN</b> .....	v
<b>HALAMAN PERSEMBAHAN</b> .....	vi
<b>MOTTO</b> .....	vii
<b>KATA PENGANTAR</b> .....	viii
<b>DAFTAR ISI</b> .....	x
<b>DAFTAR TABEL</b> .....	xii
<b>DAFTAR GAMBAR</b> .....	xiii
<b>ABSTRAK (3 Bahasa)</b> .....	xiv
<b>BAB I: PENDAHULUAN</b>	
1.1 Latar Belakang .....	1
1.2 Rumusan Masalah .....	11
1.3 Tujuan Penelitian.....	11
1.4 Manfaat Penelitian.....	12
1.5 Batasan Masalah.....	13
<b>BAB II: KAJIAN PUSTAKA</b>	
2.1 Penelitian Terdahulu .....	14
2.2 Kajian Teoritis .....	22
2.2.1 Perbankan .....	22
2.2.2 Kredit Pemilikan Rumah.....	30
2.2.3 KPR Konvensional.....	31
2.2.4 KPR Syariah .....	35
2.3 Kerangka Berfikir.....	46
<b>BAB III: METODELOGI PENELITIAN</b>	
3.1 Jenis dan Pendekatan Penelitian.....	48
3.2 Lokasi Penelitian .....	49
3.3 Subjek Penelitian.....	49
3.4 Data dan Jenis Data .....	50
3.5 Teknik Pengumpulan Data .....	51
3.6 Analisis Data .....	54
3.7 Uji Keabsahan Data.....	54
3.8 Snowball Sampling .....	57
<b>BAB IV: PAPARAN DAN PEMBAHASAN DATA HASIL PENELITIAN</b>	
4.1 Paparan Data Hasil Penelitian .....	59
4.1.1 Gambaran Umum Bank BTN Cabang Malang .....	59
4.1.2 Gambaran Umum Bank BTN Syariah Cabang Malang.....	69
4.2 Pembahasan Hasil Penelitian .....	78

4.2.1 Penerapan Pembiayaan KPR Konvensional Bank BTN Cabang Malang.....	78
4.2.2 Penerapan Pembiayaan KPR Syariah Bank BTN Syariah Cabang Malang.....	104
4.2.3 Perbandingan KPR Konvensional dan KPR Syariah .....	119
4.2.4 Perbandingan <i>Akad Murabahah</i> dan <i>Akad Istishna'</i> .....	126
4.3 Temuan Hasil Penelitian .....	130
<b>BAB V: PENUTUP</b>	
5.1 Kesimpulan.....	133
5.2 Saran.....	134

**DAFTAR PUSTAKA**

**LAMPIRAN**



## DAFTAR TABEL

Tabel 1.1	: Data KPR Konvensional Bank BTN Tahun 2012-2016.....	7
Tabel 1.2	: Data KPR BTN Syariah Bank BTN Tahun 2012-2016.....	8
Tabel 2.1	: Tabel Penelitian Terdahulu .....	17
Tabel 4.1	: Dokumen Permohonan Pengajuan Kredit Griya Utama.....	81
Tabel 4.2	: Dokumen Permohonan Pengajuan Kredit Agunan Rumah .....	82
Tabel 4.3	: Dokumen Permohonan Pengajuan Pemilikan Apartemen.....	86
Tabel 4.4	: Jumlah Angsuran Perbulan Bunga Anuitas .....	90
Tabel 4.5	: Perhitungan Bunga Anuitas .....	92
Tabel 4.6	: Daftar Besar Bunga Kredit Ringan BTN.....	95
Tabel 4.7	: Perhitungan Kredit Dengan <i>flat rate</i> .....	100
Tabel 4.8	: Perbandingan Bunga Anuitas dan Bunga Tetap ( <i>flat</i> ) .....	102
Tabel 4.9	: Perbandingan KPR Konvensional dan KPR Syariah.....	121
Tabel 4.10	: Perbandingan Bunga dan Bagi Hasil .....	122
Tabel 4.11	: Perbandingan <i>akad murabahah</i> dan <i>akad istishna</i> .....	127

## DAFTAR GAMBAR

Gambar 2.1	: Skema Bai <i>al-Murabahah</i> .....	36
Gambar 2.2	: Skema <i>Istishna</i> .....	39
Gambar 4.1	: Struktur Organisasi BTN .....	64
Gambar 4.2	: Struktur Organisasi BTN Syariah .....	72
Gambar 4.3	: Prosentase Antara Bunga dan Pokok Pinjaman .....	88
Gambar 4.4	: Prosentase Antara Bunga dan Jumlah Pokok.....	97

## ABSTRAK

Rahayu, Rofi' Nesti. 2018. Perbandingan Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah Konvensional Dan Kredit Pemilikan Rumah Syariah (Studi Kasus Pada Bank Tabungan Negara Dan Bank Tabungan Negara Syariah Cabang Malang). Jurusan Manajemen. Fakultas Ekonomi. Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang.  
Pembimbing : Dr. H. Misbahul Munir, Lc., M.El.

---

Memiliki rumah merupakan keinginan sekaligus kebutuhan mendasar bagi manusia. Banyak upaya yang dilakukan masyarakat untuk memenuhi kebutuhan tersebut, salah satunya dengan melakukan Kredit Pemilikan Rumah. Masyarakat diberikan pilihan dan kemudahan, dengan melakukan kredit yang berbasis konvensional atau yang berbasis Syariah. Tujuan penelitian ini untuk mengetahui penerapan pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) baik secara konvensional maupun secara syariah, dan perbandingan pembiayaan antara Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Konvensional dengan Kredit Pemilikan Rumah Syariah (KPRS), serta perbandingan *akad murabahah* dan *akad istishna* dalam pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah Syariah (KPRS) pada PT. Bank Tabungan Negara (persero) Syariah cabang Malang.

Jenis penelitian yang digunakan adalah penelitian deskriptif kualitatif. Penelitian yang menggunakan sumber data primer dan sumber data sekunder, dengan data dari hasil wawancara dengan karyawan Bank BTN dan Bank BTN Syariah Cabang Malang. Teknik pengumpulan data dengan menggunakan studi pustaka, penelitian lapangan yang meliputi observasi, wawancara, serta dokumentasi.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa Bank BTN Konvensional Cabang Malang memberikan fasilitas KPR dengan menggunakan dua jenis bunga dalam perhitungannya yakni bunga anuitas dan bunga flat. Sedangkan Bank BTN Syariah Cabang Malang memberikan layanan KPR Syariah dengan menggunakan dua jenis akad yakni *akad murabahah* dan *akad istishna*. KPR konvensional dan KPR Syariah memiliki perbedaan, dimana perbedaan tersebut terletak pada buga pinjaman, nilai angsuran, jenis akad atau perjanjian, biaya penalti, tenor pinjaman, fasilitas bunga tetap, dan denda keterlambatan. KPR Syariah yang diterapkan di Bank BTN Syariah Cabang Malang menggunakan dua jenis akad yakni *akad murabahah* dan *akad istishna* dimana perbedaannya adalah pada *akad murabahah* rumah yang ditransaksikan sudah jadi baik baru maupun second, sedangkan pada *akad istishna* pembelian rumah harus dipesan dahulu (*indent*).

## ABSTRACT

Rahayu, Rofi' Nesti. 2018. Comparison of Conventional House Ownership Credit Financing and Sharia House Ownership Credit (Case Study In State Savings Bank And State Savings Bank Syariah Branch Malang). Management major. Faculty of Economics. State Islamic University Maulana Malik Ibrahim Malang.

Advisor: Dr. H. Misbahul Munir, Lc., M.EI.

Owning a home is a desire as well as a fundamental need for humans. Many efforts made by the community to meet these needs, one of them by doing Housing Loans. The community is given the choice and convenience, by doing a conventional or Sharia-based credit. The purpose of this research is to know the application of home mortgage financing (KPR) both conventionally and syariah, and comparison of financing between Conventional Home Loan (KPR) and Sharia House Ownership Credit (KPRS), and murabahah and istishna ' Sharia House Ownership Loan (KPRS) at PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Syariah branch of Malang.

The type of research used is descriptive qualitative research. The study used primary data sources and secondary data sources, with data from interviews with employees of Bank BTN and Bank BTN Syariah Branch Malang. Data collection techniques using literature study, field research that includes observation, interviews, and documentation.

The results of the research showed that BTN Conventional Bank Branch of Malang in applying financing provide mortgage KPR facility using two types of interest in the calculation is annuity interest and flat interest. Bank BTN Syariah Branch of Malang apply finance by using two types of contract (akad), contract (akad) murabahah and istishna contract (akad). The difference between a conventional mortgage and a KPR Syariah looked in the interest rate on the loan, the installment value, the type of contract or agreement, the penalty fee, the loan tenor, the fixed interest facility, and the late penalty. KPR Syariah applied in Bank BTN Syariah Branch of Malang using two types of contract (akad), namely akad murabahah and akad istishna. Both have difference, the house murabahah contract transacted has become both new and second, while the istisha contract purchase of the house must be booked first (indent).

## ملخص البحث

راهيو، رافيع نستي. ٢٠١٨ . مقارنة تمويل القروض الملكية المنزلية التقليدية و القروض الملكية المنزلية الشرعية (دراسة حالة في البنك الادخار الدولة و البنك الادخار الدولة الشرعية في فرع مالانج). كلية الاقتصاد. جامعة الإسلامية الحكومية مولانا مالك إبراهيم مالانج.

المشرف: الدكتور مصباح المنير، الحج الماجستير

الدى المنزل هو رغبة وحاجة أساسية للانسان. كثير الجهود التي تجرى المجتمع لتلبية هذه الاحتياجات، واحدة منها هي عن طريق القروض الملكية المنزلية. يعطى المجتمع الاختيار والراحة، من خلال القروض التقليدية أو الشرعية. واما الغرض من هذا البحث لتحديد تطبيق القروض الملكية المنزلية (KPR)، سواء التقليدية أو الشرعية، ومقارنة بين تمويل القروض الملكية المنزلية (KPR) التقليدية و القروض الملكية المنزلية الشرعية (KPRS)، و المقارنة بين عقد المراجعة وعقد الاستثناء في التمويل القروض الملكية المنزلية الشرعية (KPRS) في الشركة بنك تابونغان نيغارا (البنك الادخار الدولة) الشرعية في مالانج.

نوع البحث هو البحث النوعي الوصفي. واستخدم البحث المصادر البيانات الأولية والمصادر البيانات الثانوية، مع بيانات المقابلات مع موظفي البنك الادخار الدولة التقليدية والشرعية في فرع مالانج. التقنيات في جمع البيانات هي باستخدام دراسة المراجعة، والبحث الميداني الذى يشمل المراقبة والمقابلات، والوثائق.

نتائج مذكرة بحثية أن البنك BTN فرع مالانج في تطبيق التمويل التقليدي توفير مرافق الرهن العقاري مع استخدام نوعين من الزهور في حساباتها الأقساط والفوائد معدل مسطح. في حين أن البنك BTN الشرعية فرع مالانج تنفيذ التمويل باستخدام نوعين العقد وهي المراجعة وامتسناً العقد. تقع الخلافات الرهن العقاري التقليدية والرهن العقاري الشرعية في الفائدة على القروض، ودفع المبلغ، ونوع من العقد أو الاتفاق، ورسوم عقوبة، وفحوى القرض، ومرفق سعر الصرف الثابت، ورسم في وقت متأخر. الرهن العقاري الشرعية المطبقة في البنك BTN الشرعية مرع مالانج باستخدام اثنين من أنواع العقود وهي المراجعة و امتسناً العقد حيث والفرق هو في عقد المنزل المراجعة المتداولة، سواء الجديدة أو الانتهاء بالفعل الثانية، في حين يجب أن يتم الحجز شراء منزل عقد امتسناً مقدما (مسافة بادئة).

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **1.1 Latar Belakang**

Perkembangan zaman yang semakin lama semakin maju memungkinkan meningkatnya jumlah populasi manusia sehingga dengan sendirinya kebutuhan manusia satu sama lain terhadap barang dan jasa semakin menguat, terutama masalah tempat tinggal atau rumah. Selain merupakan salah satu kebutuhan dasar, yaitu kebutuhan papan, dari dalam rumah inilah keluarga dapat berlingkungan, berkomunikasi serta berbagi kasih sayang antar anggota keluarganya. Lewat rumahlah para orang tua memberikan ketenangan, kesejukan, kebahagiaan hidup, serta mengajarkan nilai-nilai kehidupan kepada anak-anaknya. Melalui rumah pula dapat dilihat bagaimana status sosial seseorang dalam bermasyarakat.

Memiliki rumah merupakan dambaan setiap manusia, bahkan menjadi prioritas utama yang harus segera diwujudkan. Namun Seiring dengan semakin padatnya jumlah penduduk di kota besar, semakin sulit pula mendapatkan rumah layak yang menjadi idaman bagi setiap orang. Semakin banyaknya jumlah penduduk di kota besar menjadikan lahan untuk membangun rumah tinggal juga semakin sempit. Hal inilah yang memacu mahalnya harga sebuah rumah belakangan ini, belum lagi ditambah masalah penghasilan rata-rata masyarakat Indonesia masih di kisaran UMR (Upah Minimum Regional) sehingga memiliki rumah yang layak masih sulit tercapai jika harus membeli secara tunai.

Banyak cara yang ditempuh masyarakat untuk memenuhi kebutuhan tersebut, salah satunya dengan melakukan kredit perumahan. Dengan melakukan pembelian kredit untuk perumahan, diharapkan masyarakat mampu memiliki rumah dengan tidak merasa terbebani karena biaya yang dikeluarkan dapat dijangkau oleh masyarakat. Pendapatan masyarakat yang rendah menjadi kendala masyarakat dalam melakukan pembelian rumah. Dengan penghasilan yang didapatkan, masyarakat harus pandai-pandai membagi dan manajemen keuangan agar semua kebutuhan dapat terpenuhi.

Upaya perbankan di Indonesia dalam mengatasi masalah diatas melalui pemberian fasilitas untuk mewujudkan keinginan masyarakat tersebut. Melalui perbankan, kredit perumahan dapat diambil oleh masyarakat sebagai alternatif untuk memiliki sebuah rumah yang tetap. Sistem ini biasa disebut dengan Kredit Pemilikan Rumah (KPR). Dengan adanya kredit pemilikan rumah ini, diharapkan keinginan kedua belah pihak akan tercapai. Masyarakat dapat memiliki sebuah rumah dengan sistem cicilan yang dapat disesuaikan dengan kemampuan finansial mereka. Pihak bank juga dapat memperoleh keuntungan dari perkreditan rumah tersebut.

KPR pertama kali telah diterapkan oleh perbankan konvensional, namun seiring dengan perkembangan zaman, perbankan syariah menerapkan pula sistem KPR syariah atau yang sering disebut KPRS. Dengan adanya KPR dan KPRS memberikan dua pilihan kepada masyarakat dalam memilih melakukan kredit perumahan. Pada kredit KPR konvensional diterapkan sistem bunga, sedangkan dalam KPR syariah menerapkan perjanjian (*akad*). Namun dari masing-masing

sistem tersebut tentu memiliki kelebihan dan kekurangan sendiri. Masyarakat dapat memilih salah satu dari pilihan tersebut, tentu dengan mempertimbangkan manfaat dan kerugian dari sistem yang diterapkan.

KPR konvensional menerapkan sistem bunga, dimana bunga dibayarkan setiap bulan bersamaan dengan angsuran cicilan. Prosentase bunga telah ditentukan oleh masing-masing perbankan, pada umumnya KPR konvensional menerapkan sistem bunga anuitas (*anuity rate*) dan bunga flat (*flat rate*). Kredit dengan bunga anuitas, angsuran bulannya tetap, namun komposisi bunga dan pokok angsuran akan berubah tiap periodenya. Nilai bunga per bulan akan mengecil, angsuran pokok per bulannya akan membesar. Sedangkan bunga flat (*flat rate*) didasarkan pada perhitungan bunga secara prorata sesuai dengan jangka waktu kredit dan nominal kredit. Dengan demikian untuk menentukan angsuran pokok dan bunga sangat sederhana. Praktik di bank bila menggunakan *flat rate* umumnya akan menentukan tingkat suku bunga yang lebih rendah (Taswan, 2006: 177).

Penerapan KPR konvensional tentunya berbeda dengan penerapan KPR syariah, dalam KPR syariah tidak menerapkan sistem bunga, namun menerapkan pembiayaan dengan sistem akad, dimana akad dalam pembiayaan tersebut adalah *murabahah* dan *istishna'*. *Murabahah* merupakan transaksi jual beli suatu barang sebesar harga perolehan barang ditambah dengan margin yang disepakati oleh para pihak, dimana penjual menginformasikan terlebih dahulu harga perolehan kepada pembeli, sedangkan *istishna'* merupakan transaksi jual beli barang dalam bentuk pemesanan pembuatan barang dengan kriteria dan persyaratan tertentu

yang disepakati dengan pembayaran sesuai dengan kesepakatan (Muhammad, 2014: 46-50).

PT. Bank Tabungan Negara (persero) atau yang sering disebut Bank BTN, merupakan lembaga keuangan perbankan yang dipercaya pemerintah untuk menyalurkan Kredit Pemilikan Rumah (KPR). KPR mengalami peningkatan terus menerus, hal ini disebabkan karena perkembangan jumlah penduduk yang semakin besar diiringi oleh peningkatan pendapatan perkapita masyarakat. BTN berdiri sebagai bank konvensional yang kemudian mengembangkan sayapnya ke perbankan syariah. Bank BTN konvensional maupun yang berbasis syariah, memberikan fasilitas pemberian kredit dengan sistem yang telah ditentukan dimasing-masing perbankan. Dengan produk dan fasilitas yang telah diterapkan oleh Bank BTN, dapat membantu meringankan masyarakat dalam memenuhi kebutuhan hidupnya.

Bank BTN syariah cabang Malang, Unit Syariah Bank BTN menambah satu lagi Kantor Cabang Syariah (KCS) di Jawa Timur. Mulai 1 Desember 2005, BTN membuka KCS di Malang. Sebelumnya, BTN Syariah telah membuka KCS di Surabaya. Siaran pers BTN Syariah menyebutkan, pembukaan KCS Malang ditandai penandatanganan prasasti oleh Direktur BTN Iqbal Latanro, disaksikan oleh Wakil Walikota Malang Drs Bambang Priyo Utomo, dan KH Ali Maschan Musa, (ketua PWNU Jawa Timur). Unit Syariah BTN pertama kali dibuka pada 14 Februari 2005. KCS pertama berlokasi di Gedung Menara Bank BTN lantai 2, Jl Gajah Mada Jakarta. Sampai dengan bulan November 2005, Bank BTN telah membuka lima Kantor Cabang Syariah, yaitu KCS Jakarta, KCS Bandung, KCS

Yogyakarta, KCS Surabaya, dan KCS Makasar. KCS Malang, yang berlokasi di Jl Ade Irma Suryani No. 2-4 Malang adalah KCS keenam ([www.btn.co.id](http://www.btn.co.id))

Komitmen Bank BTN dalam mendukung program perumahan untuk rakyat terus dipertahankan. Selama 40 tahun, bank BTN telah menyalurkan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) untuk lebih dari 3,77 juta unit rumah dengan nilai kredit sebesar Rp. 178 triliun diseluruh Indonesia. Bank BTN konsisten berkontribusi diberbagai program pemerintah untuk menyediakan rumah bagi seluruh segmen masyarakat, terutama dalam hal pembiayaan. Dalam perjalanannya selama 40 tahun Bank BTN ikut andil dalam program pembiayaan rumah yang diprakarsai oleh pemerintah terutama program KPR subsidi, dimulai sejak skema Kredit Likuiditas Bank Indonesia, subsidi bunga, subsidi uang muka hingga Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP). Konsisten Bank BTN juga teruji saat dinamika ekonomi dan politik terjadi, penyaluran KPR subsidi BTN tetap terdepan sehingga Bank BTN, berdasarkan data Kementerian PUPR tetap mempertahankan pangsa pasarnya di KPR subsidi sebesar 97% (data per Juni 2016) ([www.btnpropepti.co.id](http://www.btnpropepti.co.id)).

Bank BTN konvensional menerapkan dua jenis KPR, yakni KPR BTN Subsidi dan KPR BTN Platinum. KPR BTN subsidi adalah kredit pemilikan rumah program kerjasama dengan Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat dengan suku bunga rendah dan cicilan ringan dan tetap sepanjang jangka waktu kredit, terdiri atas KPR untuk pembelian rumah tapak dan rumah susun. Sedangkan KPR BTN Platinum adalah kredit pemilikan rumah dari Bank BTN untuk keperluan pembelian rumah dari developer ataupun non developer, baik

untuk pembelian rumah baru atau second, pembelian rumah belum jadi (indent) maupun take over kredit dari Bank lain ([www.btn.co.id](http://www.btn.co.id)).

Bank BTN Syariah menerapkan dua jenis pembiayaan KPR berbasis syariah, yakni pembiayaan KPR BTN Platinum iB dan KPR BTN Indent iB. KPR BTN Platinum iB merupakan Produk pembiayaan dalam rangka pembelian rumah, ruko, rukan, rusun/apartemen bagi nasabah perorangan dengan menggunakan prinsip akad *murabahah (Jual Beli)*. Dengan akad berdasarkan prinsip *murabahah*, maka kesepakatan harga akan tetap terjaga (*fixed*) pada nilai tertentu sampai akhir jangka waktu sehingga nilai angsuran tidak berubah sampai akhir. Jangka waktu pembiayaan maksimal 15 tahun, dan maksimal pembiayaan bank 80% dari harga beli rumah dari developer dan 20% sisanya merupakan kontribusi uang muka nasabah. Untuk pembayaran angsuran secara potong gaji, kontribusi uang muka cukup 10%.

KPR BTN Indent iB merupakan produk pembiayaan dalam rangka pembelian rumah, ruko, rukan, rusun/apartemen secara inden (atas dasar pesanan), bagi nasabah perorangan dengan menggunakan prinsip akad *istishna' (jual beli atas dasar pesanan)*, dengan pengembalian secara tangguh (cicilan bulanan) dalam jangka waktu tertentu. Dengan akad berdasarkan prinsip *istishna'*, maka kesepakatan harga akan tetap terjaga (*fixed*) pada nilai tertentu sampai akhir jangka waktu sehingga nilai angsuran tidak berubah sampai akhir. Selama masa pembangunan, nasabah belum diwajibkan membayar angsuran (diberikan grace period/penundaan pembayaran). Jangka waktu pembiayaan maksimal 15 tahun, dan maksimal pembiayaan bank 80% dari harga beli rumah dari developer dan

20% sisanya share uang muka nasabah. untuk pembayaran angsuran secara potong gaji, kontribusi uang muka cukup 10% ([www.btn.co.id/syariah](http://www.btn.co.id/syariah)).

Berikut adalah data Kredit Pemilikan Rumah Bank BTN antara KPR Konvensional dengan KPR Syariah selama tahun 2012-2016:

**Tabel 1.1**  
**Data KPR Konvensional Bank BTN**  
**Tahun 2012-2016**

No	Tahun	Keterangan	(Rp. M)	Total (Rp. M)	Prosentase kenaikan
1	2012	KPR Subsidi	3,989	15,575	0%
		KPR Non Subsidi	11,584		
2	2013	KPR Subsidi	6,506	20,792	33%
		KPR Non Subsidi	14,286		
3	2014	KPR Subsidi	7,960	20,589	-1%
		KPR Non Subsidi	12,629		
4	2015	KPR Subsidi	12,771	26,175	27%
		KPR Non Subsidi	13,404		
5	2016	KPR Subsidi	15,583	28,308	8%
		KPR Non Subsidi	12,725		

Sumber: Laporan keuangan Bank BTN yang sudah diolah oleh peneliti.

**Table 1.2**  
**Data KPR BTN Syariah Bank BTN**  
**Tahun 2012-2016**

No	Tahun	Keterangan	(Rp. M)	Total (Rp. M)	Prosentase kenaikan
1	2012	KPR Subsidi iB	0,224	1,163	0%
		KPR Non Subsidi iB	0,939		
2	2013	KPR Subsidi iB	0,488	3,157	171%
		KPR Non Subsidi iB	2,669		
3	2014	KPR Subsidi iB	0,616	1,677	-47%
		KPR Non Subsidi iB	1,061		
4	2015	KPR Subsidi iB	0,437	0,549	-67%
		KPR Non Subsidi iB	0,112		
5	2016	KPR Subsidi iB	2,916	5,03	816%
		KPR Non Subsidi iB	2,114		

Sumber: Laporan keuangan Bank BTN yang sudah diolah oleh peneliti.

Berdasarkan data diatas dapat dijelaskan perbandingan KPR Konvensional dan KPR Syariah selama lima tahun, sehingga dapat diketahui jumlah KPR yang diberikan oleh Bank BTN Konvensional dan Bank BTN Syariah. Selama tahun 2012-2016 BTN Konvensional telah menyediakan dua jenis KPR yakni KPR subsidi dan KPR non subsidi. Pada tahun 2012-2015 nilai KPR subsidi lebih besar dibandingkan dengan KPR non subsidi, namun pada tahun 2016 terjadi perubahan dimana nilai KPR non subsidi lebih besar dibandingkan dengan KPR subsidi. Sedangkan pada KPR syariah selama tahun 2012-2016 BTN syariah menyediakan dua jenis KPR yakni KPR subsidi iB dan KPR non subsidi iB. pada tahun 2012-2014 nilai KPR subsidi lebih besar dibandingkan nilai KPR non subsidi, namun pada tahun 2015-2016 terjadi perubahan dimana nilai KPR non subsidi lebih besar dibandingkan KPR subsidi. Sehingga dapat diketahui jumlah keseluruhan KPR konvensional subsidi sebesar 46,809M dan non subsidi sebesar 64,628M sehingga total KPR konvensional selama lima tahun sebesar 111,437. sedangkan pada KPR syariah jumlah keseluruhan KPR subsidi iB sebesar 4,681M dan non subsidi iB sebesar 6,895M sehingga total KPR syariah selama lima tahun sebesar 11,576. Dari data tersebut dapat diketahui bahwa nilai KPR konvensional lebih besar dibandingkan KPR syariah.

Bank sebagai perantara keuangan bank konvensional akan memperoleh keuntungan dari selisih bunga yang diberikan kepada penyimpan (bunga simpanan) dengan bunga yang diterima dari peminjam (bunga kredit). Keuntungan ini sering dikenal dengan istilah *spread based*. Sedangkan bagi bank syariah (muamalah) tidak dikenal istilah bunga, karena bank syariah

mengharamkan bunga. Dalam bank syariah keuntungan yang diperoleh dikenal dengan istilah bagi hasil atau *profit sharing*.

Penelitian yang dilakukan oleh Siregar (2009) menjelaskan adanya perbedaan sistem yang digunakan oleh kedua perbankan (bank konvensional dan bank syariah), perbedaan yang paling mendasar adalah sistem bunga yang dipakai oleh bank konvensional didalam pengalokasian dananya. Pemakaian sistem suku bunga yang ditetapkan oleh Bank BTN adalah *flat* untuk 1 (satu) tahun, setelah itu diberlakukan bunga pasar yang berlaku (*floating*). Sedangkan pada bank syariah khususnya Bank Muamalat Indonesia sistem yang digunakan dalam pembiayaan KPRS (Kongsi Pemilikan Rumah Syariah) adalah bank dan nasabah berkongsi atas sebuah rumah. Nasabah membayar uang angsuran kepada bank yang secara langsung kepemilikan rumah akan beralih kepada nasabah jika nasabah telah melunasi semua cicilan atau uang sewanya, untuk besar kecilnya uang cicilan yang harus dibayarkan oleh nasabah dapat dilakukan tawar-menawar, hal ini sesuai dengan prinsip syariah. Istilah yang dipakai dalam sistem KPRS ini adalah *musyarakah mutanaqishah* dan *Ijarah*.

Khurotul (2014) yang berjudul Analisis Akad Jual Beli Istishna' dan Murabahah Pada Produk Pembiayaan KPR pada PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. Kantor Cabang Malang menjelaskan bahwa BTN Syariah Cabang Malang memberikan dua pilihan akad pembiayaan KPR, yaitu akad istishna' dan akad murabahah. Akad istishna' digunakan untuk fasilitas pembiayaan KPR dengan cara nasabah memesan terlebih dahulu rumah yang ingin dibeli, sehingga pada saat pelaksanaan akad, rumah dalam keadaan belum jadi. Sedangkan untuk

akad murabahah digunakan untuk pembiayaan rumah yang sudah jadi baik dalam keadaan baru maupun *second*. Adapun persamaan dalam kedua akad tersebut terdapat pada syarat-syarat umum yang harus dipenuhi ketika pengajuan pembiayaan KPR, maksimal jangka waktu pembiayaan dan margin keuntungan. Sedangkan untuk perbedaannya terletak pada objek akad, jumlah angsuran yang harus dibayar setiap bulannya, dan ketentuan pembayaran angsuran dari kedua produk pembiayaan tersebut.

Berdasarkan penelitian yang telah dilakukan oleh Siregar dan Khurotul dapat dijelaskan bahwa perbedaan kredit pemilikan rumah, dimana pada KPR konvensional diterapkan sistem bunga. Pemakaian sistem suku bunga yang ditetapkan oleh Bank BTN adalah *flat* untuk 1 (satu) tahun, setelah itu diberlakukan bunga pasar yang berlaku (*floating*). Sedangkan pada KPR syariah diterapkan sistem akad dimana pembiayaan KPR pada PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. Kantor Cabang Malang menggunakan akad *istishna'* dan akad *murabahah*. Akad murabahah digunakan untuk pembiayaan rumah yang sudah jadi baik dalam keadaan baru maupun *second*.

Berdasarkan uraian diatas, penulis mencoba menganalisa perbedaan pembiayaan KPR Konvensional dan KPR Syariah lebih lanjut dalam skripsi yang berjudul **PERBANDINGAN PEMBIAYAAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH KONVENSIONAL DAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH SYARIAH (Studi kasus pada Bank Tabungan Negara dan Bank Tabungan Negara Syariah Cabang Malang).**

## 1.2 Rumusan Masalah

1. Bagaimana penerapan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) secara konvensional pada PT. Bank Tabungan Negara (persero) Cabang Malang?
2. Bagaimana penerapan pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) secara syariah pada PT. Bank Tabungan Negara (persero) Syariah cabang Malang?
3. Bagaimana perbandingan pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Konvensional dan Kredit Pemilikan Rumah Syariah (KPRS)?
4. Bagaimana perbandingan *akad murabahah* dan *akad istishna'* dalam pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah Syariah (KPRS)?

## 1.3 Tujuan Penelitian

1. Mengetahui penerapan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) secara konvensional pada PT. Bank Tabungan Negara (persero) Cabang Malang.
2. Mengetahui penerapan pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) secara syariah pada PT. Bank Tabungan Negara (persero) Syariah cabang Malang.
3. Mengetahui perbandingan pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Konvensional dan Kredit Pemilikan Rumah Syariah (KPRS).
4. Mengetahui perbandingan *akad murabahah* dan *akad istishna'* dalam pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah Syariah (KPRS)

#### 1.4 Manfaat Penelitian

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat sebagai berikut:

1. Penelitian ini diharapkan dapat menambah wawasan dan pengetahuan kepada masyarakat mengenai produk perbankan terutama masalah Kredit Pemilikan Rumah (KPR), dimana Bank BTN memberikan fasilitas KPR dan BTN Syariah memberikan fasilitas KPRS.
2. Sebagai bahan informasi ilmiah bagi penulis khususnya dan bagi pembaca umumnya mengenai perbedaan pembiayaan KPR Bank BTN dan KPR Syariah Bank BTN Syariah.
3. Sebagai bahan rujukan bagi peneliti selanjutnya mengenai penerapan pembiayaan KPR konvensional pada Bank BTN dan KPRS pada Bank BTN Syariah.
4. Sebagai bahan penambah wawasan dan pengetahuan kepada masyarakat bahwa pada Bank BTN memberikan fasilitas KPR dengan menerapkan dua jenis bunga yakni bunga anuitas dan bunga *flat*, sedangkan Bank BTN Syariah memberikan fasilitas KPRS dengan menerapkan dua jenis akad yakni *akad murabahah* dan *akad istishna*.
5. Diharapkan dapat memberikan informasi dan rujukan masyarakat untuk melakukan pembelian rumah dengan pembiayaan yang berbasis syariah karena pembiayaan tersebut tidak mengandung unsur bunga (*riba*) dalam pelaksanaan praktiknya.

### 1.5 Batasan Masalah

Dalam penelitian ini obyek yang diteliti adalah PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk, Cabang Malang, baik yang berbasis konvensional maupun yang berbasis syariah. Untuk masalah yang dibahas dalam penelitian ini, pada Bank BTN konvensional adalah penerapan KPR dengan menggunakan sistem bunga anuitas (*annuity rate*) dan bunga flat (*flat rate*) sedangkan pada Bank BTN Syariah pada penerapan akad *murabahah* dan *istishna'*. Data yang digunakan merupakan data primer dan data sekunder sebagai pendukung. Untuk data penelitian yang digunakan selama lima tahun yakni mulai tahun 2012-2016.

## BAB II

### KAJIAN TEORI

#### 2.1 Penelitian terdahulu

Siregar (2009) dalam penelitiannya yang berjudul Analisis Perbedaan Pembiayaan KPR Bank konvensional dan Pembiayaan KPRS Bank Syariah Di Medan (Studi Kasus Pada Bank Tabungan Negara BTN dan Bank muamalat indonesia), menjelaskan bahwa Hasil penelitian menunjukkan bahwa adanya perbedaan sistem yang digunakan oleh kedua perbankan (bank konvensional dan bank syariah), perbedaan yang paling mendasar adalah sistem bunga yang dipakai oleh bank konvensional didalam pengalokasian dananya. Pemakaian sistem suku bunga yang ditetapkan oleh Bank BTN adalah *flat* untuk 1 (satu) tahu, setelah itu diberlakukan bunga pasar yang berlaku (*floating*). Sedangkan pada bank syariah khususnya Bank Muamalat Indonesia sistem yang digunakan dalam pembiayaan KPRS (Kongsi Pemilikan Rumah Syariah) adalah bank dan nasabah berkongsi atas sebuah rumah. Nasabah membayar uang angsuran kepada bank yang secara langsung kepemilikan rumah akan beralih kepada nasabah jika nasabah telah melunasi semua cicilan atau uang sewanya, untuk besar kecilnya uang cicilan yang harus dibayarkan oleh nasabah dapat dilakukan tawar-menawar, hal ini sesuai dengan prinsip syariah. Istilah yang dipakai dalam sistem KPRS ini adalah *musyarakah mutanaqishah* dan *Ijarah*.

Khurotul (2014) dalam penelitiannya yang berjudul Analisis Akad Jual Beli Istishna' dan Murabahah Pada Produk Pembiayaan KPR pada PT Bank

Tabungan Negara (Persero) Tbk. Kantor Cabang Malang menjelaskan bahwa BTN Syariah Cabang Malang memberikan dua pilihan akad pembiayaan KPR, yaitu akad *istishna'* dan akad *murabahah*. Akad *istishna'* digunakan untuk fasilitas pembiayaan KPR dengan cara nasabah memesan terlebih dahulu rumah yang ingin dibeli, sehingga pada saat pelaksanaan akad, rumah dalam keadaan belum jadi. Sedangkan untuk akad *murabahah* digunakan untuk pembiayaan rumah yang sudah jadi baik dalam keadaan baru maupun *second*. Adapun persamaan dalam kedua akad tersebut terdapat pada syarat-syarat umum yang harus dipenuhi ketika pengajuan pembiayaan KPR, maksimal jangka waktu pembiayaan dan margin keuntungan. Sedangkan untuk perbedaannya terletak pada objek akad, jumlah angsuran yang harus dibayar setiap bulannya, dan ketentuan pembayaran angsuran dari kedua produk pembiayaan tersebut.

Rossiyani (2013) dalam penelitiannya yang berjudul Aplikasi Pembiayaan Produk KPR BTN Indent iB menjelaskan bahwa PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. Kantor Cabang Pembantu Soekarno-Hatta Malang dalam penerapan aplikasi akad *istishna'* pada produk pembiayaan KPR BTN Indent iB sudah sesuai dengan fatwa DSN MUI Nomor06/DSN-MUI/IV2000 tentang akad *istishna'*.

Fauziah (2011) dalam penelitiannya yang berjudul Analisis Aplikasi Produk *Murabahah* Pada Pembiayaan Hunian Syariah PT. Bank Muamalat Indonesia Tbk. menjelaskan bahwa (1) aplikasi produk *murabahah* pada Pembiayaan Hunian Syariah di Bank Muamalat Indonesia yang telah berjalan sesuai dengan ketentuan yang berlaku, sesuai sesuai dengan aspek kepatuhan

syariah, berlandaskan pada Buku Panduan Produk Pembiayaan Hunian Syariah Bank Muamalat Indonesia dan dalam menganalisa pembiayaan mengacu pada Buku Prosedur Umum Pelaksanaan Pembiayaan Bab 3 dengan menggunakan prinsip 5C dan 4P. (2) Faktor-faktor yang dapat mempengaruhi terhadap pertumbuhan pembiayaan hunian syariah Bank Muamalat Indonesia terbagi menjadi faktor internal dan faktor eksternal. Faktor internal tersebut diantaranya seperti penetapan *pricing*, proses pembiayaan, SDM, aplikasi FOS yang dikhususkan untuk Pembiayaan Hunian Syariah sebagai *processing engine*. Sedangkan faktor eksternalnya berupa kebijakan pemerintah dalam bentuk regulasi, kondisi perekonomian, tingkat suku bunga pasar, *pricing/suku bunga* competitor, produk pesaing dan program promosi yang dilakukan bank pesaing.

Nurdiani (2011) dalam penelitiannya yang berjudul Analisis Resiko dalam Implementasi Jual Beli *Istishna'* Terhadap Produk Pembiayaan KPR pada Bank BTN Kantor Cabang Syariah Malang menjelaskan bahwa Dari hasil penelitian dijelaskan bahwa implementasi Akad KPR Indensya BTN iB di Bank BTN Syariah Malang sudah sesuai dengan Akad Pembiayaan *istishna'* di bank syariah, sehingga tidak ada permasalahan dan tidak ada resiko yang timbul akibat tidak sesuainya implementasi dengan akad. Tidak ada masalah yang terjadi dengan praktek transaksi KPR Indensya BTN iB di Bank BTN Syariah Malang karena sudah sesuai dengan ketentuan petunjuk pelaksanaan yang sudah ada.

**Tabel 2.1**  
**Tabel Penelitian Terdahulu**

No	Nama dan Tahun	Judul Penelitian	Metode dan Analisa	Hasil Penelitian
1	Ameylia Natasya Siregar. 2009.	Analisis Perbedaan Pembiayaan KPR Bank Konvensional dan Pembiayaan KPRS Bank Syariah Di Medan (Studi Kasus pada Bank Tabungan Negara BTN dan Bank Muamalat Indonesia)	Metode penelitian yang digunakan adalah metode analisis deskriptif.	Hasil penelitian menunjukkan bahwa adanya perbedaan sistem yang digunakan oleh kedua perbankan (bank konvensional dan bank syariah), perbedaan yang paling mendasar adalah sistem bunga yang dipakai oleh bank konvensional didalam pengalokasian dananya. Pemakaian sistem suku bunga yang ditetapkan oleh Bank BTN adalah <i>flat</i> untuk 1 (satu) tahu, setelah itu diberlakukan bunga pasar yang berlaku ( <i>floating</i> ). Sedangkan pada bank syariah khususnya Bank Muamalat Indonesia sistem yang digunakan dalam pembiayaan KPRS (Kongsi Pemilikan Rumah Syariah) adalah bank dan nasabah berkongsi atas sebuah rumah. Nasabah membayar uang angsuran kepada bank yang secara langsung kepemilikan rumah akan beralih kepada nasabah jika nasabah telah melunasi semua cicilan atau uang sewanya, untuk besar kecilnya uang cicilan yang harus dibayarkan oleh nasabah dapat dilakukan tawar-menawar, hal ini sesuai dengan prinsip syariah. Istilah yang dipakai dalam sistem KPRS ini adalah

				<i>musyarakah mutanaqishah dan Ijarah.</i>
2	Atiq Khurrotul 'Ain. 2014.	Analisis Akad Jual Beli Istishna' dan Murabahah Pada Produk Pembiayaan KPR Pada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. Kantor Cabang Syariah Malang	Metode yang digunakan yaitu dengan menggunakan kualitatif dengan pendekatan deskriptif	BTN Syariah Cabang Malang memberikan dua pilihan akad pembiayaan KPR, yaitu akad istishna' dan akad murabahah. Akad istishna' digunakan untuk memfasilitasi pembiayaan KPR dengan cara nasabah memesan terlebih dahulu rumah yang ingin dibeli, sehingga pada saat pelaksanaan akad, rumah dalam keadaan belum jadi. Sedangkan untuk akad murabahah digunakan untuk pembiayaan rumah yang sudah jadi baik dalam keadaan baru maupun <i>second</i> . Adapun persamaan dalam kedua akad tersebut terdapat pada syarat-syarat umum yang harus dipenuhi ketika pengajuan pembiayaan KPR, maksimal jangka waktu pembiayaan dan margin keuntungan. Sedangkan untuk perbedaannya terlatak pada obyek akad, jumlah angsuran yang harus dibayar setiap bulannya, dan ketentuan pembayaran angsuran dari kedua produk pembiayaan tersebut.
3	Merida Budi Rossiyani. 2013.	Aplikasi Pembiayaan Produk KPR BTN Indent iB	Metode yang digunakan yaitu dengan menggunakan pendekatan deskriptif yaitu menjelaskan bagaimana teori dengan praktik yang	PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. Kantor Cabang Pembantu Soekarno-Hatta Malang dalam penerapan aplikasi akad <i>istishna'</i> pada produk pembiayaan KPR BTN Indent iB sudah sesuai dengan fatwa DSN MUI Nomor 06/DSN-MUI/IV/2000 tentang akad <i>istishna'</i> .

			diimplementasikan dalam pelaksanaan pembiayaan <i>istishna</i> '.	
4	Fauziah. 2011.	Analisis Aplikasi Produk <i>Murabahah</i> Pada Pembiayaan Hunian Syariah PT. Bank Muamalat Indonesia, Tbk.	Metode yang digunakan adalah dengan menggunakan pendekatan kualitatif deskriptif dengan cara wawancara dan dokumentasi.	Hasil dari penelitian diketahui bahwa: aplikasi produk <i>murabahah</i> pada pembiayaan hunian syariah di Bank Muamalat Indonesia telah berjalan sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Faktor-faktor yang dapat mempengaruhi terhadap pertumbuhan pembiayaan hunian syariah Bank Muamalat Indonesia terbagi menjadi faktor internal dan faktor eksternal.
5	Tanti Widia Nurdiani. 2011.	Analisis Resiko dalam Implementasi Jual Beli <i>Istishna</i> ' Terhadap Produk Pembiayaan KPR (Studi pada Bank BTN Kantor Cabang Syariah Malang)	Metode analisis terjalin yaitu suatu analisis untuk kasus yang spesifik dan unik, teknik yang digunakan adalah pembuatan eksplanasi yang bertujuan untuk menganalisis data studi kasus dengan cara membuat suatu eksplanasi tentang kasus yang bersangkutan.	Dari hasil penelitian dijelaskan bahwa implementasi Akad KPR Indensya BTN iB di Bank BTN Syariah Malang sudah sesuai dengan Akad Pembiayaan <i>istishna</i> ' di bank syariah, sehingga tidak ada permasalahan dan tidak ada resiko yang timbul akibat tidak sesuai implementasi dengan akad. Tidak ada masalah yang terjadi dengan praktek tranaksasi KPR Indensya BTN iB di Bank BTN Syariah Malang karena sudah sesuai dengan ketentuan petunjuk pelaksanaan yang sudah ada.

Sumber: Olahan penulis berdasarkan penelitian terdahulu

Dari tabel diatas penulis dapat menentukan masing-masing perbedaan dan persamaan penelitian ini dengan penelitian terdahulu:

No	Nama Peneliti	Persamaan	Perbedaan
1	Siregar, Ameylia Natasha. 2009. Analisis Perbedaan Pembiayaan KPR Bank Konvensional dan Pembiayaan KPRS Bank Syariah Di Medan (Studi Kasus pada Bank Tabungan Negara BTN dan Bank Muamalat Indonesia)	Persamaan dengan penelitian ini adalah sama-sama meneliti tentang perbedaan pembiayaan KPR bank konvensional dan pembiayaan KPRS bank syariah. Selain itu metode penelitian yang digunakan sama-sama menggunakan metode analisis deskriptif.	Perbedaannya adalah pada penelitian yang dilakukan oleh Siregar pembiayaan KPR konvensional hanya menggunakan bunga flat, sedangkan pada penelitian ini menggunakan bunga efektif dan bunga flat. Pada pembiayaan KPR syariah, Siregar menggunakan <i>musyarakah mutanaqishah</i> dan <i>ijarah</i> , sedangkan pada penelitian ini menggunakan akad <i>murabahah</i> dan <i>istishna</i> '.
2	Khurrotul 'Ain, Attiq. 2014. Analisis Akad Jual Beli Istishna' dan Murabahah Pada Produk Pembiayaan KPR Pada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. Kantor Cabang Syariah Malang	Persamaan dengan penelitian ini adalah sama-sama meneliti tentang akad jual beli <i>istishna</i> ' dan <i>murabahah</i> , objek penelitian juga dilakukan pada Bank BTN Syariah cabang malang. Selain itu metode penelitian yang digunakan sama-sama menggunakan metode analisis deskriptif.	Perbedaannya adalah pada penelitian yang dilakukan Khurrotul hanya meneliti mengenai aplikasi <i>akad istishna</i> dan <i>murabahah</i> , sedangkan pada penelitian ini dilakukan perbandingan antara pembiayaan KPR konvensional dengan KPR syariah, serta dibandingkan pula antara <i>akad istishna</i> ' dan <i>murabahah</i> .
3	Rossiyani, Merida Budi. 2013. Aplikasi Pembiayaan Produk KPR BTN Indent iB	Persamaan dengan penelitian ini adalah sama-sama meneliti tentang pembiayaan KPR syariah dengan menggunakan <i>akad istishna</i> ', selaint itu metode penelitiannya juga menggunakan metode analisis	Perbedaannya adalah pada penelitian yag dilakukan oleh Rossiyani hanya meneliti tentang pembiayaan menggunakan <i>akad istishna</i> ', sedangkan pada penelitian ini menggunakan <i>akad istishna</i> ' dan <i>murabahah</i> , kemudian dibandingkan

		deskriptif .	antara pembiayaan KPR konvensional dan KPR syariah.
4	Fauziah. 2011. Analisis Aplikasi Produk <i>Murabahah</i> Pada Pembiayaan Hunian Syariah PT. Bank Muamalat Indonesia, Tbk.	Persamaan dengan penelitian ini adalah sama-sama meneliti tentang pembiayaan KPR menggunakan <i>akad murabahah</i> , selain itu metode penelitiannya juga menggunakan pendekatan kualitatif deskriptif	Perbedaannya adalah pada penelitian yang dilakukan oleh Fauziah hanya meneliti tentang pembiayaan menggunakan <i>akad murabahah</i> , sedangkan pada penelitian ini menggunakan <i>akad istishna</i> dan <i>murabahah</i> , kemudian dilakukan perbandingan antara pembiayaan KPR konvensional dan KPR syariah.
5	Analisis Resiko dalam Implementasi Jual Beli <i>Istishna'</i> Terhadap Produk Pembiayaan KPR (Studi pada Bank BTN Kantor Cabang Syariah Malang)	Persamaan dengan penelitian ini adalah sama-sama meneliti tentang implementasi <i>akad istishna'</i> pada pembiayaan KPR, objek penelitian juga dilakukan pada Bank BTN Syariah cabang Malang.	Perbedaannya adalah pada penelitian yang dilakukan oleh Nurdiani hanya meneliti tentang implementasi <i>akad istishna'</i> pada pembiayaan KPR, sedangkan pada penelitian ini menggunakan <i>akad istishna'</i> dan <i>murabahah</i> , kemudian dibandingkan antara pembiayaan KPR konvensional dan KPR syariah.

## **2.2 Kajian Teoritis**

### **2.2.1 Perbankan**

Sistem perbankan pertama kali dikenal pada masa Babylonia. Perbankan kemudian lebih berkembang saat berjayanya Yunani Kuno dan Romawi Kuno. Ketika itu, kegiatan perbankan hanyalah tukar-menukar uang saja, tetapi lama-kelamaan fungsi dan tugas perbankan bertambah menjadi tempat peminjaman serta tempat penitipan uang. Uang yang disimpan di bank kemudian dipinjamkan kepada masyarakat yang membutuhkan.

Sejarah perbankan di Indonesia berkembang pada masa penjajahan Hindia Belanda. Fungsi dan tugas perbankan waktu itu pun tidak jauh berbeda dengan zaman Yunani dan Romawi Kuno, yaitu sebagai tempat penukaran, penitipan, dan peminjaman uang. Beberapa bank milik Hindia Belanda memegang peranan penting dalam sejarah perbankan di Indonesia. Bank-bank tersebut di antaranya adalah De Post Paar Bank, De Escompto Bank NV, De Algemenevolks Crediet Bank, Nationale Handles Bank (NHB), De Javasche NV, dan Nederland Handles Maatscappij (NHM).

Selain bank-bank milik Hindia Belanda, terdapat juga bank-bank milik pribumi dan milik Eropa, Jepang serta Cina, yaitu Bank Nasional Indonesia, Bank Abuah Saudagar, Batavia Bank, NV Bank Boemi, The Bank of China, dan The Matsui Bank.

Tidak dapat dipungkiri bank-bank yang berjaya di zaman penjajahan Hindia Belanda menjadi tonggak majunya sistem perbankan di Indonesia, yang

tentunya juga meningkatkan fungsi dan tugas perbankan dari yang awalnya hanya sebagai tempat penukaran uang, menjadi lebih kompleks lagi.

setelah kemerdekaan RI, semakin banyak bank-bank yang didirikan untuk menjaga stabilitas perekonomian di Indonesia, beberapa di antaranya yakni Bank Negara Indonesia (BNI) yang didirikan pada tahun 1946, Bank Rakyat Indonesia (BRI) yang berdiri tanggal 22 Februari 1946, serta Bank Indonesia (BI) yang pertama kali didirikan di Palembang pada tahun yang sama. Ketiga bank tersebut masih berjaya hingga sekarang dan merupakan bank-bank yang terhitung sukses (Tony, 2016: Online diakses pada 19 maret 2017).

#### **2.2.1.1 Bank Umum**

Pengertian bank pada awal dikenalnya adalah meja tempat menukar uang. Lalu pengertian berkembang tempat penyimpanan uang dan seterusnya. Pengertian ini tidaklah salah, karena pengertian pada saat itu sesuai dengan kegiatan bank pada saat itu. Namun, semakin modernnya perkembangan dunia perbankan maka pengertian bank pun berubah pula. Secara sederhana bank diartikan sebagai lembaga keuangan yang kegiatan usahanya adalah menghimpun dana dari masyarakat dan menyalurkan kembali dana tersebut ke masyarakat serta memberikan jasa-jasa bank lainnya (Kasmir, 2010: 8).

Menurut UU No. 10 tahun 1998 (revisi UU No. 14 tahun 1992) bahwa yang dimaksud bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak.

Menurut *Dictionary of Banking and Financial service by Jerry Rosenberg* bahwa yang dimaksud bank adalah lembaga yang menerima simpanan giro, deposito, dan membayar atas dasar dokumen yang ditarik pada orang atau lembaga tertentu, mendiskonto surat berharga, memberikan pinjaman dan menanamkan dananya dalam surat berharga.

Dengan memperhatikan pengertian perbankan yang diungkap diatas maka dapat dikatakan bahwa bank adalah sebuah lembaga atau perusahaan yang aktivitasnya menghimpun dana berupa giro, deposito tabungan dan simpanan yang lain dari pihak yang kelebihan dana (*surplus spending unit*) kemudian menempatkannya kembali kepada masyarakat yang membutuhkan dana (*deficit spending unit*) melalui penjualan jasa keuangan yang pada gilirannya dapat meningkatkan kesejahteraan rakyat banyak (Taswan, 2006: 4).

Bank merupakan lembaga keuangan yang kegiatannya meliputi:

1. Menghimpun dana (*funding*) dari masyarakat dalam bentuk simpanan, dalam hal ini bank sebagai tempat menyimpan uang atau berinvestasi bagi masyarakat. Tujuan utama masyarakat menyimpan uang biasanya adalah untuk keamanan uangnya. Kemudian untuk melakukan investasi dengan harapan memperoleh bunga dari hasil simpanannya. Tujuan lainnya adalah untuk memudahkan melakukan transaksi pembayaran. Untuk memenuhi tujuan diatas, baik untuk mengamankan uang maupun untuk melakukan investasi, bank menyediakan sarana yang disebut dengan simpanan. Jenis simpanan yang ditawarkan sangat bervariasi

tergantung dari bank yang bersangkutan. Secara umum, jenis simpanan yang ada di bank adalah terdiri dari simpanan giro (*demand deposit*), simpanan tabungan (*saving deposit*) dan simpanan deposito (*time deposit*).

2. Menyalurkan dana (*landing*) ke masyarakat, dalam hal ini bank memberikan pinjaman (kredit) kepada masyarakat. Dengan kata lain, bank menyediakan dana bagi masyarakat yang membutuhkannya. Pinjaman atau kredit yang diberikan dibagi dalam berbagai jenis sesuai dengan keinginan nasabah. Sebelum kredit diberikan bank terlebih dahulu menilai apakah kredit tersebut layak diberikan atau tidak. Penilaian ini dilakukan agar bank terhindar dari kerugian akibat tidak dapat dikembalikannya pinjaman yang disalurkan bank dengan berbagai sebab. Jenis kredit yang biasa diberikan oleh hampir semua bank adalah kredit investasi, kredit modal kerja, atau kredit perdagangan.
3. Memberikan jasa-jasa bank lainnya (*services*) seperti pengiriman uang (*transfer*), penagihan surat-surat berharga yang berasal dari dalam kota (*clearing*), penagihan surat-surat berharga yang berasal dari luar kota dan luar negeri (*inkaso*), *letter of credit* (L/C), *safe deposit box*, bank garansi, *bank notes*, *travellers cheque* dan jasa lainnya. Jasa-jasa bank lainnya ini merupakan jasa pendukung dari kegiatan pokok bank yaitu menghimpun dan menyalurkan dana (Kasmir, 2010: 9-10).

Jenis bank berdasarkan Undang-Undang Perbankan No. 7 tahun 1992 yang telah direvisi menjadi UU No. 10 tahun 1998 membagi bank menjadi dua jenis yaitu:

1. Bank Umum, yaitu bank yang melaksanakan kegiatan usaha secara konvensional dan atau berdasarkan prinsip syariah yang dalam kegiatannya memberikan jasa lalu lintas pembayaran. Bank umum melaksanakan seluruh fungsi perbankan yaitu menghimpun dana, menempatkan dana dan memperlancar lalu lintas pembayaran giral. Dalam praktiknya, kegiatan usahanya juga ada yang murni berbasis bunga, murni berbasis syariah dan kombinasi antara konvensional (sistem bunga) dengan syariah.
2. Bank Perkreditan Rakyat merupakan bank yang melaksanakan kegiatan usaha secara konvensional dan atau berdasarkan prinsip syariah yang dalam kegiatannya tidak memberikan jasa lalu lintas pembayaran. Bank ini seperti bank umum, namun wilayah operasinya sangat terbatas di wilayah tertentu misalnya kabupaten saja. BPR tidak dibolehkan mengikuti kliring atau terlibat dalam transaksi giral. Dengan demikian penghimpunan dana hanya boleh dilakukan dalam bentuk tabungan dan deposito. Pelaksanaan kegiatan BPR ada yang berbasis bunga, berbasis syariah maupun kombinasi basis bunga dan syariah (Taswan, 2006: 4-5).

Jenis bank dilihat dari fungsinya, ada beberapa yaitu:

1. Bank komersial yaitu bank yang dalam pengumpulan dananya terutama menerima deposito dalam bentuk deposito lancar (giro) dan deposito berjangka dan dalam usahanya terutama memberikan kredit jangka pendek.
2. Bank pembangunan, yaitu bank yang dalam pengumpulan dananya terutama menerima deposito dalam bentuk deposito berjangka dan atau mengeluarkan kertas berharga jangka menengah dan panjang dan dalam usahanya terutama memberikan kredit jangka menengah dan panjang dibidang pembangunan. Bank pembangunan di Indonesia terdiri dari Bank Pembangunan Pemerintah, Bank Pembangunan Daerah, Bank Pembangunan Swasta dan Bank Pembangunan Koperasi.
3. Bank tabungan, yaitu bank yang dalam pengumpulan dananya terutama menerima deposito dalam bentuk deposito tabungan dan dalam usahanya terutama memperbungakan dananya dalam kertas berharga. Bank tabungan ini terdiri dari Bank Tabungan Negara, Bank Tabungan Swasta dan Bank Tabungan Koperasi (Taswan, 2006: 5).

#### **2.2.1.2 Bank syariah**

Bank syariah di Indonesia lahir sejak 1992. Bank syariah pertama di Indonesia adalah Bank Muamalat Indonesia. Pada tahun 1992 hingga 1999, perkembangan Bank Muamalat Indonesia masih tergolong stagnan. Namun sejak adanya krisis moneter yang melanda Indonesia pada 1997 dan 1998, maka para bankir melihat bahwa Bank Muamalat Indonesia

(BMI) tidak terlalu terkena dampak krisis moneter. Para bankir berpikir bahwa BMI, satu-satunya bank syariah di Indonesia, tahan terhadap krisis moneter. Pada tahun 1999, berdirilah Bank Syariah Mandiri yang merupakan konversi dari Bank Susila Bakti. Bank Susila Bakti merupakan bank konvensional menjadi Bank Syariah Mandiri, bank syariah kedua di Indonesia.

Bank syariah memiliki sistem operasional yang berbeda dengan bank konvensional. Bank syariah memberikan layanan bebas bunga kepada para nasabahnya. Dalam sistem operasional bank syariah, pembayaran dan penarikan bunga dilarang dalam semua bentuk transaksi. Bank syariah tidak mengenal sistem bunga, baik bunga yang diperoleh dari nasabah yang meminjam uang atau bunga yang dibayar kepada penyimpan dana di bank syariah (Ismail, 2014: 31-32).

Bank syariah adalah bank yang menjalankan kegiatan usahanya berdasarkan prinsip syariah dan menurut jenisnya terdiri atas Bank Umum Syariah dan Bank Pembiayaan Rakyat Syariah (Wangsawidjaja, 2012: 15).

Bank syariah ialah bank bank yang berasaskan antara lain, pada asas kemitraan, keadilan, transparansi dan universal serta melakukan kegiatan usaha perbankan berdasarkan prinsip syariah. Kegiatan bank syariah merupakan implementasi dari prinsip ekonomi islam dengan karakteristik, antara lain sebagai berikut:

1. Pelarangan riba dalam sebagai bentuknya
2. Tidak mengenal konsep nilai waktu dari uang (*time-value of money*)

3. Konsep uang sebagai alat tukar bukan sebagai komoditas
4. Tidak diperkenankan melakukan kegiatan yang bersifat spekulatif
5. Tidak diperkenankan menggunakan dua harga untuk satu barang
6. Tidak diperkenankan dua transaksi dalam satu akad

Bank syariah beroperasi atas dasar konsep bagi hasil. Bank syariah tidak menggunakan bunga sebagai alat untuk memperoleh pendapatan maupun membebankan bunga atas penggunaan dana dan pinjaman karena bunga merupakan riba yang diharamkan. Bank syariah dapat menjalankan kegiatan usaha untuk memperoleh imbalan atas jasa perbankan lain yang tidak bertentangan dengan prinsip syariah (Muhammad, 2014: 5).

Bagi bank yang berdasarkan prinsip syariah dalam penentuan harga produknya sangat berbeda dengan bank berdasarkan konsep konvensional. Bank berdasarkan prinsip syariah adalah aturan perjanjian berdasarkan hukum Islam antara bank dengan pihak lain untuk menyimpan dana atau pembiayaan usaha atau kegiatan perbankan lainnya. Dalam menentukan harga atau mencari keuntungan bagi bank yang berdasarkan prinsip syariah adalah sebagai berikut:

1. Pembiayaan berdasarkan prinsip bagi hasil (*mudharabah*)
2. Pembiayaan berdasarkan prinsip penyertaan modal (*musyarakah*)
3. Prinsip jual beli barang dengan memperoleh keuntungan (*murabahah*)
4. Pembiayaan barang modal berdasarkan sewa murni tanpa pilihan (*ijarah*)

5. Dengan adanya pilihan pemindahan kepemilikan atas barang yang disewa dari pihak bank oleh pihak lain (*ijarah wa iqtina*) (Kasmir, 2010: 21).

### 2.2.2 Kredit Pemilikan Rumah

Istilah kredit pemilikan rumah (KPR) pada awalnya diorbitkan oleh Bank BTN. Ini dibuktikan dengan realisasi KPR pertama kali di Indonesia oleh Bank BTN di Semarang pada 10 Juli 1976. Karena itu, BTN menetapkan Hari KPR setiap 10 Desember ([www.btn.co.id](http://www.btn.co.id). Online diakses pada 25 Februari 2017).

Sejarah awal dari KPR adalah ditunjuknya Bank BTN oleh Pemerintah Indonesia pada tanggal 29 Januari 1974, melalui Surat Menteri Keuangan RI No. B-49/MK/I/1974 sebagai wadah pembiayaan proyek perumahan untuk rakyat. Sejalan dengan tugas tersebut, maka mulai 1976 mulailah realisasi KPR (Kredit Pemilikan Rumah) pertama kalinya oleh BTN.

Kredit Pemilikan Rumah (KPR) pertama kali disalurkan pada tahun 1976, tepatnya pada tanggal 10 Desember 1976 yang diprakarsai oleh Bank Tabungan Negara (BTN), dan dilakukan di Kota Semarang, Jawa Tengah. Realisasi tersebut untuk melaksanakan kebijakan pemerintah dalam bidang pembangunan perumahan untuk masyarakat menengah kebawah.

Penunjukan BTN sebagai wadah pembiayaan perumahan rakyat menghantarkan BTN saat itu sebagai lembaga keuangan dengan fungsi menyiapkan pendanaan pembiayaan pembangunan perumahan tersebut melalui fasilitas Kredit Pemilikan Rumah atau KPR.

Realisasi KPR pertama ini diberlakukan di kota Semarang dengan 9 unit rumah. Kemudian pada tahun yang sama menyusul di kota Surabaya dengan 8 unit rumah sehingga total KPR yang berhasil direalisasikan BTN pada 1976 adalah sejumlah 17 unit rumah dengan nilai kredit pada saat itu sebesar Rp 37 Juta.

Kemudian berkembanglah dikota-kota lainnya. Sampai dengan saat ini penyaluran KPR di Indonesia terus mengalami pertumbuhan. Menurut Data dari Bank Indonesia, pertumbuhan kredit KPR pada 2012 mencapai 43 persen, tumbuh lebih tinggi dibandingkan kredit lainnya. Per September 2015 kemarin, kredit kepemilikan rumah tercatat mencapai Rp318,94 triliun.

Hal ini terjadi seiring dengan meningkatnya minat masyarakat untuk bisa memiliki rumah sendiri dan pesatnya pertumbuhan sektor properti di Indonesia. Selain itu, pemerintah melalui Kementerian Perumahan Rakyat memiliki sebuah program untuk pemenuhan kebutuhan rumah bagi rakyat melalui penyaluran KPR bersubsidi (Astari, 2016. Online diakses pada 19 Maret 2017).

### **2.2.3 KPR Konvensional**

Dalam bahasa sehari-hari kata kredit sering diartikan memperoleh barang dengan membayar dengan cicilan atau angsuran dikemudian hari atau memperoleh pinjaman uang yang pembayarannya dilakukan dikemudian hari dengan cicilan atau angsuran sesuai dengan perjanjian. Jadi dapat diartikan bahwa kredit dapat berbentuk barang atau bentuk uang. Baik kredit berbentuk barang maupun kredit berbentuk uang dalam hal pembayarannya adalah dengan menggunakan metode angsuran atau cicilan tertentu. Kredit dalam bentuk uang

lebih dikenal dengan istilah pinjaman. Dewasa ini pengertian pemberian kredit dikenal dengan istilah pinjaman oleh bank yang berdasarkan prinsip konvensional dan istilah pembiayaan yang digunakan oleh bank berdasarkan prinsip syariah.

Kredit merupakan system keuangan untuk memudahkan pemindahan modal dari pemilik kepada pemakai dengan pengharapan memperoleh keuntungan. Kredit diberikan berdasarkan kepercayaan orang lain yang memberikannya terhadap kecakapan dan kejujuran si peminjam (Ensiklopedia Umum. Online diakses pada 25 Februari 2017).

Pengertian kredit menurut UU Perbankan nomor 10 tahun 1998 adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga.

Sedangkan pengertian pembiayaan adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat 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 bagi hasil.

Yang menjadi perbedaan antara kredit yang diberikan oleh bank berdasarkan konvensional dengan pembiayaan yang diberikan oleh bank berdasarkan prinsip syariah adalah terletak pada keuntungan yang diperoleh melalui bunga, sedangkan bagi bank yang berdasarkan prinsip syariah berupa

imbangan atau bagi hasil. Perbedaan lainnya terdiri dari analisis pemberian kredit beserta persyaratannya (Kasmir, 2000: 73).

Kredit Pemilikan Rumah atau disebut KPR adalah kredit yang digunakan untuk membeli rumah atau untuk kebutuhan konsumtif lainnya dengan jaminan/agunan berupa rumah. Agunan yang diperlukan untuk KPR adalah rumah yang akan dibeli itu sendiri untuk KPR pembelian. Sedangkan untuk KPR multiguna atau KPR refinancing yang menjadi agunan adalah rumah yang sudah dimiliki.

#### 2.2.3.1 Bunga Anuitas (*Annuity Rate*)

Kredit dengan bunga anuitas, angsuran bulanannya tetap. Namun komposisi bunga dan pokok angsuran akan berubah tiap periodenya. Nilai bunga per bulan akan mengecil, angsuran pokok per bulannya akan membesar.

Mendekati berakhirnya masa kredit, keadaan akan menjadi berbalik. porsi angsuran pokok akan sangat besar sedangkan porsi bunga menjadi lebih kecil. Dalam perhitungan anuitas, porsi bunga pada masa awal sangat besar sedangkan porsi angsuran pokok sangat kecil.

Rumus:

$$P * \left( \frac{\frac{i}{12}}{1 - \left(1 + \frac{i}{12}\right)^{-t}} \right)$$

**Keterangan:**

- P : pokok pinjaman  
*i* : suku bunga pertahun  
 t : lama kredit dalam bulan

**2.2.3.2 Bunga Flat (*flat rate*)**

Bunga flat (*flat rate*) merupakan perhitungan suku bunga yang tetap setiap periode, sehingga jumlah angsuran (cicilan) setiap periode pun tetap sampai peminjam tersebut lunas. Perhitungan suku bunga model ini adalah dengan mengalikan % bunga perperiode dikali dengan pinjaman (Kasmir: 2000).

Perhitungan bunga dengan *flat rate* didasarkan pada perhitungan bunga secara prorata sesuai dengan jangka waktu kredit dan nominal kredit. Dengan demikian untuk menentukan angsuran pokok dan bunga sangat sederhana. Praktik di bank bila menggunakan *flat rate* umumnya akan menentukan tingkat suku bunga yang lebih rendah.

Rumus:

$$\text{Angsuran Pokok dan Bunga} = \frac{M + (M \times i \times t)}{N}$$

Keterangan:

- M : Plafon kredit  
*i* : Tingkat suku bunga  
 t : Jangka waktu kredit  
 n : Jumlah bulan angsuran selama masa kredit

## 2.2.4 KPR Syariah

KPR syariah yaitu pembiayaan kepemilikan rumah kepada perorangan untuk memenuhi sebagian atau seluruh kebutuhan akan rumah (tempat tinggal) dengan menggunakan prinsip jual beli. Dimana pembayarannya secara angsuran, dengan jumlah angsuran yang telah ditetapkan dimuka dan dibayar setiap bulan. Harga jualnya biasanya sudah ditambah dengan margin keuntungan yang disepakati antara bank syariah dan pembeli.

Harga jual rumah ditetapkan diawal, ketika nasabah menandatangani perjanjian pembiayaan jual beli rumah, dengan angsuran tetap hingga jatuh tempo pembiayaan. Dengan adanya kepastian jumlah angsuran bulanan yang harus dibayar, sampai masa angsuran selesai, nasabah tidak akan dipusingkan dengan masalah naik atau turunnya angsuran ketika suku bunga bergejolak. Nasabah juga diuntungkan ketika ingin melunasi angsuran sebelum masa kontrak berakhir, karena bank syariah tidak akan mengenakan pinalti. Bank syariah tidak memberlakukan sistem pinalti karena, harga KPR sudah ditetapkan diawal (affgani.wordpress.com: 2013. Online diakses pada 14 Maret 2017).

Pada KPR syariah, menerapkan akad pembiayaan jual beli, dimana skema pembiayaannya meliputi *murabahah*, *istishna'* dan *salaam* (Ikatan Bankir Indonesia, 2014: 109).

### 2.2.4.1 Murabahah

*Murabahah* adalah akad jual beli atas barang tertentu, dimana penjual menyebutkan harga pembelian barang kepada pembeli kemudian menjual kepada pihak pembeli dengan mensyaratkan keuntungan yang

diharapkan sesuai jumlah tertentu. Dalam akad *murabahah*, penjual menjual barangnya dengan meminta kelebihan atas harga beli dan harga jual barang disebut dengan margin keuntungan (Ismail, 2014: 138)

*Murabahah* adalah akad pembiayaan suatu barang dengan menegaskan harga belinya kepada pembeli dan pembeli membayarnya dengan harga yang lebih sebagai keuntungan yang disepakati. *Murabahah* merupakan jual beli dimana barangnya sudah ada (Anshori, 2010: 19).

*Bai' al-Murabahah* adalah jual beli barang pada harga asal dengan tambahan keuntungan yang disepakati (Antonio, 2001: 101).

#### Skema *Bai' al-Murabahah*



Sumber: Wangsawidjaja, 2012: 205

#### Dasar hukum *murabahah*

Ayat Alquran yang dapat dijadikan rujukan atas dasar akad transaksi *al-murabahah*, adalah QS. An-Nisa: 29, yang berbunyi:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالِكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ  
تَكُونَ بِيَعَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِنْكُمْ ۚ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ ۚ إِنَّ اللَّهَ  
كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا

29. Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang Berlaku dengan suka sama-suka di antara kamu. dan janganlah kamu membunuh dirimu. Sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu.

Allah melarang hamba-hamba-Nya yang beriman memakan harta sebagian mereka terhadap sebagian lainnya dengan cara yang bathil, yaitu dengan berbagai macam usaha yang tidak syariah seperti riba, judi dan berbagai hal serupa yang penuh tipu daya, sekalipun pada lahiriyahnya cara-cara tersebut berdasarkan keumuman hukum syar'i, tetapi diketahui oleh Allah dengan jelas bahwa pelakunya hendak melakukan tipu muslihat, terhadap riba.

Dari ayat ini, asy-Syafi'i berhujjah bahwa jual beli tidak sah kecuali dengan qobul (sikap menerima). Karena qobul itulah petunjuk nyata suka sama suka, berbeda dengan aathaat yang terkadang tidak menunjukkan adanya suka sama suka. Dalam hal ini Malik, Abu Hanifah dan Ahmad berbeda pendapat dengan jumhur ulama, bahwa mereka melihat perkataan merupakan tanda suka sama suka, begitu pula dengan perbuatan, pada sebagian kondisi secara pasti menunjukkan keridhaan, sehingga mereka menilai sah jual beli mu'aathaat. Mujahud berkata, "kecuali perniagaan yang mengandung suka sama suka", menjual atau

membeli antara satu orang dengan yang lainnya (begitu juga Ibnu Jarir meriwayatkan) (Tafsir Ibnu Katsir, Juz. 5: 37)

#### **1.2.4.2 *Istishna'***

*Al-Istishna'* merupakan akad kontrak jual beli barang antara dua pihak berdasarkan pesanan dari pihak lain, dan barang pesanan akan diproduksi sesuai dengan spesifikasi yang telah disepakati dan menjualnya dengan harga dan cara pembayaran yang disetujui terlebih dahulu. *Istishna'* adalah akad penjualan antara *al-Mustashni* (pembeli) dan *as-Shani* (produsen yang juga bertindak sebagai penjual). Berdasarkan akad *al-Istishna'*, pembeli menugasi produsen untuk membuat atau mengadakan *al-Mashnu* (barang pesanan) sesuai spesifikasi yang disyaratkan dan menjualnya dengan harga yang disepakati (Ismail, 2014: 146).

Transaksi *bai' al-istishna'* merupakan kontrak penjualan antara pembeli dan pembuat barang. Dalam kontrak ini, pembuat barang menerima pesanan dari pembeli. Pembuat barang lalu berusaha melalui orang lain untuk membuat atau membeli barang menurut spesifikasi yang telah disepakati dan menjualnya kepada pembeli akhir. Kedua belah pihak bersepakat atas harga serta sistem pembayaran: apakah pembayaran dilakukan dimuka, melalui cicilan, atau ditangguhkan sampai suatu waktu pada masa yang akan datang (Antonio, 2001: 113).

### Skema Istishna'



Sumber: Wangsawidjaja, 2012: 211

### Dasar Hukum Istishna'

Ayat Alquran yang dapat dijadikan rujukan atas dasar akad transaksi *al-istishna'* adalah Al-Baqarah: 275, yang berbunyi:

الَّذِينَ يَأْكُلُونَ الرِّبَا لَا يَقُومُونَ إِلَّا كَمَا يَقُومُ الَّذِي يَتَخَبَّطُهُ  
الشَّيْطَانُ مِنَ الْمَسِّ ۚ ذَٰلِكَ بِأَنَّهُمْ قَالُوا إِنَّمَا الْبَيْعُ مِثْلُ الرِّبَا  
ۗ وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا ۚ فَمَنْ جَاءَهُ مَوْعِظَةٌ مِنْ رَبِّهِ  
فَانْتَهَىٰ فَلَهُ مَا سَلَفَ وَأَمْرُهُ إِلَى اللَّهِ ۗ وَمَنْ عَادَ فَأُولَٰئِكَ  
أَصْحَابُ النَّارِ ۗ هُمْ فِيهَا خَالِدُونَ

275. 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. orang-orang yang telah sampai kepadanya larangan dari Tuhannya, lalu terus berhenti (dari mengambil riba), Maka baginya apa yang telah diambilnya dahulu (sebelum datang larangan); dan urusannya (terserah) kepada Allah. orang yang kembali (mengambil riba),

*Maka orang itu adalah penghuni-penghuni neraka; mereka kekal di dalamnya.*

Setelah Allah menceritakan tentang orang-orang yang berbuat kebajikan, mengeluarkan nfaq, membayar zakat, serta mengutamakan kebaikan dan sedekah kepada orang-orang yang membutuhkan dan kepada kaum kerabat, yang dilakukan disetiap keadaan dan waktu, kemudian dalam ayat ini Allah memulai dengan menceritakan orang-orang yang memakan riba dari harta kekayaan orang lain dengan cara yang tidak benar,serta berbagai macam syubhat. Lalu Allah mengibaratkan keadaan mereka pada saat bangkit dan keluar dari kubur pada hari kebangkitan.

Dan firman Allah berikutnya *“padahal Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba”*, hal itu mungkin merupakan bagian dari kesempurnaan kalam sebagai penolakan terhadap mereka atau terhadap apa yang mereka katakan, padahal mereka mengetahui perbedaan hukum yang ditetapkan Allah antara keduanya. Dia Maha mengetahui lagi Maha bijaksana. Tidaka da yang dapat menolak ketetapan-Nya dan Allah tidak dimintai pertanggng jawaban atas apa yang telah ia kerjakan, justru merekalah yang akan dimintai pertanggungjawaban. Dialah yang Maha mengetahui segala hakikat dan kemaslahatan persoalan. Apa yang bermanfaat bagi hamba-hamba-Nya, maka Dia akan membolehkannya bagi mereka, dan apa yang membahayakan bagi mereka, maka Dia akan melarangnya bagi mereka. Kasih sayang Allah kepada hamba-Nya lebih

besar daripada sayagnnya seorang ibu kepada anak bayinya (Tafsir Ibnu Katsir, Juz 2: 546-547).

### **2.2.5 Penetapan margin keuntungan**

Bank syariah menerapkan margin keuntungan terhadap produk-produk pembiayaan yang berbasis *Natural Certainty Contract* (NCC), yakni akad bisnis yang memberikan kepastian pembayaran, baik dari segi jumlah (*amount*) maupun waktu (*timing*), seperti pembiayaan *murabahah*, *ijarah*, *ijarah muntahia bit tamlik*, dan *istishna'*.

Pengertian margin keuntungan secara teknis adalah presentase tertentu yang ditetapkan per tahun perhitungan margin keuntungan secara harian, maka jumlah hari dalam setahun ditetapkan 360 hari, perhitungan margin keuntungan secara bulanan, maka setahun ditetapkan 12 bulan.

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

#### ***I. Referensi Margin Keuntungan***

Referensi Margin Keuntungan adalah margin keuntungan yang ditetapkan dalam rapat ALCO Bank Syariah. Penetapan margin keuntungan pembiayaan berdasarkan rekomendasi, usul dan saran dari Tim ALCO Bank Syariah, dengan mempertimbangkan beberapa hal berikut.

1. *Direct Competitor's Rate (DCMR)*

*Direct Competitor's Rate (DCMR)* adalah tingkat margin keuntungan rata-rata perbankan syariah, atau tingkat margin keuntungan rata-rata beberapa bank syariah yang ditetapkan dalam rapat ALCO sebagai kelompok kompetitor langsung, atau tingkat margin keuntungan bank syariah tertentu yang ditetapkan dalam rapat ALCO sebagai kompetitor langsung terdekat.

2. *Indirect Competitor's Maret Rate (ICMR)*

*Indirect Competitor's Maret Rate (ICMR)* adalah tingkat suku bunga rata-rata perbankan konvensional, atau tingkat rata-rata suku bunga beberapa bank konvensional yang dalam rapat ALCO ditetapkan sebagai kelompok kompetitor tidak langsung, atau tingkat rata-rata suku bank konvensional tertentu yang dalam rapat ALCO ditetapkan sebagai kompetitor tidak langsung yang terdekat.

3. *Expected Competitive Return for Investors (ECRI)*

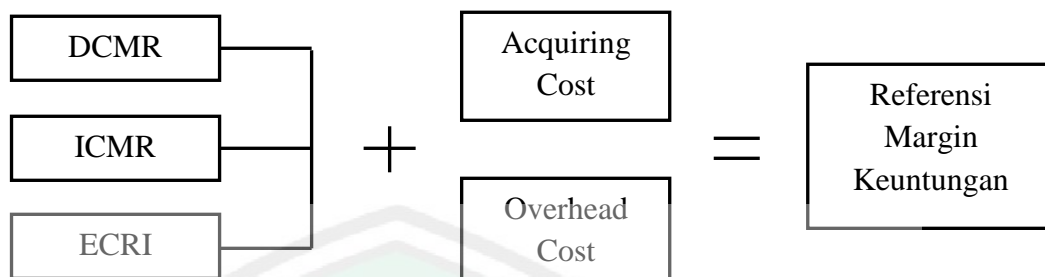
dengan *Expected Competitive Return for Investors (ECRI)* adalah target bagi hasil kompetitif yang diharapkan dapat diberikan kepada dana pihak ketiga.

4. *Acquiring Cost*

*Acquiring Cost* adalah biaya yang dikeluarkan oleh bank yang langsung terkait dengan upaya untuk memperoleh dana pihak ketiga.

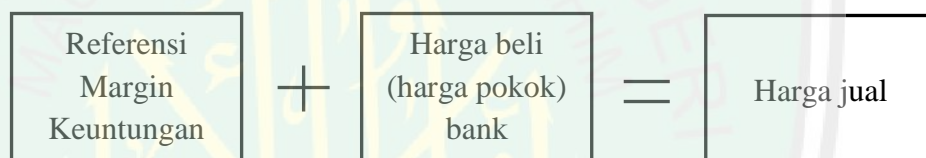
5. *Overhead Cost*

*Overhead Cost* adalah biaya yang dikeluarkan oleh bank yang tidak langsung terkait dengan upaya untuk memperoleh dana pihak ketiga.



## II. *Penetapan Harga Jual*

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



## III. *Pengakuan Angsuran Harga Jual*

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

### 1. Metode margin keuntungan menurun (*Sliding*)

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

## 2. Margin keuntungan rata-rata

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

## 3. Margin keuntungan *flat*

Margin keuntungan *flat* adalah margin keuntungan terhadap nilai harga pokok pembayaran secara tetap dari satu periode ke periode lainnya, walaupun baki debetnya menurun sebagai akibat dari adanya angsuran harga pokok.

## 4. Margin keuntungan annuitas

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

### **IV. *Persyaratan untuk Perhitungan Margin Keuntungan***

Margin keuntungan = f (plafond) hanya bisa dihitung apabila komponen-komponen dibawah ini tersedia:

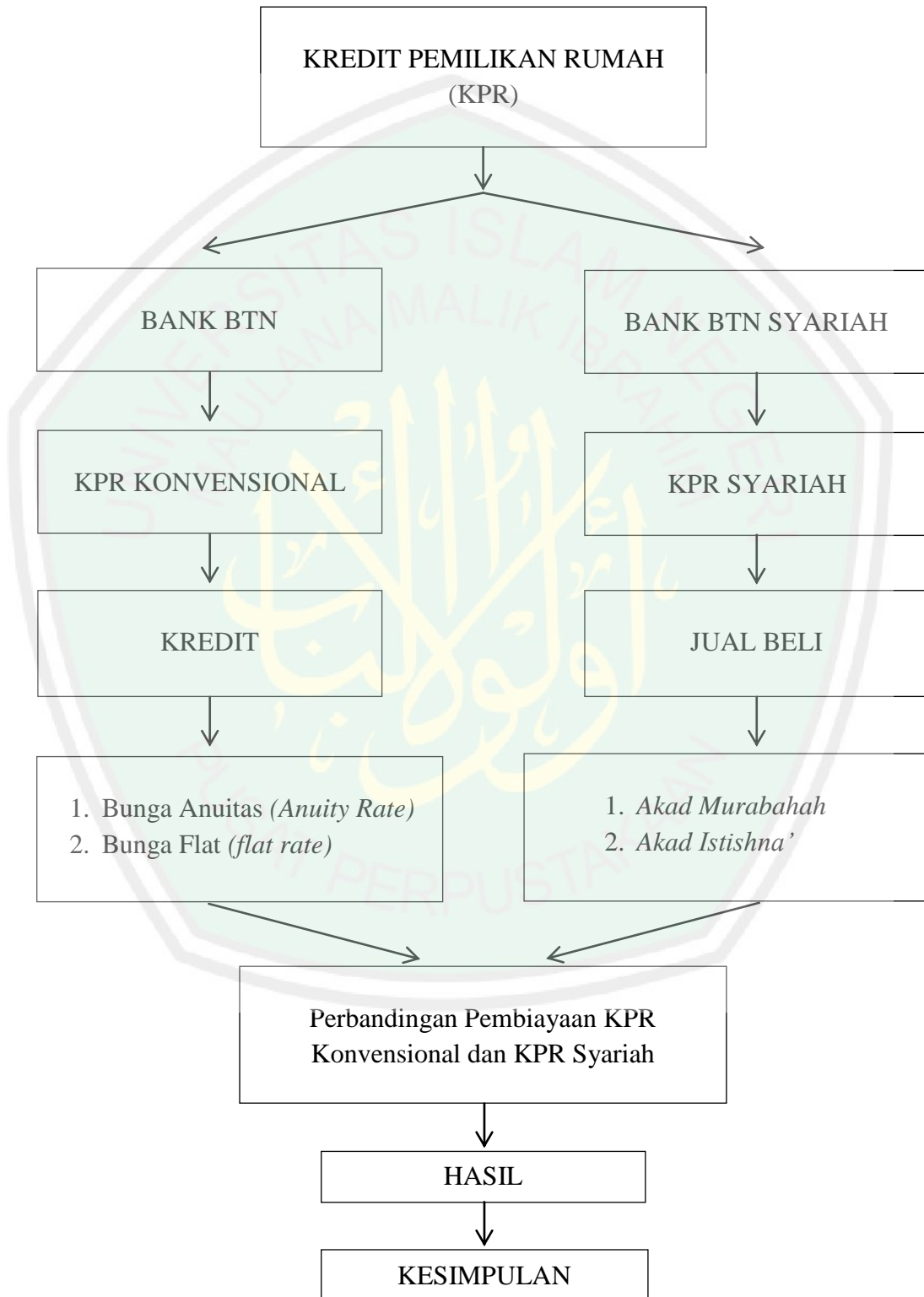
1. Jenis perhitungan margin keuntungan
2. Plafond pembiayaan sesuai jenis

3. Jangka waktu pembiayaan
4. Tingkat margin keuntungan pembiayaan
5. Pola tagihan atau jatuh tempo (baik harga pokok maupun margin keuntungan).

Tanggal atuh tempo tagihan merupakan tanggal yang tidak termasuk dalam perhitungan hari margin keuntungan (Karim, 2014: 279-283).



### 2.3 Kerangka Berfikir



Kerangka berfikir diatas merupakan gambaran penelitian yang dilakukan oleh peneliti, dimana dengan kerangka berfikir diatas dapat dijelaskan bahwa masalah yang diangkat dalam penelitian adalah mengenai Kredit Pemilikan Rumah, dimana yang menjadi pokok masalahnya adalah pada pembiayaan KPR yang dilakukan oleh Bank BTN baik Bank BTN yang berbasis konvensional maupun syariah. Terdapat dua jenis pembiayaan KPR, yakni KPR konvensional dan KPR syariah. KPR konvensional memberikan kredit dengan menggunakan dua perhitungan bunga, yakni bunga anuitas (*anuity rate*) dan bunga flat (*flat rate*), sedangkan KPR syariah memberikan pembiayaan jual beli dengan menggunakan perjanjian (*akad*), yakni *murabahah* dan *istishna'*. Setelah dikaji dari kedua jenis KPR tersebut maka dapat diketahui perbandingan antara KPR konvensional dan KPR syariah yang kemudian dapat dijelaskan hasil dari penelitian yang dilakukan di lapangan, sehingga dapat diambil kesimpulan dari hasil penelitian yang dilakukan oleh peneliti mengenai perbandingan pembiayaan KPR konvensional dan KPR syariah.

## **BAB III**

### **METODE PENELITIAN**

#### **3.1 Jenis dan Pendekatan Penelitian**

Jenis Penelitian ini adalah deskriptif kualitatif, metode deskriptif adalah suatu metode dalam meneliti status sekelompok manusia, suatu objek, suatu set kondisi, suatu sistem pemikiran ataupun suatu kelas peristiwa pada masa sekarang. Tujuan dari penelitian deskriptif ini adalah untuk membuat deskripsi, gambaran atau lukisan secara sistematis, faktual dan akurat mengenai fakta-fakta, sifat-sifat serta hubungan antarfenomena yang diselidiki (Nazir, 2005: 54).

Penelitian kualitatif yaitu penelitian yang bermaksud untuk memahami fenomena tentang apa yang dialami oleh subjek penelitian secara holistic, dengan cara yang alamiah dengan memanfaatkan berbagai metode ilmiah (Moleong, 2011: 6). Deskriptif merupakan penelitian terhadap masalah-masalah berupa fakta-fakta ini dari suatu populasi, adapun tujuan penelitian deskriptif ini adalah membuat deskriptif, gambaran atau lukisan secara sistematis, actual dan akurat mengenai fakta-fakta, sifat-sifat serta hubungan antar fenomena yang diselidiki (Indriantoro, dkk, 2001: 26, 28). Dalam penelitian ini peneliti membandingkan perbedaan pembiayaan KPR yang diberikan oleh Bank BTN konvensional dengan BTN syariah Cabang Malang.

### 3.2 Lokasi Penelitian

Lokasi penelitian adalah tempat dimana suatu penelitian dilakukan. Berkaitan dengan itu, maka lokasi penelitian dilakukan pada PT. Bank Tabungan Negara (persero) cabang Malang, Jalan Ade Irma Suryani, No. 2-4 Malang 65119. Telp. (0341) 323956 dan Bank Tabungan Negara (persero) Syariah Malang, Jalan Jaksa Agung Suprpto, No. 46 C, 3 Rampal Celaket, Klojen Kota Malang 65112. Telp. (0341) 579888. Penelitian ini dilakukan karena Bank BTN merupakan bank milik negara yang pertama kali menerapkan Kredit Pemilikan Rumah dan memiliki prosentase yang terus berkembang dalam menyalurkan kredit perumahan. Kegiatan penelitian ini akan dimulai setelah disahkannya proposal penelitian dan surat ijin penelitian.

### 3.3 Subjek Penelitian

Subyek penelitian merupakan sumber data yang dimintai informasinya sesuai dengan masalah penelitian. Adapun yang dimaksud sumber data dalam penelitian adalah subjek darimana data diperoleh (Arikunto, 2002: 107). Untuk mendapatkan data yang tepat maka diperlukan informan yang memiliki kompetensi dan sesuai dengan kebutuhan data (*purposive*). Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui perbedaan pembiayaan KPR konvensional dan KPR syariah yang ada di Bank BTN baik yang berbasis konvensional maupun yang berbasis syariah. Subjek dalam penelitian ini adalah:

1. Bank BTN Cabang Malang, data yang diperoleh dari wawancara dengan Ibu Wido Tejowati selaku Customer Loan Service. Ibu Wido Tejowati

merupakan delegasi dari Kepala Cabang sebagai narasumber yang diwawancarai karena memiliki pengetahuan dibidang perkreditan yang mumpuni, serta wawancara dengan nasabah Bank BTN Cabang Malang yang bersangkutan lainnya.

2. Bank BTN Syariah Cabang Malang, data yang diperoleh dari wawancara Bapak Chandra selaku accounting. Bapak Chandra merupakan delegasi dari Kepala Cabang sebagai narasumber yang diwawancarai karena memiliki pengetahuan yang mumpuni, serta wawancara dengan nasabah Bank BTN Syariah yang bersangkutan lainnya.

### **3.4 Data dan Jenis Data**

Penelitian yang dilakukan berkaitan erat dengan data yang diperoleh sebagai dasar dalam pembahasan dan analisis. Data yang digunakan dalam penelitian ini yaitu data primer dan data sekunder:

1. Data primer adalah data yang memberikan informasi dan data secara langsung sebagai hasil pengumpulan sendiri, untuk kemudian disiarkan langsung. Data yang dikumpulkan dan disiarkan sifatnya benar-benar orisinil (Kartono, 1996: 7). Data primer secara khusus dikumpulkan oleh peneliti untuk menjawab pertanyaan penelitian. Dalam penelitian ini yang merupakan data primer antara lain: 1. Keterangan dari narasumber pertama Ibu Wido Tejowati selaku Pelayanan Kredit Konsumtif (*Customer Loan Service*) di Bank BTN Cabang Malang; 2. Keterangan dari narasumber kedua dari Bapak Chandra selaku Akuntan (*Accounting*) di Bank BTN

Syariah Cabang Malang; 3. narasumber ketiga adalah narasumber pendukung yakni keterangan dari nasabah Bank BTN dan Bank BTN Syariah Cabang Malang lainnya.

2. Data sekunder (secondary data) adalah data penelitian yang diperoleh peneliti secara tidak langsung melalui media perantara (diperoleh dari pihak lain). Data sekunder umumnya ini berupa bukti, catatan atau laporan historis. Data tersebut diperoleh dalam bentuk yang sudah jadi, atau telah ada pada BTN konvensional dan BTN Syariah seperti laporan keuangan, struktur organisasi, sejarah perusahaan dan dokumen-dokumen yang berkaitan dengan produk-produk KPR.

### 3.5 Teknik Pengumpulan Data

Kualitas data ditentukan oleh kualitas alat pengambilan data atau alat pengukurnya. Kalau alat yang digunakan dalam pengambilan data cukup reliabel dan valid maka datanya juga akan cukup reliabel dan valid (Wiratha, 2006: 244). Teknik-teknik yang bisa digunakan untuk mendapatkan data adalah tes, angket atau kuisioner, wawancara, observasi atau pengamatan dan telaah dokumen. Adapun teknik pengumpulan data pada penelitian ini adalah:

#### 1. Studi pustaka

Dilakukan dengan mempelajari buku-buku (*tex book*), majalah-majalah dan jurnal-jurnal hasil penelitian. Data yang diperoleh dianalisis dipelajari dan dibandingkan dengan teori-teori lain. Dalam penelitian ini studi pustaka yang dilakukan meliputi analisa penelitian terdahulu sebagai perbandingan penelitian

yang dilakukan, buku tentang *grand design* teori sebagai referensi penelitian, jurnal-jurnal yang berhubungan dengan tema penelitian, laporan keuangan Bank BTN dan Bank BTN Syariah.

## 2. Penelitian Lapangan

Penelitian lapangan merupakan suatu teknik penelitian langsung yang dilakukan di tempat penelitian dan bertujuan untuk mendapatkan data yang dibutuhkan dalam penelitian. Penelitian lapangan dapat dilakukan dengan cara:

### a. Metode observasi

Observasi adalah studi yang sengaja dan sistematis tentang fenomena sosial dan gejala-gejala alam dengan jalan pengamatan dan pencatatan (Kartono, 1996: 157). Observasi dilakukan dengan mengamati dan mencatat secara langsung untuk mendapatkan dan membuktikan data yang berkaitan dengan kredit perumahan. Dalam penelitian ini observasi yang dilakukan dengan cara mendatangi Bank BTN dan Bank BTN Syariah Cabang Malang, kemudian mengamati dan meminta keterangan (wawancara) kepada informan kunci (*key informans*) yakni Ibu Wido Tejowati sebagai informan Bank BTN dan Bapak Chandra sebagai informan Bank BTN Syariah Cabang Malang. Serta nasabah dari Bank BTN dan Bank BTN Syariah sebagai informan pendukung.

### b. Metode wawancara (interview)

Wawancara adalah proses tanya jawab dalam penelitian yang berlangsung secara lisan dalam mana dua orang atau lebih bertatap muka

dapat mendengar secara langsung informasi-informasi atau keterangan-keterangan. Ditinjau dari pelaksanaannya, menurut Arikunto (2002: 132) interview dibedakan menjadi:

1. Interview bebas, dimana pewawancara menanyakan apa saja, tetapi juga mengingat akan data apa saja yang akan dikumpulkan. Kebaikan metode ini adalah bahwa responden tidak menyadari sepenuhnya bahwa ia sedang diinterview. Kelemahan penggunaan teknik ini adalah arah pertanyaan yang kadang-kadang kurang terkendali.
2. Interview terpinpin, yaitu interview yang dilakukan oleh pewawancara dengan membawa sederat pertanyaan lengkap dan terperinci seperti yang dimaksud dalam interview yang terstruktur.
3. Interview bebas terpinpin, yaitu kombinasi antara interview bebas dan interview terpinpin. Dalam melaksanakan interview pewawancara membawa pedoman yang hanya merupakan garis besar tentang hal-hal yang akan ditanyakan.

Dalam hal ini, peneliti menggunakan metode interview bebas terpinpin. Peneliti melakukan wawancara secara langsung kepada Ibu Wido Tejawati (Customer Loan Service) selaku narasumber di Bank BTN Cabang Malang, Bapak Chandra (Accounting) selaku narasumber di Bank BTN Syariah Cabang Malang, staff Bank BTN dan Bank BTN Syariah Cabang Malang lainnya.

c. Metode dokumentasi

Metode dokumentasi adalah mencari data mengenai hal-hal atau variable yang berupa catatan, transkrip, buku, surat kabar, majalah, prasati, notulen, rapat, lengger, agenda (Arikunto, 2002: 206). Dalam penelitian ini dokumentasi yang dilakukan berupa laporan keuangan, struktur organisasi, catatan akuntansi, dan dokumen lainnya yang berkaitan dengan Bank BTN baik konvensional maupun syariah Cabang Malang.

### **3.6 Analisis Data**

Metode analisis data yang peneliti gunakan adalah analisis data kualitatif deskriptif. Dalam model analisis kualitatif, setelah data-data kualitatif diperoleh, langkah selanjutnya adalah melakukan analisis data. Semua data yang diperoleh baik dengan wawancara dan dokumentasi diolah atau dianalisis untuk mencapai tujuan akhir penelitian. Menganalisis data merupakan suatu langkah yang sangat kritis dalam penelitian (Wirartha, 2006: 260).

Model analisis data dalam penelitian ini adalah analisis deskriptif yaitu dengan menggambarkan keadaan objek penelitian yang sebenarnya untuk mengetahui permasalahan yang dihadapi serta memberikan solusi.

### **3.7 Uji Keabsahan Data**

Uji keabsahan data dalam penelitian ini menggunakan metode triangulasi. Triangulasi adalah proses validasi yang harus dilakukan dalam riset untuk menguji kesshihan antara sumber data yang satu dengan sumber data yang lain

atau metode yang satu dengan metode yang lain (seperti observasi dengan wawancara).

Teknik triangulasi merupakan modus pelacakan atau pengecekan kepada pihak ketiga atau sumber data ketiga guna meningkatkan peluang-peluang agar temuan-temuan riset dan interpretasi terhadap temuan-temuan riset itu menjadi lebih kredibel.

Dalam pelaksanaan triangulasi ada empat modus yang sebaiknya dilakukan, yaitu penggunaan lebih dari satu atau beberapa sumber data, metode, investigator dan teori.

#### 1. Triangulasi sumber data

Triangulasi dengan modus penggunaan sumber data yang berbeda dan lebih dari satu mengandung makna, bahwa suatu informasi yang diperoleh dari satu sumber data dicek silang pada sumber data yang lain. Tujuannya untuk memperoleh informasi lain yang mungkin mengkonter informasi yang diperoleh dari sumber data sebelumnya atau bahkan memperkaya informasi yang telah diperoleh dari sumber data pertama. Modus semacam ini disebut dengan *validasi kontekstual*.

#### 2. Triangulasi Metode

Tiangulasi juga dapat dilakukan dengan penggunaan metode yang berbeda. Artinya, dalam pengumpulan data itu menggunakan beberapa metode. Penggunaan metode yang berbeda dalam triangulasi ini juga memiliki sejarah yang berbeda pula dan dapat memberikan validasi kontekstual terhadap data atau informasi yang diperlukan dalam riset.

Triangulasi metode ini dapat mengandung dua makna, yaitu *pertama*, penggunaan beberapa metode yang berbeda untuk pengumpulan data (misalnya kuesioner, wawancara, observasi dan tes) dan *kedua*, penggunaan desain atau rancangan riset yang berbeda. meskipun demikian, triangulasi dengan desain yang berbeda ini hanya dikembangkan pada paradigma riset kualitatif konvensional.

### 3. Triangulasi investigator

Triangulasi investigator artinya dalam riset itu ketika melakukan triangulasi menggunakan lebih dari satu investigator atau pelaku riset. Ini merupakan suatu konsep yang dipandang sangat layak untuk masuk ke dalam berbagai permasalahan yang diteliti secara naturalistik. Dasar pemikiran dari triangulasi investigator jika desain risetnya bersifat terus berubah atau berkembang dan formatnya sangat tergantung pada interaksi khusus yang dimiliki investigator dengan fenomena yang dihadapi sehingga seorang pelaku riset tidak bisa berharap terjadi kolaborasi antara investigator satu dengan investigator lainnya.

### 4. Triangulasi teori

Triangulasi teori mengandung makna bahwa suatu fakta empiris hasil investigasi divalidasi dengan beberapa teori dan harus memiliki kebenaran dalam beberapa teori tersebut. Penggunaan triangulasi teori ini merupakan formulasi yang tidak dapat diterima oleh para naturalis. Dasar pemikirannya adalah apa maknanya dan apa yang dapat diperbuat jika

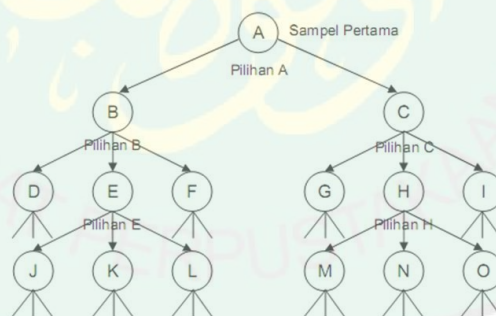
suatu fakta tertentu bisa konsisten dengan dua teori atau lebih (Ali dan Muhammad Asrori, 2014: 137-140).

### 3.8 Snowball Sampling

Teknik *sampling snowball* adalah suatu metode untuk mengidentifikasi, memilih dan mengambil sampel dalam suatu jaringan atau rantai hubungan yang menerus. Peneliti menyajikan suatu jaringan melalui gambar *sociogram* berupa gambar lingkaran-lingkaran yang dikaitkan atau dihubungkan dengan garis-garis. Setiap lingkaran mewakili satu responden atau kasus, dan garis-garis menunjukkan hubungan antar responden atau antar kasus (Nauman, 2003).

Gambar 3.1

Bagan *snowball sampling*



Sumber: (Neuman, 2003)

Pada pelaksanaannya, teknik sampling snowball adalah suatu teknik yang multistage, didasarkan pada analogi bola salju, yang dimulai dengan bola salju yang kecil kemudian membesar secara bertahap karena ada penambahan salju ketika digulingkan dalam hamparan salju. Ini dimulai dengan beberapa orang atau kasus, kemudian meluas berdasarkan hubun

gan-hubungan terhadap responden. Responden sebagai sampel yang mewakili populasi, kadang tidak mudah didapatkan langsung di lapangan. Untuk dapat menemukan sampel yang sulit diakses, atau untuk memperoleh informasi dari responden mengenai permasalahan yang spesifik atau tidak jelas terlihat di dunia nyata, maka teknik sampling snowball merupakan salah satu cara yang dapat diandalkan dan sangat bermanfaat dalam menemukan responden yang dimaksud sebagai sasaran penelitian melalui keterkaitan hubungan dalam suatu jaringan, sehingga tercapai jumlah sampel yang dibutuhkan.



## BAB IV

### PAPARAN DAN PEMBAHASAN DATA HASIL PENELITIAN

#### 4.1 Paparan data hasil penelitian

##### 4.1.1 Gambaran Umum Bank BTN Cabang Malang

###### A. Sejarah singkat Bank BTN Cabang Malang

Pada mulanya Bank Tabungan Negara bernama postpaarbank yang pengaturannya diatur oleh *Koninklijk Besluit* No. 27 tanggal 18 Oktober 1897 yang dimuat dalam *Staatsblad* No. 296 tahun 1897 tentang *Oprichuting Adnar Postspaarbank Nederlandsch Staatsblad Indie*. Sesuai dengan *Besluit Van de Gouverneur General Van Nederlandsch Staatsblad Indie* tanggal 30 Mei 1898 No. 5 yang dimuat dalam *Staatsblad* No. 103 tahun 1898 yang menegaskan tentang mula berlakunya peraturan tersebut sejak tanggal 1 Juli 1899. Perkembangan berikutnya pada zaman Hindia Belanda keluar *Ordonantie* yang dimuat dalam *Staatsblad* No. 635 tahun 1934.

Pelaksanaan *Ordonantie* yang dimuat dalam *Staatsblad* No. 635 tahun 1934 terjadi perubahan pada zaman Hindia Belanda tahun 1937. pada tahun 1941 dimuat pada *Staatsblad* No. 295. Setelah kemerdekaan Republik Indonesia perubahan pertama terjadi terhadap postpaarbank pada tahun 1950, yaitu keluarnya UU Darurat No. 9 tahun 1950 (*Lembaran Negara* No. 12 tahun 1950) tentang perubahan

undang-undang postpaarbank/staatsblad No. 653 tahun 1936, No. 176 tahun 1957, No. 295 tahun 1941. Adapun perubahan yang penting dari UU Darurat ini adalah nama postspaarbank di Indonesia diubah menjadi Bank Tabungan Negara Pos, dan berlaku sejak tanggal 9 Februari 1950.

Perkembangan berikutnya adalah keluarnya UU No. 36 tahun 1953 (Lembaran Negara No. 86 tahun 1953) tentang undang-undang Bank Tabungan Negara Pos dan undang-undang ini mulai berlaku sejak 18 Desember 1953. Isi yang penting dari undang-undang tersebut adalah:

- a. Dicabutnya postpaarbank ordonatie/ staatsblad No. 635 yang terakhir diubah oleh Undang-Undang Darurat No. 9 tahun 1950.
- b. Diganti nama bank tersebut menjadi Bank Tabungan Pos, karena nama sebelumnya tidak sesuai lagi dengan keadaan perkembangan yang ada.

Dalam hal ini Bank Tabungan Pos merupakan badan hukum publik kepunyaan pemerintah yang berkedudukan di Jakarta dan mempunyai cabang diseluruh tanah air. Adapun pihak yang memimpin Bank Tabungan Pos terdiri dari :

- a. Menteri Perhubungan
- b. Dewan Pengawas
- c. Direktur dan Direktur Muda

Segala biaya pengeluaran dari Bank Tabungan Pos dibebankan atas Anggaran Belanja Negara dan terhadap pengambilan biaya dimasukkan

dalam Anggaran Belanja Negara. Jadi segala pendapatan dan pengeluaran Bank Tabungan Pos masuk dalam Anggaran Pendapatan Belanja Negara, demikian UU No. 36 tahun 1953 ini berjalan terus.

Pada tahun 1963 terjadi perubahan dengan dikeluarkannya peraturan pemerintah pengganti UU (perpu) No. 4 tahun 1963 (Lembaran Negara No. 62 tahun 1963), tanggal 22 Juni 1953 tentang Bank Tabungan Pos. Adapun isi yang terpenting dari peraturan pemerintah pengganti undang-undang (perpu) No. 4 tahun 1963 antara lain:

4. Nama Bank Tabungan Pos diubah menjadi Bank Tabungan Negara
5. Menteri menetapkan kebijaksanaan pemerintah, yakni semula menteri perhubungan diganti Menteri Urusan Bank Sentral.
6. Ketentuan ini mulai berlaku sejak tanggal 1 Januari 1963.

Dasar pertimbangan digantinya Menteri yang menetapkan kebijaksanaan Pemerintah kepada Menteri Urusan Bank Sentral mengingat fungsi Bank Tabungan Pos merupakan lembaga keuangan negara, maka hal ini dirasakan pula dan diubah namanya menjadi Bank Tabungan Negara. Perubahan berikutnya adalah keluarnya UU No. 2 tahun 1964 (Lembaran Negara NO. 51 tahun 1963) tentang undang-undang Bank Tabungan Negara. Dalam Undang-Undang ini ditegaskan bahwa Bank Tabungan Negara sebagai hukam kepunyaan pemerintah yang mempunyai kedudukan di Jakarta dan mempunyai kantor cabang.

Bank Tabungan Negara dipimpin oleh direksi yang terdiri dari Direktur diangkat dan diberhentikan oleh Presiden atas usulan Menteri Urusan Bank Sentral.

Pada akhirnya keluarlah Undang-Undang Bank Tabungan Negara (UU No. 20 tahun 1968) dikarenakan perlunya Bank Tabungan Negara yang akan menampung segala hak, kewajiban kekayaan dan perlengkapan dari Bank Tabungan Negara Unit V, seperti yang diatur dalam penetapan presiden (Pen Pre) No. 17 tahun 1965 dan semula nama bank tersebut yaitu Bank Tabungan Negara didirikan dengan UU No. 2 tahun 1964. Pendirian Bank Tabungan Negara didasarkan pada UU No. 20 tahun 1968 yang pada hakekatnya tidak dapat dilepaskan dari sejarah.

Dalam hal ini Bank Tabungan Negara bertugas untuk membantu perbaikan ekonomi rakyat dan perekonomian nasional dengan membentuk tabungan serta bertugas dibidang sosial, dengan disesuaikan berdasarkan ketentuan menurut UU pokok perbankan. Begitu pula kerjasama selama ini antara Bank Tabungan Negara dengan Perusahaan Negara Pos dan Giro dalam penyelenggaraan administrasi dari kegiatan bank tersebut masih berlaku. Berhubungan UU No. 20 tahun 1968 (UU Bank Tabungan Negara), maka kegiatan akhir setiap undang-undang itu mengatur ketentuan perihal tentang segala masalah, tugas, kewajiban, kekayaan, perlengkapan direksi dan pegawai dari bank tunggal milik negara yang diatur oleh penetapan Presiden No. 17

tahun 1965 dan peraturan pemerintah pengganti undang-undang No. 13 tahun 1940 yang akan dialihkan menjadi tugas, kewajiban, kekayaan, perlengkapan dan direksi dan pegawai dari bank tunggal milik negara yang diatur oleh penetapan Presiden No. 17 tahun 1965 dan peraturan pemerintah pengganti undang-undang No. 13 tahun 1960 yang akan dialihkan menjadi tugas, kewajiban, kekayaan, perlengkapan dan direksi dan pegawai Bank Tabungan Negara, sedangkan menurut pasal 26 UU No. 20 tahun 1968 ditegaskan ketentuan peralihan usaha hak, kewajiban, kekayaan dan perlengkapan Bank Tunggal Milik.

Pada tahun 2008 terjadi sekurisasi asset bank BTN menjadi bank pertama di Indonesia yang melakukan pendaftaran transaksi Kontrak Investasi Kolektif efek Beragun Aset (KIK EBA) di Bapepem yang kemudian dilakukan dengan pencatatan perdana dan listing transaksi tersebut di Bursa Efek Indonesia pada tahun 2009.

#### **B. Visi dan Misi Bank BTN**

**Visi PT. Bank Tabungan Negara adalah :**

”Menjadi bank yang terkemuka dalam pembiayaan perumahan”

**Misi PT. Bank Tabungan Negara adalah :**

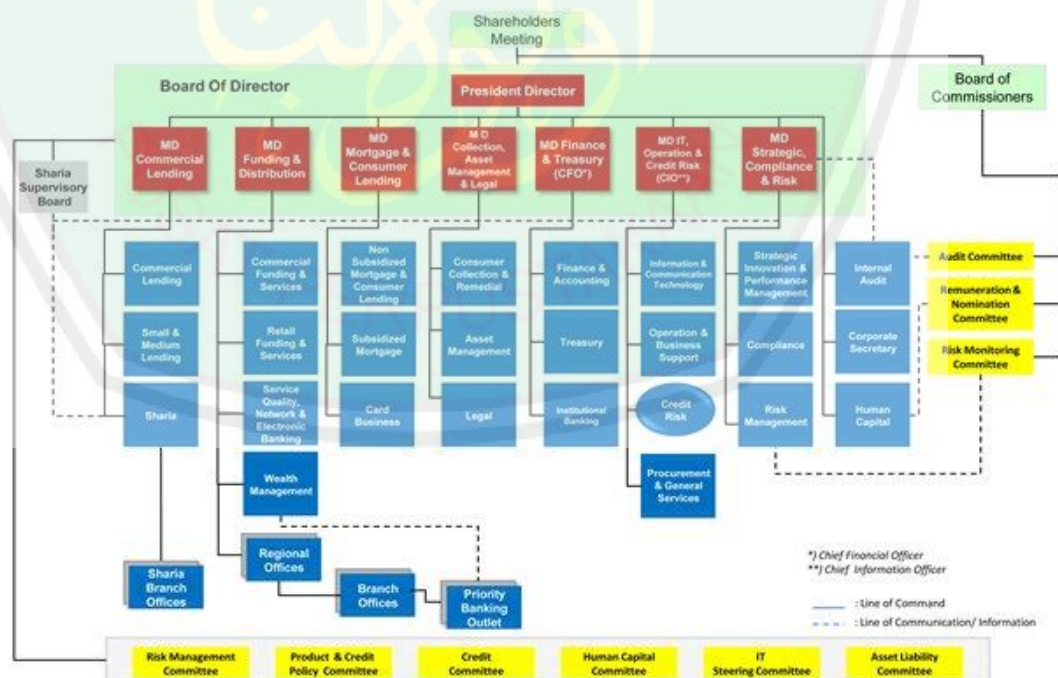
- a. Memberikan pelayanan unggul dalam pembiayaan perumahan dan industri terkait, pembiayaan konsumsi dan usaha kecil menengah.
- b. Meningkatkan keunggulan kompetitif melalui inovasi pengembangan produk, jasa dan jaringan strategis berbasis teknologi terkini

- c. Menyiapkan dan mengembangkan Human Capital yang berkualitas, profesional dan memiliki integritas tinggi.
- d. Melaksanakan manajemen perbankan yang sesuai dengan prinsip yang sesuai dengan prinsip kehati-hatian dan *good corporate governance* untuk meningkatkan *Shareholder Value*.
- e. Mempedulikan kepentingan masyarakat dan lingkungannya

### C. Struktur Organisasi Bank BTN

Secara struktural, Organisasi PT. Bank Tabungan Negara dapat digambarkan dalam skema berikut:

**Gambar 4.1**  
**Struktur Organisasi Bank Tabungan Negara**



Sumber: [www.btn.co.id](http://www.btn.co.id)

Gambar 4.1 di atas merupakan gambar struktur organisasi yang ada di Bank BTN Cabang Malang.

#### **D. Uraian Tugas (*Job Description*)**

Setiap unit kerja yang ada di PT. Bank Tabungan Negara Cabang Malang mengemban tugas yang berbeda-beda namun membentuk suatu link atau mata rantai alur pekerjaan, yang bermuara pada pemberian pelayanan kepada nasabah dengan kualitas pelayanan sesuai standar yang ditetapkan. Semua unit kerja tersebut secara umum terbagi menjadi 2 bagian besar, yaitu *Front Office* dan *Back Office*. Kelompok *Front Office* adalah unit-unit kerja yang langsung berhubungan dengan nasabah, yaitu unit kerja *Customer Service*, *Teller Service* dan *Loan Service*. Sedangkan *Back Office* adalah unit kerja yang dalam melakukan tugasnya tidak berhubungan secara langsung dengan nasabah. Yaitu unit kerja *Transaction Processing*, *Accounting and Control*, *Loan Administration*, *Loan Recovery*, dan Seksi Umum (GBA). Adapun unit kerja Kancapen dan Kankas didalamnya terdapat unsur-unsur *Front Office* dan *Back Office* secara bersama-sama. Secara singkat, pembagian tugas masing-masing unit kerja dapat diuraikan sebagai berikut:

##### **1. Unit Kerja *Transaction Processing (TP)***

Tugas unit kerja TP secara umum adalah menangani transaksi pemindahbukuan, transaksi dan proses kliring, pemeliharaan likuiditas, pemrosesan transaksi, pemeliharaan sistem komputer

(*hardware* dan *software*), administrasi transaksi Tabungan Kantor Pos, Pemeliharaan ATM, dan transaksi pemindah bukuan lainnya.

## **2. Unit Kerja *Accounting and Control* (ACC)**

Unit kerja ini secara umum bertugas mengontrol data transaksi harian, mengelola buku besar kantor cabang, mengelola dan mengarsipkan bukti transaksi, membuat nota jurnal, dan mengkoordinasikan rekonsiliasi bank. Uraian tugasnya terdiri dari:

1. Memeriksa kas besar dan kas ATM
2. Memeriksa sandi jurnal/ sandi pemindah bukuan dan validasinya
3. Memeriksa laporan likuiditas
4. Memeriksa laporan dana harian
5. Menyelenggarakan dan menindaklanjuti audit intern dan audit koordinasi.
6. Memeriksa neraca harian dan bulanan.

## **3. Unit Kerja *Loan Administration* (LA)**

Uraian tugasnya terdiri dari :

1. Memproses Permohonan Kredit Ritel, yaitu Melakukan Penilaian agunan, Melakukan pemeriksaan dan pembuatan LPA, Membuat DUP, Membuat surat persetujuan kredit, menghitung biaya realisasi, Mempersiapkan realisasi, dana notaris dan biaya appraisal.
2. Mengadministrasikan Kredit Umum, yaitu: Menerima form aplikasi kredit umum, melakukan OTS awal dan analisa kredit,

Membuat SP2K, Mempersiapkan dan melakukan realisasi kredit umum, Menghitung, mengkonfirmasi dan administrasi pembayaran bunga, denda dan pokok, Mengadministrasikan dokumen pokok kredit umum, Memproses pelepasan dan pemecahan sertifikat hak tanggungan.

3. Dokumentasi Kredit, yaitu: Mengadministrasikan dokumen pokok, Melakukan konfirmasi dan penentuan penyelesaian dokumen kepada notaris, Memproses pembebanan hak tanggungan, Memproses balik nama sertifikat, dll.

#### **4. Unit Kerja Loan Recovery**

Uraian tugasnya terdiri dari :

- a. Menelepon dan mengunjungi debitur untuk menagih membuat bukti angsuran kolektif per debitur
- b. Mengidentifikasi penyebab terjadinya tunggakan dan memberikan alternatif penyelamatan
- c. Menyerahkan debitur yang sudah tidak dapat dibina lagi ke petugas hukum untuk penyelesaiannya
- d. Menyelesaikan permasalahan hukum yang timbul

#### **5. Unit Kerja *General Branch Administration***

Uraian tugasnya terdiri dari :

- a. Melakukan administrasi kepegawaian (absensi, SPD, dll)
- b. Melakukan proses pembayaran hak pegawai
- c. Mengalokasikan biaya uang muka

d. Menghitung pajak bulanan dan potongan lain-lain

## **E. Produk Pembiayaan Bank BTN**

### **1. KPR BTN Subsidi**

KPR BTN Subsidi adalah kredit pemilikan rumah program kerjasama dengan Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat dengan suku bunga rendah dan cicilan ringan dan tetap sepanjang jangka waktu kredit, terdiri atas KPR untuk pembelian rumah tapak dan rumah susun.

### **2. Kredit Griya Utama (KGU)**

**KGU BTN** adalah kredit pemilikan rumah dari Bank BTN untuk keperluan pembelian rumah dari developer ataupun non developer, baik untuk pembelian rumah baru atau second, pembelian rumah belum jadi (*KGU indent*) maupun *take over* kredit dari Bank lain.

### **3. Kredit Agunan Rumah (KAR)**

**Kredit Agunan Rumah (KAR BTN)** adalah fasilitas kredit dari Bank BTN yang dapat Anda gunakan untuk berbagai kebutuhan konsumtif dengan menjaminkan rumah tinggal/ apartemen/ ruko/ rukan milik Anda.

### **4. Kredit Ringan BTN (KRB)**

Fasilitas kredit kepada karyawan perusahaan/Instansi dengan agunan gaji karyawan.

## **5. Kredit Bangunan Rumah (KBR)**

Kredit Bangun Rumah BTN (KBR BTN) adalah fasilitas kredit bagi Anda yang ingin membangun rumah diatas tanah milik sendiri.

## **6. Kredit Pemilikan Apartemen (KPA)**

KPA BTN adalah kredit pemilikan apartemen dari Bank BTN untuk keperluan pembelian apartemen, baik untuk pembelian baru atau second, pembelian apartemen belum jadi (indent) dan take over kredit dari Bank lain.

## **7. Kredit SWADANA**

Swadana BTN adalah Fasilitas kredit yang diberikan kepada nasabah dengan jaminan berupa tabungan maupun deposito yang disimpan di Bank BTN.

### **4.1.2 Gambaran Umum Bank BTN Syariah Cabang Malang**

#### **A. Sejarah singkat Bank BTN Syariah**

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.

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.

Bank BTN syariah cabang Malang, Unit Syariah Bank BTN menambah satu lagi Kantor Cabang Syariah (KCS) di Jawa Timur. Mulai 1 Desember 2005, BTN membuka KCS di Malang. Ppembukaan KCS Malang ditandai penandatanganan prasasti oleh Direktur BTN Iqbal Latanro, disaksikan oleh Wakil Walikota Malang Drs Bambang Priyo Utomo, dan KH Ali Maschan Musa, (ketua PWNU Jawa Timur).

#### **Tujuan Pendirian**

- Untuk memenuhi kebutuhan Bank dalam memberikan pelayanan jasa keuangan syariah.
- Mendukung pencapaian sasaran laba usaha Bank
- Meningkatkan ketahanan Bank dalam dalam menghadapi perubahan lingkungan usaha.
- Memberikan keseimbangan dalam pemenuhan kepentingan segenap nasabah dan pegawai.

#### **Perkembangan jaringan**

Jaringan UUS Bank BTN telah memiliki jaringan yang terbesar diseluruh Indonesia dengan rincian sebagai berikut:

- Kantor Cabang Syariah : 22 unit
- Kantor Cabang Pembantu Syariah : 21 unit
- Kantor Kas Syariah : 7 unit
- Kantor Layanan Syariah : 240 unit

## **B. Visi dan Misi Bank BTN Syariah**

Visi dan misi bank BTN Syariah sejalan dengan Visi Bank BTN yang merupakan *Strategic Bussiness Unit* dengan peran untuk meningkatkan pelayanan dan pangsa pasar sehingga Bank BTN tumbuh dan berkembang dimasa yang datang. Bank BTN Syariah juga sebagai pelengkap dari bisnis perbankan dimana secara konvensional tidak dapat terlayani.

### **Visi Bank BTN Syariah Cabang Malang**

“Menjadi *Strategic Bussiness Unit* BTN yang sehat dan terkemuka dalam penyediaan jasa keuangan syariah dan mengutamakan kemaslahatan bersama”

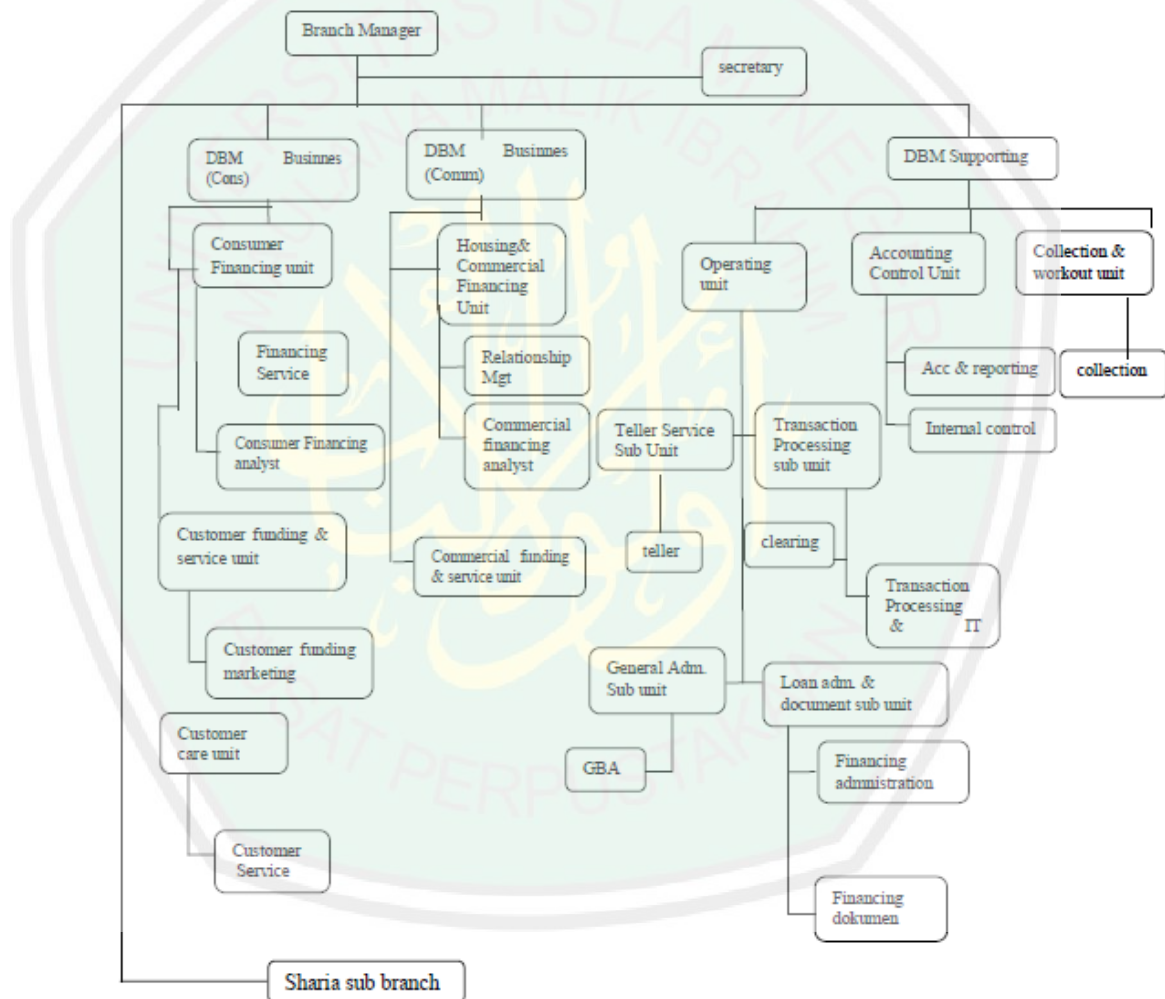
### **Misi Bank BTN Syariah Cabang Malang**

- 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.

### C. Struktur Organisasi Bank BTN

Secara struktural, organisasi Bank BTN Syariah Cabang Malang dapat digambarkan dalam skema berikut:

**Gambar 4.2**  
**Struktur Organisasi Bank BTN Syariah**



Sumber: [www.btn.co.id](http://www.btn.co.id)

#### **D. Uraian Tugas (*Job Description*)**

##### **1. *Branch Manager* (Kepala Kantor Cabang)**

*Branch Manager* adalah seorang pejabat pimpinan yang diberi tanggung jawab untuk memimpin kantor cabang, bertanggung jawab langsung kepada direksi dan mempunyai bawahan langsung yaitu kepala seksi dan kepala kantor kas.

##### **Tugas dan wewenang:**

- a. Memimpin Kantor Cabang
- b. Melaksanakan pengawasan akan tugas-tugas yang diberikan kepada bawahan dan mengadakan evaluasi terhadap tugas-tugas tersebut.
- c. Mengelola keuangan harta kekayaan bank dan seluruh kegiatan usaha kantor cabang.
- d. Mendayagunakan tenaga kerja dengan peralatan guna peningkatan kemauan serta kemampuan kerja dan pengetahuan serta hubungan kerja sama yang baik diantara pegawai untuk mencapai hasil yang maksimal.
- e. Mengkoordinasikan pembuatan rencana kerja, anggaran cabang dan melakukan evaluasinya serta memenuhi target yang telah ditentukan.

##### **2. *Deputy Branch Manager* (Wakil Kepala Cabang)**

*Deputy Branch Manager* adalah seorang pejabat yang langsung berada dibawah *Branch Manager* yang disertai tugas

untuk memimpin pelaksanaan aktifitas sehari-hari sesuai dengan bidangnya masing-masing. *Deputy Branch Manager* ini terbagi menjadi dua yaitu:

### 1. *Deputy Branch Manager Retail* (Kepala Seksi Pelayanan)

Tugas dan wewenang:

- Membina dan memberikan pengarahan kepada kepala *Teller service*, kepala *Customer Service* dan kepala *Loan Service*.
- Menjamin kecepatan dan pelayanan tinggi dalam bidang *Loan Service*, *Customer service*, *Teller Service* dan Kantor Kas.
- Menciptakan suasana kerja yang ramah, bersahabat, dapat dipercaya, disiplin dan dinamis demi pelayanan yang baik.
- Merencanakan, mengorganisasikan, mendelegasikan dan mengontrol semua aktifitas bidang retail demi tercapainya target bidang pelayanan retail yang efisien dan efektif sehingga terwujud pertumbuhan *asset* dan keuntungan yang tinggi.

#### a. *Teller Service* / Layanan teller

- Transaksi Penyetoran & penarikan valas/non valas.
- Administrasi kas.
- Proses tunai & non tunai.

**b. Customer Service / Layanan Nasabah**

- Penjualan/Marketing produk dana, pembiayaan & jasa.
- Informasi kepada nasabah.
- Pembukaan/penutupan rekening
- Administrasi kartu ATM.
- Klaim Nasabah Dana.

**c. Financing Service and Account Officer / Layanan Pembiayaan**

- Permohonan Pembiayaan.
- Pelunasan Pembiayaan.
- Klaim Nasabah Pembiayaan.

**2. Deputy Branch Manager Operation (Kepala Seksi Operasional)**

Tugas dan Wewenang:

- a. Mengelola operasional harian cabang untuk menjamin efektifitas dan efisiensi.
- b. Menjamin standar kualitas dalam bidang Pemrosesan Transaksi, Administrasi Kredit dan Administrasi Umum Cabang.
- c. Menjamin produktifitas dan kapabilitas pegawai bidang operasional.

**1. *Trans Processing* / Pemrosesan Transaksi**

- a. Administrasi dana
- b. Entry data
- c. Kliring
- d. Proses Khusus (Pajak, ATM, Cek, dll)
- e. Pemeliharaan Hardware/Software

**2. *Financing Admin* / Administrasi Pembiayaan**

- a. Administrasi Pembiayaan.
- b. Dokumentasi Pembiayaan.
- c. Dukungan Adm terhadap Financing Service.

**3. *General Branch Admin* / Umum dan Personalia**

- a. Manajemen Kepegawaian.
- b. Pengelolaan anggaran / KPA
- c. Logistik
- d. Manajemen Arsip & Surat menyurat
- e. *Protokoler* / Kesekretariatan

**4. *Accounting & Control* / Akuntansi dan kontrol**

- a. Internal Kontrol Cabang
- b. Mengelola bukti-bukti transaksi
- c. Menyiapkan laporan untuk pihak ekstern/intern
- d. Sebagai koordinator RKAP
- e. Sebagai koordinator dalam Pemeriksaan Auditor  
Intern/Ekstern

## 5. *Financing Recovery* / **Pembinaan & Penyelesaian Pembiayaan**

- a. Pembinaan pembiayaan
- b. Restrukturisasi Pembiayaan
- c. Penyelesaian Pembiayaan

### **E. Produk Pembiayaan Bank BTN Syariah**

#### **1. KPR BTN iB**

Produk pembiayaan dalam rangka pembelian rumah, ruko, rukan, rusun/apartemen bagi nasabah perorangan dengan menggunakan prinsip akad *Murabahah (Jual Beli)*.

#### **2. KPR Indensya BTN iB**

Produk pembiayaan dalam rangka pembelian rumah, ruko, rukan, rusun/apartemen secara inden (atas dasar pesanan), bagi nasabah perorangan dengan menggunakan prinsip akad *Istishna'* (*Jual Beli atas dasar pesanan*), dengan pengembalian secara tangguh (cicilan bulanan) dalam jangka waktu tertentu.

#### **3. Pembiayaan Kendaraan Bermotor BTN iB**

Produk pembiayaan dalam rangka pembelian kendaraan bermotor (mobil dan sepeda motor) bagi nasabah perorangan dengan menggunakan prinsip akad *Murabahah (Jual Beli)*.

#### **4. Investasi BTN iB**

Produk pembiayaan yang disediakan untuk memenuhi kebutuhan belanja barang modal (capital expenditure) perusahaan/lembaga

dengan menggunakan prinsip akad *Murabahah (Jual Beli)* dan/atau *Musyarakah (Bagi Hasil)*, dengan rencana pengembalian berdasarkan proyeksi kemampuan cashflow nasabah.

#### 5. KPR BTN Sejahtera iB (FLPP)

KPR Sejahtera iB adalah produk pembiayaan BTN Syariah guna pembelian rumah bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) dengan menggunakan prinsip jual beli (akad *murabahah*).

#### 6. Multimanfaat BTN iB

Multimanfaat BTN iB merupakan pembiayaan konsumtif perorangan yang ditunjukkan khusus bagi para pegawai dan pensiunan yang manfaat pensiunnya dibayarkan melalui jasa Payroll BTN Syariah.

Multimanfaat BTN iB digunakan untuk keperluan pembelian berbagai jenis barang yang bermanfaat sesuai kebutuhan dan tidak bertentangan dengan hukum yang berlaku, seperti barang elektronik, furniture dan alat rumah tangga, serta barang kebutuhan lainnya.

## 4.2 Pembahasan Hasil Penelitian

### 4.2.1 Penerapan Pembiayaan KPR Konvensional Bank BTN Cabang Malang

Bank BTN Konvensional cabang Malang memberikan pembiayaan kredit kepada masyarakat dengan menerapkan dua sistem bunga yakni bunga anuitas (*annuity rate*) dan bunga flat (*flat rate*). Dalam pemberian

kredit bunga dibayarkan bersamaan dengan angsuran pokok, namun ada perbedaan jumlah perhitungan antara menggunakan perhitungan bunga anuitas dan bunga flat.

Sesuai dengan wawancara dengan narasumber Ibu Wido Tejawati (tanggal 5 Juni 2017) yang mengatakan:

*“Di Bank BTN ini menggunakan dua perhitungan bunga, yaitu bunga anuitas dan bunga flat. Untuk produk-produk yang memakai bunga anuitas diantaranya adalah KGU dimana kredit ini dipergunakan untuk kredit rumah dengan bunga 5% sampai lunas masa kredit. KAR dimana kredit ini dipergunakan untuk kredit rumah. Kredit Swadana dimana kredit ini dipergunakan untuk deposito yang memberikan bunga sebesar 2% diatas suku bunga. Bank BTN juga memberikan layanan pembiayaan kepada masyarakat yang ingin membangun rumah ditanahnya sendiri, maksudnya nasabah tersebut sudah memiliki tanah, kemudian ingin membangun rumah diatas tanah tersebut, nah Bank BTN memberikan fasilitas kredit untuk pembangunan rumahnya saja yakni dengan Kredit Bangunan Rumah. Dan yang terakhir KPA dimana fasilitas ini dipergunakan bagi nasabah yang ingin melakukan kredit pembelian apartemen. Sedangkan untuk produk yang menggunakan perhitungan bunga flat hanya satu yaitu KRB saja, dimana fasilitas kredit ini diberikan kepada pegawai negeri dengan cara menjadikan SK (Surat Keputusan) kepegawaian sebagai jaminan untuk mencairkan uang”.*

Dari hasil wawancara diatas menunjukkan bahwa produk Bank BTN yang menggunakan perhitungan bunga anuitas diantaranya adalah KGU (Kredit Griya Utama), KAR (Kredit Agunan Rumah), Kredit SWADANA, Kredit Bangunan Rumah dan KPA (Kredit Pemilikan Apartemen), sedangkan produk yang menggunakan perhitungan bunga flat adalah KRB (Kredit Ringan BTN).

**1. KGU (Kredit Griya Utama)**, merupakan kredit pemilikan rumah dari Bank BTN untuk keperluan pembelian rumah dari developer ataupun non

developer, baik untuk pembelian rumah baru atau second, pembelian rumah belum jadi (indent) maupun take over kredit dari Bank lain.

**Keunggulan:**

- Suku bunga kompetitif
- Proses cepat dan mudah
- Nilai kredit bebas
- Lokasi *marketable*
- Jangka waktu sangat flexible s.d. 25 tahun
- Perlindungan asuransi jiwa kredit, asuransi kebakaran, dan gempa bumi.
- Memiliki jaringan kerjasama yang luas dengan developer di seluruh wilayah Indonesia

**Persyaratan Pemohon:**

- WNI dan berdomisili di Indonesia
- Telah berusia 21 tahun atau telah menikah.
- Memiliki Pekerjaan dan Penghasilan Tetap sebagai pegawai tetap/wiraswasta/profesional dengan masa kerja/usaha minimal 1 tahun.
- Memiliki NPWP Pribadi

**Biaya-biaya:**

Provisi, Administrasi, premi asuransi (jiwa, kebakaran dan bencana alam), biaya notaris.

**Table 4.1**  
**Dokumen Permohonan Pengajuan Kredit Griya Utama**

Dokumen	Pegawai Karyawan	Wiraswasta Swasta Pemilik	Profesional
Form Aplikasi Kredit	√	√	√
Fotocopy KTP, Kartu Keluarga, Surat Nikah/Cerai	√	√	√
Pas Foto terbaru Pemohon & Pasangan	√	√	√
Asli slip gaji terakhir atau Surat Keterangan Penghasilan	√	-	-
Fotocopy SK Pengangkatan Pegawai Tetap	√	-	-
Fotocopy Tabungan/Giro di Bank BTN /Bank lain min. 3 (tiga) bulan terakhir	√	√	√
Fotocopy SPT Pph Ps.21 untuk kredit >Rp 50 juta s/d Rp 100 juta	√	√	√
Fotocopy NPWP untuk permohonan kredit > Rp 100 juta	√	√	√
Fotocopy Akta Pendirian Perusahaan berikut perubahannya, SIUP, TDP & SITU	-	√	-
Fotocopy Ijin-ijin praktek	-	-	√
Fotocopy SHM/SHGB/ dan IMB	√	√	√

Tabel 4.1 diatas menunjukkan persyaratan dan dokumen yang harus dipenuhi nasabah yang ingin mengajukan kredit Kredit Griya Utama di Bank BTN.

2. **KAR (Kredit Agunan Rumah)**, merupakan fasilitas kredit dari Bank BTN yang dapat Anda gunakan untuk berbagai kebutuhan konsumtif dengan menjaminkan rumah tinggal/apartemen/ruko/rukan milik Anda.

**Keunggulan:**

- Suku bunga kompetitif

- Nilai Kredit Bebas
- Plafon kredit mulai dari Rp500 jutahingga Rp1 milyar
- Jangka waktu sangat flexible s.d. 10 tahun
- Perlindungan Asuransi Jiwa Kredit dan Asuransi Kebakaran

#### Persyaratan Pemohon

- WNI dan berdomisili di Indonesia
  - Telah berusia 21 tahun atau telah menikah.
  - Memiliki Pekerjaan dan Penghasilan Tetap sebagai pegawai tetap/wiraswasta/profesional dengan masa kerja/usaha minimal 1 tahun.
  - Memiliki NPWP Pribadi

#### Biaya-biaya

Provisi, Administrasi, premi asuransi (jiwa, kebakaran dan bencana alam), biaya taksasi agunan, biaya notaris.

**Tabel 4.2**  
**Dokumen Permohonan Pengajuan Kredit Agunan Rumah**

Dokumen	Pegawai Karyawan	Wiraswasta Swasta Pemilik	Profesional
Form Aplikasi Kredit	√	√	√
Fotocopy KTP, Kartu Keluarga, Surat Nikah/Cerai	√	√	√
Pas Foto terbaru Pemohon & Pasangan	√	√	√
Asli slip gaji terakhir atau Surat Keterangan Penghasilan	√	-	-
Fotocopy SK Pengangkatan Pegawai Tetap	√	-	-
Fotocopy Tabungan/Giro di Bank BTN/Bank lain min. 3 (tiga) bulan	√	√	√

Dokumen	Pegawai Karyawan	Wiraswasta Swasta Pemilik	Profesional
terakhir			
Fotocopy SPT Pph Ps.21 untuk kredit > Rp 50 juta s/d Rp 100 juta	√	√	√
Fotocopy NPWP untuk permohonan kredit > Rp 100 juta	√	√	√
Fotocopy Akta Pendirian Perusahaan berikut perubahannya, SIUP, TDP & SITU	-	√	-
Fotocopy Ijin-ijin praktek	-	-	√
Fotocopy SHM/SHGB/ dan IMB	√	√	√

Tabel 4.2 diatas menunjukkan persyaratan dan dokumen yang harus dipenuhi nasabah yang ingin mengajukan kredit Kredit Agunan Rumah di Bank BTN.

**3. Kredit SWADANA**, Fasilitas kredit yang diberikan kepada nasabah dengan jaminan berupa tabungan maupun deposito yang disimpan di Bank BTN.

**Keunggulan:**

- Suku bunga kompetitif
- Proses cepat dan mudah
- Jangka waktu sangat flexible maksimal 1 tahun dan dapat diperpanjang.

**Persyaratan Pemohon:**

- WNI dan berdomisili di Indonesia
- Telah berusia 21 tahun atau telah menikah.

- Memiliki Pekerjaan dan Penghasilan Tetap sebagai pegawai tetap/wiraswasta/profesional dengan masa kerja/usaha minimal 1 tahun.
- Memiliki NPWP Pribadi

**Biaya-biaya:**

Provisi, Administrasi, premi asuransi (jiwa, kebakaran dan bencanaalam), biaya taksasi agunan, biaya notaris.

**4. Kredit Bangunan Rumah**, merupakan fasilitas kredit bagi Anda yang ingin membangun rumah diatas tanah milik sendiri.

**Keunggulan:**

- Suku bunga kompetitif
- Proses cepat dan mudah
- Jangka waktu sangat flexible s.d. 10 tahun
- 70% margin pembiayaan

**Persyaratan Pemohon**

- WNI dan berdomisili di Indonesia
- Telah berusia 21 tahun atau telah menikah.
- Memiliki Pekerjaan dan Penghasilan Tetap sebagai pegawai tetap/wiraswasta/profesional dengan masakerja/usaha minimal 1 tahun.
- Memiliki NPWP Pribadi

**Biaya-biaya**

Provisi, Administrasi, premi asuransi (jiwa, kebakaran dan bencana alam), biaya taksasi agunan, biaya notaris.

5. **KPA (Kredit Pemilikan Apartemen)**, merupakan kredit pemilikan apartemen dari Bank BTN untuk keperluan pembelian apartemen, baik untuk pembelian baru atau second, pembelian apartemen belum jadi (indent) dan take over kredit dari Bank lain.

**Keunggulan:**

- Suku bunga kompetitif
- Proses cepat dan mudah
- Jangka waktu sangat flexible s.d. 15 tahun
- Perlindungan asuransi jiwa kredit, asuransi kebakaran, dan gempa bumi.
- Memiliki jaringan kerjasama yang luas dengan developer di kota-kota besar di Indonesia disertai dengan program-program promosi yang sangat menarik

**Persyaratan Pemohon**

- WNI dan berdomisili di Indonesia
- Telah berusia 21 tahun atau telah menikah.
- Memiliki Pekerjaan dan Penghasilan Tetap sebagai pegawai tetap/wiraswasta/profesional dengan masa kerja/usaha minimal 1 tahun.
- Memiliki NPWP Pribadi

### Biaya-biaya

Provisi, Administrasi, premi asuransi (jiwa, kebakaran dan bencana alam), biaya taksasi agunan, biaya notaris.

**Tabel 4.3**  
**Dokumen Pemohon Pengajuan Kredit Pemilikan Apartemen**

Dokumen	Pegawai Karyawan	Wiraswasta Swasta Pemilik	Profesional
Form Aplikasi Kredit	√	√	√
Fotocopy KTP, Kartu Keluarga, Surat Nikah/Cerai	√	√	√
Pas Foto terbaru Pemohon & Pasangan	√	√	√
Asli slip gaji terakhir atau Surat Keterangan Penghasilan	√	-	-
Fotocopy SK Pengangkatan Pegawai Tetap	√	-	-
Fotocopy Tabungan/Giro di Bank BTN /Bank lain min. 3 (tiga) bulan terakhir	√	√	√
Fotocopy SPT Pph Ps.21 untuk kredit >Rp 50 juta s/d Rp 100 juta	√	√	√
Fotocopy NPWP untuk permohonan kredit > Rp 100 juta	√	√	√
Fotocopy Akta Pendirian Perusahaan berikut perubahannya, SIUP, TDP & SITU	-	√	-
Fotocopy Ijin-ijin praktek	-	-	√
Fotocopy SHM/SHGB/ dan IMB	√	√	√

Tabel 4.3 diatas menunjukkan persyaratan dan dokumen yang harus dipenuhi nasabah yang ingin mengajukan kredit Kredit Pemilikan Apartemen di Bank BTN.

## **A. Perhitungan Pembiayaan KPR**

### **1. Perhitungan Bunga Anuitas**

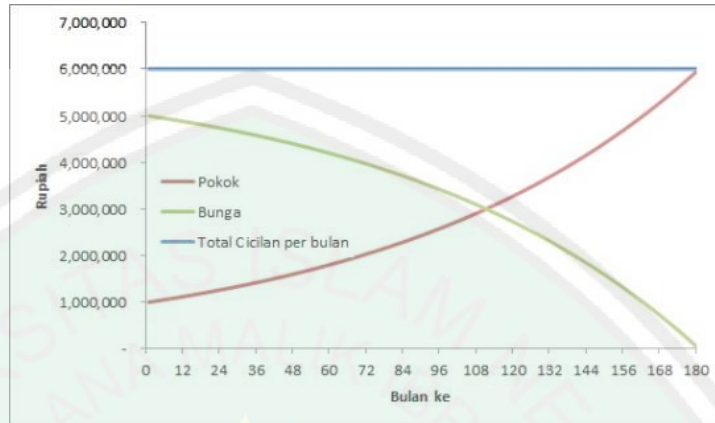
Bank BTN cabang Malang memberikan fasilitas kredit kepada masyarakat dengan menerapkan bunga anuitas sebagai perhitungannya. Produk Bank BTN Syariah cabang Malang yang menggunakan perhitungan bunga anuitas adalah KGU (Kredit Griya Utama), KAR (Kredit Agunan Rumah), Kredit SWADANA, Kredit Bangunan Rumah dan KPA (Kredit Pemilikan Apartemen).

Bunga anuitas yang diterapkan pada Bank BTN Cabang Malang telah sesuai dengan teori yang dibahas pada bab sebelumnya yakni dalam kredit dengan bunga anuitas, angsuran bulannya tetap. Namun komposisi bunga dan pokok angsuran akan berubah tiap periodenya. Nilai bunga per bulan akan mengecil, angsuran pokok per bulannya akan membesar.

Mendekati berakhirnya masa kredit, keadaan akan menjadi berbalik. porsi angsuran pokok akan sangat besar sedangkan porsi bunga menjadi lebih kecil. Dalam perhitungan anuitas, porsi bunga pada masa awal sangat besar sedangkan porsi angsuran pokok sangat kecil.

Perhitungan kredit dengan menggunakan bunga anuitas dapat digambarkan sebagai berikut:

**Gambar 4.3**  
**Prosentase Antara Bunga dan Pokok Pinjaman**



Gambar 4.3 diatas merupakan pembagian antara jumlah bunga dan pokok pinjaman, dimana pada perhitungan bunga anuitas pada bulan pertama jumlah pokok lebih besar daripada jumlah bunga, sdan diakhir masa kredit maka prosentase bunga lebih kecil dan pokok lebih besar.

**Rumus hitung bunga anuitas adalah sebagai berikut:**

$$P * \left( \frac{\frac{i}{12}}{1 - \left(1 + \frac{i}{12}\right)^{-t}} \right)$$

**Keterangan:**

P : pokok pinjaman

*i* : suku bunga pertahun

t : lama kredit dalam bulan

Atau, sebagai berikut:

$$\text{Bunga} = \text{SPU} \times i \times \left(\frac{30}{360}\right)$$

**Keterangan:**

SPU : saldo pokok utang bulan sebelumnya

$i$  : suku bunga per tahun

30 : jumlah hari sebulan

360 : jumlah hari dalam setahun

**Contoh penerapan perhitungan bunga anuitas dalam produk**

**KPR**

Nesti mengajukan kredit perumahan sebesar Rp. 24 juta, selama 1 tahun dengan bunga 10% per tahun.

**Penyelesaian:**

Jumlah pokok : Rp. 600.000.000

Periode : 60 bulan

Bunga tahunan : 10%

Bunga bulanan : 0,83%

**Perhitungan cicilan:**

Cicilan bulanan :  $P \times i \times \frac{((1+i))^n}{(1+i)^n - 1}$

Cicilan bulanan :  $600.000.000 \times 0,83\% \times \frac{(1+0,83\%)^{60}}{(1+0,83\%)^{60} - 1}$

Cicilan bulanan : 12.736.421,06

**Tabel 4.4**  
**Jumlah angsuran Perbulan**

Bulan ke-	Sisa Utang	Bayar Pokok	Bayar Bunga	Jumlah Angsuran	Sisa Pokok
	600,000,000.00				
1	600,000,000.00	11,736,421.06	1,000,000.00	12,736,421.06	588,263,578.94
2	588,263,578.94	11,755,981.76	980,439.30	12,736,421.06	576,507,597.18
3	576,507,597.18	11,775,575.06	960,846.00	12,736,421.06	564,732,022.12
4	564,732,022.12	11,795,201.02	941,220.04	12,736,421.06	552,936,821.09
5	552,936,821.09	11,814,859.69	921,561.37	12,736,421.06	541,121,961.40
6	541,121,961.40	11,834,551.12	901,869.94	12,736,421.06	529,287,410.28
7	529,287,410.28	11,854,275.38	882,145.68	12,736,421.06	517,433,134.91
8	517,433,134.91	11,874,032.50	862,388.56	12,736,421.06	505,559,102.40
9	505,559,102.40	11,893,822.55	842,598.50	12,736,421.06	493,665,279.85
10	493,665,279.85	11,913,645.59	822,775.47	12,736,421.06	481,751,634.26
11	481,751,634.26	11,933,501.67	802,919.39	12,736,421.06	469,818,132.59
12	469,818,132.59	11,953,390.84	783,030.22	12,736,421.06	457,864,741.75
13	457,864,741.75	11,973,313.16	763,107.90	12,736,421.06	445,891,428.59
14	445,891,428.59	11,993,268.68	743,152.38	12,736,421.06	433,898,159.92
15	433,898,159.92	12,013,257.46	723,163.60	12,736,421.06	421,884,902.46
16	421,884,902.46	12,033,279.55	703,141.50	12,736,421.06	409,851,622.90
17	409,851,622.90	12,053,335.02	683,086.04	12,736,421.06	397,798,287.88
18	397,798,287.88	12,073,423.91	662,997.15	12,736,421.06	385,724,863.97
19	385,724,863.97	12,093,546.29	642,874.77	12,736,421.06	373,631,317.68
20	373,631,317.68	12,113,702.20	622,718.86	12,736,421.06	361,517,615.49
21	361,517,615.49	12,133,891.70	602,529.36	12,736,421.06	349,383,723.79
22	349,383,723.79	12,154,114.85	582,306.21	12,736,421.06	337,229,608.93
23	337,229,608.93	12,174,371.71	562,049.35	12,736,421.06	325,055,237.22
24	325,055,237.22	12,194,662.33	541,758.73	12,736,421.06	312,860,574.89
25	312,860,574.89	12,214,986.77	521,434.29	12,736,421.06	300,645,588.13
26	300,645,588.13	12,235,345.08	501,075.98	12,736,421.06	288,410,243.05
27	288,410,243.05	12,255,737.32	480,683.74	12,736,421.06	276,154,505.73
28	276,154,505.73	12,276,163.55	460,257.51	12,736,421.06	263,878,342.18
29	263,878,342.18	12,296,623.82	439,797.24	12,736,421.06	251,581,718.36
30	251,581,718.36	12,317,118.20	419,302.86	12,736,421.06	239,264,600.16
31	239,264,600.16	12,337,646.73	398,774.33	12,736,421.06	226,926,953.43
32	226,926,953.43	12,358,209.47	378,211.59	12,736,421.06	214,568,743.96
33	214,568,743.96	12,378,806.49	357,614.57	12,736,421.06	202,189,937.48
34	202,189,937.48	12,399,437.83	336,983.23	12,736,421.06	189,790,499.65
35	189,790,499.65	12,420,103.56	316,317.50	12,736,421.06	177,370,396.09
36	177,370,396.09	12,440,803.73	295,617.33	12,736,421.06	164,929,592.36

37	164,929,592.36	12,461,538.41	274,882.65	12,736,421.06	152,468,053.95
38	152,468,053.95	12,482,307.64	254,113.42	12,736,421.06	139,985,746.32
39	139,985,746.32	12,503,111.48	233,309.58	12,736,421.06	127,482,634.83
40	127,482,634.83	12,523,950.00	212,471.06	12,736,421.06	114,958,684.83
41	114,958,684.83	12,544,823.25	191,597.81	12,736,421.06	102,413,861.58
42	102,413,861.58	12,565,731.29	170,689.77	12,736,421.06	89,848,130.29
43	89,848,130.29	12,586,674.18	149,746.88	12,736,421.06	77,261,456.12
44	77,261,456.12	12,607,651.97	128,769.09	12,736,421.06	64,653,804.15
45	64,653,804.15	12,628,664.72	107,756.34	12,736,421.06	52,025,139.43
46	52,025,139.43	12,649,712.49	86,708.57	12,736,421.06	39,375,426.94
47	39,375,426.94	12,670,795.35	65,625.71	12,736,421.06	26,704,631.59
48	26,704,631.59	12,691,913.34	44,507.72	12,736,421.06	14,012,718.25
49	14,012,718.25	12,713,066.53	23,354.53	12,736,421.06	1,299,651.72
<b>Jumlah</b>		<b>598,700,348.28</b>	<b>25,384,283.62</b>	<b>624,084,631.89</b>	
<b>Kekurangan</b>		<b>1,299,651.72</b>			
<b>Jumlah Total</b>		<b>600,000,000.00</b>			

Sumber: data diolah

Dari tabel 4.4 di atas merupakan hasil perhitungan angsuran bulanan kredit bunga anuitas dengan menggunakan aplikasi microsoft excel sehingga dapat diketahui besarnya jumlah angsuran kredit yang harus dibayarkan setiap bulannya. Dalam tabel diatas dijelaskan besarnya jumlah angsuran sama, namun besarnya jumlah pokok dan bunga berbeda setiap bulannya.

#### Contoh selanjutnya,

Pada tanggal 25 Maret 2017 PT. Andika Karya Tuan Andi mendapat persetujuan pinjaman investasi dari Bank ABC senilai Rp. 90.000.000,- untuk jangka waktu 1 tahun. Bunga yang dibebankan sebesar 11%.

#### Perhitungan:

Bunga = %bunga 1 tahun x (sisa pinjaman) : 12 bulan

## 1. Angsuran bulan ke-1 adalah

Pokok angsuran = Rp. 7.954.349,267

Bunga = 11% x Rp. 90.000.000 : 12 bulan  
= Rp 825.000

Jumlah Angsuran 1 Rp. 8.779.349,27

## 2. Angsuran bulan ke-2 adalah

Pokok angsuran = Rp. 7.954.349,27

Bunga = 11% x Rp. 81.220.650,73 : 12 bulan  
= Rp. 744.522,63

Jumlah Angsuran 2 Rp. 8.698.871,90

Demikian pula seterusnya untuk bunga bulan ke 3 sampai bulan 12  
perhitungan bunganya tetap dihitung dari sisa pinjamannya.

**Tabel 4.5**  
**Perhitungan Bunga Anuitas**

Bulan ke-	Angsuran	Pokok	Bunga	Saldo Akhir
				90,000,000.00
1	8,779,349.27	7,954,349.27	825,000.00	81,220,650.73
2	8,698,871.90	7,954,349.27	744,522.63	72,521,778.83
3	8,619,132.24	7,954,349.27	664,782.97	63,902,646.59
4	8,540,123.53	7,954,349.27	585,774.26	55,362,523.07
5	8,461,839.06	7,954,349.27	507,489.79	46,900,684.01
6	8,384,272.20	7,954,349.27	429,922.94	38,516,411.80
7	8,307,416.38	7,954,349.27	353,067.11	30,208,995.43
8	8,231,265.06	7,954,349.27	276,915.79	21,977,730.37
9	8,155,811.80	7,954,349.27	201,462.53	13,821,918.57
10	8,081,050.19	7,954,349.27	126,700.92	5,740,868.39
<b>Jumlah</b>	<b>84,259,131.61</b>	<b>79,543,492.67</b>	<b>4,715,638.94</b>	
<b>Kekurangan Angsuran</b>	<b>5,740,868.39</b>			
<b>Jumlah Total</b>	<b>90,000,000.00</b>			

Sumber: data diolah

Dari tabel 4.5 Diatas dapat diketahui perhitungan dengan menggunakan bunga anuitas dimana jumlah angsuran dan bunga yang dibayarkan berbeda setiap bulannya sedangkan pokok angsuran yang dbayarkan sama setiap bulannya.

Contoh diatas merupakan pengolahan data hasil wawancara dengan Ibu Wido Tejowati (tanggal 5 Juni 2017) yang menyatakan bahwa,

*“perhitungan bunga anuitas yang diterapkan disini itu seperti yang tertulis diteori, cara pembayaran kredit dengan bunga anuitas yaitu angsuran tiap bulannya tetap, namun jumlah besarnya bunga dan angsuran pokok yang berbeda”.*

## **2. Perhitungan bunga flat**

Bank BTN cabang Malang telah menerapkan sistem bunga flat pada produk KRB (Kredit Ringan BTN). Masyarakat yang ingin mengajukan Kredit Ringan BTN harus menyerahkan SK (Surat Keputusan) dari instansi tempat bekerja dimana SK tersebut dijadikan sebagai jaminan pencairan uang. Kredit dengan bunga flat dimana angsuran dan bunga yang dibayarkan sama setiap bulannya sampai terakhir masa kredit.

Bunga flat (*flat rate*) merupakan perhitungan suku bunga yang tetap setiap periode, sehingga jumlah angsuran (cicilan) setiap periode pun tetap sampai peminjam tersebut lunas. Perhitungan suku bunga model ini adalah dengan mengalikan % bunga perperiode dikali dengan pinjaman (Kasmir: 2000). Hasil penelitian di lapangan telah

menunjukkan bahwa dalam praktek pemberian Kredit Ringan BTN telah sesuai dengan teori tersebut dimana KRB Bank BTN menggunakan bunga flat, dengan bunga yang diberikan berkisar mulai 9.50% sampai dengan 12,85%. Bunga diberikan sesuai dengan jenis masing-masing KRB serta tenor lamanya tahun kredit, tahun kredit yang diberikan mulai dari 1 tahun hingga 10 tahun atau lebih.

Berikut merupakan tiga jenis KRB yang diberikan oleh Bank BTN dengan masa pinjaman mulai 1 tahun sampai 10 tahun dengan pengenaan bunga flat,



**Tabel 4.6**  
**Daftar Besar Bunga Kredit Ringan BTN**

Kring BTN Interest Rates	
KRB Payroll: 1 th	9.50% (flat)
KRB Payroll: >1-3 th	9.75% (flat)
KRB Payroll: >3-5 th	10.25% (flat)
KRB Payroll: >5-7 th	10.75% (flat)
KRB Payroll: >7-8 th	11.25% (flat)
KRB Payroll: >8-9 th	11.50% (flat)
KRB Payroll: >9-10 th	11.50% (flat)
KRB Non Payroll: 1 th	10.50% (flat)
KRB Non Payroll: >1-3 th	10.75% (flat)
KRB Non Payroll: >3-5 th	11.25% (flat)
KRB Non Payroll: >5-7 th	11.75% (flat)
KRB Non Payroll: >7-8 th	12.25% (flat)
KRB Non Payroll: >8-9 th	12.25% (flat)
KRB Non Payroll: >9-10 th	12.25% (flat)
KRB Pensiunan: 1 th	10.25% (flat)
KRB Pensiunan: >1-5 th	10.75% (flat)
KRB Pensiunan: >5-8 th	11.25% (flat)
KRB Pensiunan: >8-10 th	12.25% (flat)
KRB Pensiunan KJS PT Posindo : 1-5 th	11.75% (flat)
KRB Pensiunan KJS PT Posindo: 6-8 th	12.00% (flat)
KRB Pensiunan KJS PT Posindo: 9-10 th	12.85% (flat)

Sumber: olahan data hasil penelitian

Dari tabel 4.6 di atas dapat diketahui besar bunga Kredit Ringan BTN, dimana KRB memiliki beberapa jenis yakni KRB Payroll, KRB Non Payroll, KRB Pensiunan dan KRB Pensiunan KJS

PT Posindo. KRB Bank BTN menggunakan bunga flat. KRB Payroll 1 tahun dengan pengenaan bunga sebesar 9.50% (flat), KRB Payroll >1-3 tahun dengan pengenaan bunga sebesar 9.75% (flat), KRB Payroll >3-5 tahun pengenaan bunga sebesar 10.25% (flat), KRB Payroll >5-7 tahun dengan pengenaan bunga sebesar 10.75% (flat), KRB Payroll >7-8 tahun dengan pengenaan bunga sebesar 11.25% (flat), KRB Payroll >8-9 tahun dengan pengenaan bunga sebesar 11.50% (flat), dan KRB Payroll >9-10 tahun dengan pengenaan bunga sebesar 11.50% (flat).

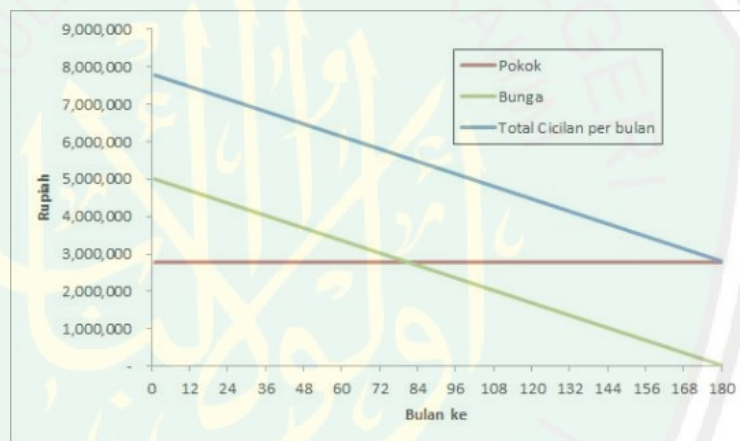
KRB Non Payroll 1 tahun dengan pengenaan bunga sebesar 10.50% (flat), KRB Non Payroll >1-3 tahun dengan pengenaan bunga sebesar 10.75% (flat), KRB Non Payroll >3-5 tahun dengan pengenaan bunga sebesar 11.25% (flat), KRB Non Payroll >5-7 tahun dengan pengenaan bunga sebesar 11.75% (flat), KRB Non Payroll >7-8 tahun dengan pengenaan bunga sebesar 12.25% (flat), KRB Non Payroll >8-9 tahun dengan pengenaan bunga sebesar 12.25% (flat), dan KRB Non Payroll >9-10 tahun dengan pengenaan bunga sebesar 12.25% (flat).

KRB Pensiunan 1 tahun dengan pengenaan bunga sebesar 10.25% (flat), KRB Pensiunan >1-5 tahun dengan pengenaan bunga sebesar 10.75% (flat), KRB Pensiunan >5-8 tahun dengan pengenaan bunga sebesar 11.25% (flat), KRB Pensiunan >8-10 tahun dengan pengenaan bunga sebesar 12.25% (flat), KRB Pensiunan KJS PT

Posindo 1-5 tahun dengan pengenaan bunga sebesar 11.75% (flat), KRB Pensiunan KJS PT Posindo 6-8 tahun dengan pengenaan bunga sebesar 12.00% (flat), dan KRB Pensiunan KJS PT Posindo 9-10 tahun dengan pengenaan bunga sebesar 12.85% (flat).

Perhitungan kredit dengan menggunakan bunga *flat* dapat digambarkan sebagai berikut:

**Gambar 4.4**  
**Prosentase Antara Bunga dan Jumlah Pokok**



Gambar 4.4 diatas merupakan prosentase besarnya bunga dan pokok pada kredit bunga *flat*, dimana pada bunga *flat* nilai bunga dan pokok yang dibayarkan setiap bulan jumlahnya sama, sampai akhir masa kredit.

**Rumus hitung bunga flat:**

$$\text{Angsuran Pokok dan Bunga} = \frac{M + (M \times i \times t)}{N}$$

**Keterangan:**

M : Plafon kredit

i : Tingkat suku bunga

t : Jangka waktu kredit

n : Jumlah bulan angsuran selama masa kredit

atau dapat menggunakan rumus hitungan bunga kredit tetap:

$$\text{Bunga perbulan} = (P \times I \times t)/b$$

**Keterangan:**

P : pokok pinjaman

I : suku bunga per tahun

t : jumlah tahun jangka waktu kredit

b : jumlah bulan dalam jangka waktu kredit

**Contoh penerapan perhitungan bunga flat dalam produk KPR**

Nesti melakukan kredit perumahan senilai Rp. 320 juta dengan jangka waktu pinjaman selama 3 tahun. Pinjaman tanpa agunan itu dikenakan bunga pinjaman sebesar 10% per tahun *flat*.

**Penyelesaian:**

Pokok pinjaman : Rp. 320.000.000

Bunga per tahun : 10%

Tenor pinjaman : 3 tahun/ 36 bulan

Jadi, perhitungannya adalah:

Cicilan pokok:

$$\text{Rp. } 320.000.000 : 36 \text{ bulan} = \text{Rp. } 8.888.889/\text{bulan}$$

Biaya bunga:

$$(\text{Rp. } 320.000.000 \times 10\%) : 36 \text{ bulan} = \text{Rp. } 888.889$$

Maka, angsuran perbulan:

$$\text{Rp. } 8.888.889 + \text{Rp. } 888.889 = 9.777.778$$

Dengan demikian, angsuran yang harus dibayarkan oleh nasabah hingga pinjaman senilai Rp. 320 juta tersebut lunas dalam jangka waktu 36 bulan adalah Rp. 9.777.778/bulan. Nilai angsuran pinjaman tersebut tidak berubah selama jangka waktu kredit.

#### **Contoh selanjutnya,**

Pada tanggal 25 Maret 2017 PT. Andika Karya Tuan Andi mendapat persetujuan pinjaman investasi dari Bank ABC senilai Rp. 90.000.000,- untuk jangka waktu 1 tahun. Bunga yang dibebankan sebesar 11% pa.

#### **Perhitungan:**

1. Menghitung pokok pinjaman (pj) per bulan sebagai berikut:

Pokok Pinjaman yang harus dibayar setiap bulan adalah

$$PJ = \text{jumlah pinjaman} / \text{jangka waktu}$$

$$PJ = \text{Rp. } 90.000.000 / 12 \text{ bulan} = \text{Rp. } 7.500.000$$

2. Selanjutnya menghitung bunga (BG) per tahun adalah

$$BG = \text{bunga} \times \text{nominal pinjaman} \times 1 / 12 \text{ bulan}$$

$$BG = 11\% \times \text{Rp. } 90.000.000 \times 1 / 12 \text{ bulan} = \text{Rp. } 825.000$$

Jadi jumlah angsuran setiap bulan adalah

Pokok pinjaman Rp. 7.500.000

Bunga Rp. 825.000

Jumlah Angsuran Rp. 8.325.000

Jumlah angsuran ini setiap bulan sama sampai dengan 12 bulan dan jika kita uraikan dalam bentuk tabel sebagai berikut:

**Tabel 4.7**  
**Perhitungan Kredit dengan Flat Rate**

Bulan Ke-	Angsuran	Pokok	Bunga	Saldo Akhir
				90,000,000.00
1	8,325,000.00	7,500,000.00	825,000.00	81,675,000.00
2	8,325,000.00	7,500,000.00	825,000.00	73,350,000.00
3	8,325,000.00	7,500,000.00	825,000.00	65,025,000.00
4	8,325,000.00	7,500,000.00	825,000.00	56,700,000.00
5	8,325,000.00	7,500,000.00	825,000.00	48,375,000.00
6	8,325,000.00	7,500,000.00	825,000.00	40,050,000.00
7	8,325,000.00	7,500,000.00	825,000.00	31,725,000.00
8	8,325,000.00	7,500,000.00	825,000.00	23,400,000.00
9	8,325,000.00	7,500,000.00	825,000.00	15,075,000.00
10	8,325,000.00	7,500,000.00	825,000.00	6,750,000.00
11	6,750,000.00	0.00	0.00	0.00
<b>Jumlah Total</b>	<b>90,000,000.00</b>	<b>75,000,000.00</b>	<b>8,250,000.00</b>	

Sumber: data diolah

Dari tabel 4.7 Diatas dapat diketahui perhitungan kredit dengan menggunakan bunga flat dimana dengan menggunakan perhitungan ini maka jumlah cicilan yang dibayarkan setiap bulan baik besar jumlah angsuran, jumlah pokok dan jumlah bunga, jumlahnya sama sampai akhir masa waktu kredit.

Dari kedua contoh soal di atas dapat diketahui bahwa penerapan kredit dengan menggunakan bunga flat telah sesuai dengan teori yang dibahas pada bab sebelumnya yakni pada perhitungan bunga flat cicilan angsuran yang dibayarkan setiap bulannya sama sampai pada akhir masa waktu kredit.

Contoh soal diatas merupakan olahan data hasil wawancara dengan Ibu Wido Tejowati (tanggal 5 Juni 2017) yang mengatakan bahwa:

*“untuk perhitungan bunga flat sendiri disini hanya ada di produk KRB atau kredit ringan BTN. Perhitungannya yaitu angsurannya sama mulai dari awal masa kredit sampai akhir masa kredit”.*

### **3. Perbandingan Bunga Anuitas dan Bunga Tetap (flat)**

Hasil penelitian yang dilakukan pada Bank BTN cabang Malang, Bank BTN cabang Malang memberikan fasilitas kredit dengan menerapkan dua sistem bunga yakni bunga anuitas dan bunga flat. Bunga anuitas dan bunga flat memiliki perbedaan, perbedaan tersebut meliputi perbedaan dalam dasar pengenaan beban bunga, komponen pembayaran pokok pinjaman setiap bulan, komponen pembayaran bunga pinjaman setiap bulan serta keadilan.

**Tabel 4.8**  
**Perbandingan Bunga Anuitas dan Bunga Tetap (*flat*)**

No		Bunga Anuitas	Bunga Tetap ( <i>flat</i> )
1	Dasar pengenaan beban bunga.	Dari saldo akhir setiap bulan.	Tetap dari jumlah kredit yang diterima o/ debitur.
2	Bersarnya jumlah cicilan/ pembayaran per bulan	Jumlahnya sama	Jumlahnya sama
3	Komponen pembayaran pokok pinjaman setiap bulan.	Jumlahnya berbeda, semakin lama, porsi pembayaran pokok pinjaman semakin besar.	Jumlahnya sama, karena besarnya cicilan/pembyrn pokok pinjaman, merupakan hasil rata-rata antara jumlah kredit yang diterima dengan periode masa cicilan.
4	Komponen pembayaran bunga pinjaman setiap bulanan.	Jumlahnya akan berbeda: cicilan bunga periode 1 > dari cicilan bunga ke 2, dst	Jumlahnya sama, karena penghitungan bunga tetap dari jumlah kredit yang diterima.
5	Keadilan ( <i>fairness</i> )	Adil, karena bunga pinjaman dihitung dari saldo akhir pinjaman.	Tidak adil, karena pokok pinjaman yang sudah dibayar debitur tidak dipertimbangkan.

Sumber: data hasil penelitian, diolah oleh peneliti

Dari tabel 4.8 diatas dapat dijelaskan bahwa kredit bunga anuitas dan bunga flat yang diterapkan di KPR memiliki perbedaan. Perbedaan tersebut meliputi perbedaan dalam dasar pengenaan beban bunga, dimana pada bunga anuitas pengenaan beban bunga dari saldo akhir setiap bulan, sedangkan pada bunga flat beban bunga tetap dari jumlah kredit yang dterima oleh debitur. Kedua, komponen pembayaran bunga pinjaman setiap bulanan, dimana pada bunga anuitas jumlahnya akan berbeda, cicilan bunga periode 1 lebih dari

cicilan bunga ke-2. Serta keadilan, dimana pada bunga anuitas memiliki keadilan karena bunga pinjaman dihitung dari saldo akhir pinjaman, sedangkan pada bunga flat tidak adil karena pokok pinjaman yang sudah dibayar debitor tidak dipertimbangkan. Namun bunga anuitas dan bunga flat memiliki persamaan yakni pada besarnya jumlah cicilan/ pembayaran perbulan, dimana pada bunga anuitas dan bunga flat besar nominal yang dibayarkan sama

Penarapan Kredit Pemilikan Rumah secara konvensional di Bank BTN Cabang Malang menggunakan bunga flat dan bunga anuitas. Pada bunga flat, suku bunga yang diberikan *flat* (tetap) sampai akhir masa kredit, dimana ketika ada kenaikan atau penurunan suku bunga Bank Indonesia tidak akan mempengaruhi jumlah suku bunga angsuran kredit yang sedang berjalan, sedangkan pada bunga anuitas, diberlakukan sistem *floating*, dimana ketika ada kenaikan atau penurunan suku bunga Bank Indonesia maka akan mempengaruhi suku bunga kredit yang sedang berjalan. Penelitian ini berbeda dengan penelitian terdahulu yang dilakukan oleh Siregar (2009) yang menjelaskan bahwa pemakaian sistem suku bunga yang ditetapkan oleh Bank BTN adalah flat untuk 1 (satu) tahun, setelah itu diberlakukan bunga pasar yang berlaku (*floating*). Penelitian yang dilakukan oleh Siregar hanya menekankan penggunaan bunga dengan sistem *floating* pada KPR Konvensional.

#### 4.2.2 Penerapan Pembiayaan KPR Syariah Bank BTN Syariah Cabang Malang

Bank BTN Syariah cabang Malang telah memberikan layanan dan fasilitas pembiayaan kepada masyarakat dengan menggunakan akad. Akad yang diterapkan oleh Bank BTN Syariah cabang Malang ada dua yakni *akad murabahah* dan *akad istishna'*. Kedua akad tersebut memiliki perbedaan pada objek yakni pada *akad murabahah* barang sudah jadi sedangkan pada *akad istishna* barang harus dipesan dahulu/*indent*.

Hasil wawancara dengan Bapak Chandra selaku narasumber dari Bank BTN Syariah Cabang Malang (tanggal 15 Mei 2017) menyatakan bahwa,

*“di Bank BTN Syariah ini menerapkan beberapa akad dalam pembiayaannya, yaitu akad murabahah, istishna' dan musyarakah. Namun untuk kredit perumahan biasanyakan akad murabahah dan istishna'. Perbedaan antara kredit rumah dengan akad murabahah dan istishna adalah pada akad murabahah rumah yang ditransaksikan itu sudah jadi atau minimal sudah jadi 80% atau juga bias rumah second, akad ini diterapkan untuk KPR Platinum. Selain untuk kredit rumah, akad murabahah juga diperuntukkan pada pembiayaan kendaraan dan pembiayaan investasi. Sedangkan untuk akad istishna' rumah yang akan dibeli harus dipesan dahulu, dengan dibagi 3 termin pembayaran. Untuk awal pembayaran dilakukan ketika proses pembuatan rumah dimulai, minimal pondasi dulu. Sedangkan untuk akad musyarakah diperuntukkan kredit kontruksi atau yasagriya”.*

Dari hasil wawancara diatas menunjukkan bahwa Bank BTN Syariah cabang Malang memberikan pembiayaan kepada masyarakat dengan menerapkan *akad murabahah* dan *akad istishna'* dan telah sesuai dengan teori yang dibahas pada bab sebelumnya. Dari hasil data lapangan

produk bank BTN Syariah cabang Malang yang menggunakan *akad Murabahah* diantaranya adalah:

1. KPR BTN Platinum iB
2. Pembiayaan kendaraan bermotor BTN iB
3. Pembiayaan investasi BTN iB
4. KPR BTN Sejahtera iB (FLPP)

Sedangkan produk yang menggunakan *akad Istishna'* dari hasil data lapangan adalah KPR BTN Indent iB.

**persyaratan umum pengajuan KPR Bank BTN Syariah:**

1. Warga Negara Indonesia
2. Telah berusia 21 tahun atau sudah menikah
3. Usia pemohon tidak melebihi 65 tahun atau usia pensiun ketika waktu pembiayaan lunas
4. Memiliki penghasilan yang cukup menurut perhitungan bank
5. Pemohon harus memiliki pekerjaan/usaha dengan masa kerja minimal 1 (satu) tahun
6. Tidak memiliki catatan pembiayaan bermasalah
7. Melampirkan SPT tahunan dan NPWP
8. Melampirkan rencana anggaran biaya untuk bangun rumah BTN iB

**Kelengkapan dokumen**

1. Berpenghasilan tetap/karyawan
  - Aplikasi permohonan
  - Copy KTP, Kartu Keluarga, Surat Nikah/cerai

- 2 lembar foto terbaru pemohon dan pasangan berukuran 3x4
  - Copy slip gaji 3 bulan terakhir atau surat keterangan penghasilan yang telah disahkan oleh pejabat berwenang
  - Surat keterangan bekerja dari perusahaan calon nasabah bekerja atau SK pengangkatan pegawai tetap
  - Copy rekening simpanan dari bank minimal 3 bulan terakhir
  - Surat kuasa pemotongan gaji yang ditandatangani oleh pemimpin (untuk angsuran kolektif)
  - Copy sertifikat IMB dan PBB (untuk rumah second/lama)
2. Berpenghasilan tidak tetap/wirausaha
- Aplikasi permohonan
  - Copy KTP, Kartu Keluarga, Surat Nikah/cerai
  - 2 lembar foto terbaru pemohon dan pasangan berukuran 3x4
  - Surat keterangan penghasilan
  - Copy rekening simpanan di bank minimal 3 bulan terakhir
  - Copy akta perusahaan, Ijin usaha, SIUP/TDP, izin praktek, dll.
  - Laporan keuangan perusahaan
  - Copy sertifikat IMB dan PBB (untuk rumah second)

### **Biaya-biaya**

1. Administrasi
2. Appraisal (bayar diawal)
3. Premi asuransi jiwa dan kebakaran (single premium)
4. Biaya notaris untuk akad dan pengikat

## 5. Blokir angsuran terakhir dan saldo minimum

### A. Perhitungan Pembiayaan KPR Syariah

#### 1. Akad Murabahah

Bank BTN Cabang Malang memberikan layanan dan fasilitas kredit dengan menerapkan *akad murabahah* pada beberapa produknya. Hasil penelitian lapangan menunjukkan bahwa penerapan *akad murabahah* pada produk Bank Syariah cabang Malang telah sesuai dengan teori yang dibahas sebelumnya. Produk produk Bank BTN Syariah yang menggunakan *akad murabahah* diantaranya adalah KPR BTN Platinum iB, Pembiayaan kendaraan bermotor BTN iB, Pembiayaan Investasi dan KPR BTN Sejahtera iB.

#### 1. KPR BTN Platinum iB

Produk pembiayaan dalam rangka pembelian rumah, ruko, rukan, rusun/apartemen bagi nasabah perorangan dengan menggunakan prinsip akad *Murabahah (Jual Beli)*.

#### **Keuntungan Bagi Nasabah dan Ketersediaan Layanan:**

- Dengan akad berdasarkan prinsip Murabahah, maka kesepakatan harga akan tetap terjaga (*fixed*) pada nilai tertentu sampai akhir jangka waktu sehingga nilai angsuran tidak berubah sampai akhir
- Jangka waktu pembiayaan maksimal 15 tahun

- Maksimal pembiayaan Bank 80% dari Harga Beli rumah dari developer dan 20% sisanya merupakan kontribusi uang muka Nasabah. Untuk pembayaran angsuran secara potong gaji, kontribusi uang muka cukup 10%
- Rumah baru atau rumah second

## 2. Pembiayaan kendaraan bermotor BTN iB

Produk pembiayaan dalam rangka pembelian rumah, ruko, rukan, rusun/apartemen secara inden (atas dasar pesanan), bagi nasabah perorangan dengan menggunakan prinsip akad *Istishna'* (*Jual Beli atas dasar pesanan*), dengan pengembalian secara tangguh (cicilan bulanan) dalam jangka waktu tertentu.

### Keuntungan Bagi Nasabah dan Ketersediaan Layanan:

- Dengan akad berdasarkan prinsip *Istishna'*, maka kesepakatan harga akan tetap terjaga (fixed) pada nilai tertentu sampai akhir jangka waktu sehingga nilai angsuran tidak berubah sampai akhir
- Selama masa pembangunan, nasabah belum diwajibkan membayar angsuran (diberikan grace period/penundaan pembayaran)
- Jangka waktu pembiayaan maksimal 15 tahun
- Maksimal pembiayaan Bank 80% dari Harga Beli rumah dari developer dan 20% sisanya share uang muka Nasabah. Untuk

pembayaran angsuran secara potong gaji, kontribusi uang muka cukup 10%.

### 3. Pembiayaan investasi BTN iB

Produk pembiayaan yang disediakan untuk memenuhi kebutuhan belanja barang modal (capital expenditure) perusahaan/lembaga dengan menggunakan prinsip akad *Murabahah (Jual Beli)* dan/atau *Musyarakah (Bagi Hasil)*, dengan rencana pengembalian berdasarkan proyeksi kemampuan cashflow nasabah.

#### Keuntungan Bagi Nasabah dan Ketersediaan Layanan:

- Pembiayaan ini dapat dimanfaatkan untuk rehabilitasi dan/atau modernisasi alat produksi: mesin, gedung, kendaraan, alat berat, peralatan laboratorium, dll
- Jangka waktu pembiayaan maksimal 5 tahun.
- Bank menyediakan dana 65% dari kebutuhan

### 4. KPR BTN Sejahtera iB (FLPP)

KPR Sejahtera iB adalah produk pembiayaan BTN Syariah guna pembelian rumah bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) dengan menggunakan prinsip jual beli (akad *murabahah*).

*Murabahah* adalah akad jual beli atas barang tertentu, dimana penjual menyebutkan harga pembelian barang kepada pembeli kemudian menjual kepada pihak pembeli dengan mensyaratkan keuntungan yang diharapkan sesuai jumlah tertentu. Dalam akad *murabahah*, penjual menjual barangnya dengan meminta kelebihan

atas harga beli dan harga jual barang disebut dengan margin keuntungan (Ismail, 2014: 138). Hasil penelitian telah menunjukkan bahwa praktek *akad murabahah* telah diterapkan di Bank BTN Syariah cabang Malang pada beberapa produknya tersebut diatas.

Rukun *murabahah* dalam praktik perbankan syariah meliputi:

1. Adanya para pihak yang berakad yaitu penjual (*ba'i*) dan pembeli (*mustari*)
2. Adanya objek atau barang (*mabi'*) yang diperjual belikan
3. Adanya kesepakatan harga (*tsaman*)
4. Adanya *jab qabul* (*sighat*)
5. Tujuan akad (*maudu al- 'aqd*)

Syarat-syarat yang harus ada dalam *akad murabahah* meliputi:

1. Mengetahui harga pertama (harga pembelian), pembeli kedua hendaknya mengetahui harga pembelian karena mengetahui ialah syarat sah jual beli.
2. Mengetahui besarnya keuntungan, keuntungan yang diminta penjual hendaknya jelas karena keuntungan adalah bagian harga barang sedangkan mengetahui harga barang adalah syarat sah jual beli.
3. *Ba'i* harus menjelaskan kepada *musytari* apabila terjadi cacat atas barang sesudah pembelian sehingga tidak terjadi perselisihan dikemudian hari.

4. Akad harus bebas dari *riba*, hal ini berarti akad yang dibuat oleh para pihak baik *ba'i* maupun *musytari* tidak boleh mengandung unsur-unsur *riba* sehingga tidak bertentangan dengan prinsip syariah sebagaimana yang telah diatur didalam Undang-Undang Perbankan Syariah.
5. Transaksi yang pertama hendaknya sah secara *syara'* (rukun yang telah ditetapkan), apabila transaksi yang pertama tidak sah maka barang yang bersangkutan tidak boleh dijual dengan cara *murabahah*, karena *murabahah* adalah menjual sesuai dengan harga pertama (modal) dengan menambah keuntungan.
6. *Bai'i* harus menyampaikan semua hal yang berkaitan dengan pembelian, misalnya jika pembelian dilakukan secara hutang.
7. Syarat dalam transaksi *murabahah* bahwa objek barang harus telah ada dan telah dimiliki oleh *ba'i*.

Status kepemilikan objek akad pembiayaan *murabahah* pada bank syariah, bank syariah dapat membeli langsung barang kebutuhan *musytari* dari toko/*supplier* atau dapat juga melalui sistem pesanan (*murabahah* dengan pesanan). Kepemilikan barang oleh bank syariah merupakan hal yang paling esensial dalam akad pembiayaan *murabahah*. Hal ini terkait dengan kedudukan bank syariah sebagai penjual dan nasabah sebagai pihak pembeli. Dalam akad pembiayaan *murabahah*, hak milik bank atas barang didapat dari perikatan/kontrak yang menyebabkan terjadinya perpindahan hak milik (jual beli).

Sebagai produk pembiayaan yang membiayai kebutuhan konsumen, pada praktiknya bank akan membeli barang yang diinginkan oleh nasabah lalu menjual kembali kepada nasabah dengan keuntungan. Ketika barang tersebut diserahkan oleh bank ke nasabah, maka secara yuridis barang tersebut menjadi milik nasabah. Nasabah boleh membayar harga barang tersebut secara cicilan (*installment*) atau sekaligus (*lump sum*) pada waktu yang telah disepakati. Untuk menjamin agar nasabah melakukan pembayaran atas piutang/tagihan (*receivables*) tersebut, bank dapat meminta jaminan kepada nasabah. Jaminan tersebut dapat berupa agunan barang maupun penjaminan/penanggungan oleh orang atau korporasi. Dalam hukum Indonesia, agunan tersebut dapat berupa hak-hak jaminan atas barang seperti hak tanggungan, hipotek, gadai dan fidusia.

#### **Contoh penerapan perhitungan Akad Murabahah**

Seorang bernama Bapak Robby mengajukan pembiayaan pada sebuah Bank X dengan rincian sebagai berikut: Akad yang digunakan merupakan akad murabahah, guna membeli sebuah unit rumah dengan harga mobil tersebut Rp. 150.000.000-, dan bank tersebut memberikan pembiayaan sebesar Rp. 120.000.000-, dengan pembayaran uang muka sebesar Rp. 30.000.000-, dalam jangka waktu 2 tahun. Dalam bank tersebut total pembiayaan yang menggunakan akad murabahah mencapai Rp. 5.000.000.000-, dengan RPR sebesar 10% dan estimasi biaya operasional sebesar Rp. 200.000.000-

**Penyelesaian:**

Cost Recovery = (Nilai Pembiayaan)/ (Total Pembiayaan) X Estimasi

Biaya Operasi 1 th

$$= \frac{120.000.000}{5.000.000.000} \times 200.000.000 = 4.800.000$$

$$\begin{aligned} \text{Margin} &= \text{Prosentase} \times \text{pembiayaan bank} \\ &= 10\% \times 120.000.000 = 12.000.000 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{Harga Jual Bank} &= \text{Harga Beli Bank} + (\text{Jangka Waktu} \times \text{Cost Recovery}) + \text{Margin} \\ &= 120.000.000 + (2 \times 4.800.000) + 12.000.000 \\ &= 141.600.000 \end{aligned}$$

Contoh perhitungan selanjutnya,

Nesti membeli rumah seharga Rp. 500.000.000, - dengan DP (uang muka) 20% serta margin keuntungan 5% dari nilai rumah selama kurun waktu 15 tahun, maka jumlah angsurannya adalah:

1. Pembayaran DP kepada pengembang atau pemilik rumah (jika beli rumah second),

$$\text{DP} = 500.000.000 \times 20\%$$

$$\text{DP} = 100.000.000$$

2. Cicilan tiap bulannya selama 15 tahun

$$\text{Cicilan} = 400.000.000 \times (5\% \times 15) + 400.000.000 : 180$$

$$\text{Cicilan} = 300.000.000 + 400.000.000 : 180$$

$$\text{Cicilan} = 3.800.000/\text{bulan}$$

Dari kedua contoh diatas dapat diketahui perhitungan pembiayaan dengan menggunakan *akad murabahah* pada pembiayaan yang diterapkan oleh Bank BTN Syariah cabang Malang, dimana penerapan *akad murabahah* sudah sesuai dengan teori yang dibahas pada bab sebelumnya, *akad murabahah* digunakan pada produk pembiayaan yang objek/barang yang diteansaksi sudah ada atau sudah jadi. Selain contoh perhitungan diatas juga disertakan jurnal perhitungan *akad murabahah* (lampiran 1).

Contoh diatas merupakan data hasil penelitian yang diolah oleh peneliti, sesuai dengan hasil wawancara dengan narasumber Bank BTN Syariah Bapak Chandra (15 Mei 2017) yang mengatakan bahwa,

*“perhitungan akad murabahah dan akad istishna’ itu sesuai dengan teori yang di pelajari di bangku kuliah. Dan perbedaannya antara murabahah dan istishna’ adalah pada produk yang ditransaksikan, dimana kalau menggunakan akad murabahah rumah yang dibeli harus sudah jadi, baik baru maupun second, sedangkan yang menggunakan akad istishna’ rumahnya harus dipesan terlebih dahulu/inden”,* serta

beberapa dokumen perhitungan atau jurnal perhitungan (lampiran 1) yang diberikan oleh Bapak Chandra yang ada di Bank BTN Syariah Cabang Malang.

## 2. *Akad Istishna*

Bank BTN Syariah Cabang Malang telah menerapkan *akad istishna*' pada produknya yakni KPR BTN Indent iB dimana KPR BTN Indent iB merupakan produk pembiayaan dalam rangka pembelian rumah, ruko, rukan, rusun/apartemen secara inden (atas dasar pesanan), bagi nasabah perorangan dengan pengembalian secara tangguh (cicilan bulanan) dalam jangka waktu tertentu.

Wawancara yang dilakukan dengan Bapak Chandra (tanggal 15 Mei 2017) menyatakan bahwa,

*“akad istishna disini diterapkan pada kredit rumah, dimana rumah yang akan dibeli harus dipesan dulu (indent).*

Dari hasil wawancara di atas menunjukkan bahwa pada praktek pembiayaan KPR BTN Indent iB menggunakan *akad istishna*' dan telah sesuai dengan teori yang dibahas pada bab sebelumnya dimana *Istishna*' merupakan kontrak penjualan antara pembeli dan pembuat barang. Dalam kontrak ini, pembuat barang menerima pesanan dari pembeli. Pembuat barang lalu berusaha melalui orang lain untuk membuat atau membeli barang menurut spesifikasi yang telah disepakati dan menjualnya kepada pembeli akhir. Kedua belah pihak bersepakat atas harga serta sistem pembayaran: apakah pembayaran dilakukan dimuka, melalui cicilan, atau ditangguhkan sampai suatu waktu pada masa yang akan datang (Antonio, 2001: 113).

Rukun *Istishna* dalam praktik perbankan syariah meliputi:

1. Pembeli (*mustashni*), sebagai pelaku akad yang akan memesan barang tertentu, dan penjual (*sha'ni'*) sebagai pemasok atau pembuat barang yang diinginkan *mustashni* dengan spesifikasi tertentu.
2. Objek akad, yaitu barang tertentu dengan spesifikasi dan harga khusus.
3. *Shighat* yaitu *ijab* dan *qabul*

Syarat-syarat yang harus ada dalam *akad istishna* meliputi:

1. Ba'i istishna mengikat setelah masing-masing pihak sepakat atas barang yang dipesan.
2. Ba'i istishna dapat dilakukan pada barang yang bisa di pesan.
3. Dalam ba'i istishna, identifikasi dan deskripsi barang yang dijual harus sesuai permintaan pemesanan.
4. Pembayaran dalam ba'i istishna dilakukan pada waktu dan tempat yang disepakati.
5. Setelah akad jual beli pesanan mengikat, tidak satupun boleh tawar-menawar kembali terhadap isi akad yang sudah disepakati. Jika objek dari barang pesanan tidak sesuai dengan spesifikasi, maka pemesanan dapat menggunakan hak pilihan (*khiyar*) untuk melanjutkan atau membatalkan pemesanan.

### **Contoh penerapan perhitungan akad *Istishna'***

PT Amanah membutuhkan rumah tipe 120/216 dengan spesifikasi khusus untuk kantor. Harga rumah Rp.200 juta, dana yang dibayarkan PT Amanah untuk uang muka Rp.50 juta. Perusahaan mengajukan pembiayaan kepada bank syariah. Setelah akad ditandatangani antara PT Amanah dan Bank Syariah dengan nilai akad Rp. 200 juta, bank syariah memesan kepada pengembang, dan pengembang akan menyelesaikan pemesanannya selama 9 bulan. Bank membayar biaya pra akad sebesar Rp.1 juta, dan akad ditandatangani antara bank dan PT Amanah pada 1 juli 2011. PT Amanah menyerahkan uang muka sbs Rp.50 juta. Di samping itu bank juga menandatangani akad pembelian/pesanan kepada pengembang pada 1 juli 2011, dengan harga beli Rp.170 juta.

#### **Penyelesaian:**

Pemesan akan melunasi rumah pesanannya pada saat rumah selesai dibangun dan diserahkan bank syariah kepada PT Amanah, dengan harga kontrak 200 juta.

Harga pokok rumah = Rp.170 juta.

Jadi laba bank syariah = Rp200 juta – Rp.171 juta = Rp.29 juta.

Harga jual bila diangsur 2 tahun = Rp.200 juta + 10% (Rp.200 juta)  
= Rp.220 juta.

Angsuran/bulan= Rp.220 juta/24 = Rp.9.166.667

Margin/bulan = Rp. 20 juta/24 = Rp.833.333

**Contoh selanjutnya,**

Developer membangun rumah senilai Rp. 500.000.000,- sesuai dengan pesanan dan spesifikasi teknis khusus. Nasabah tidak mempunyai kemampuan membayar sekaligus, namun nasabah sanggup membayar uang muka sebesar 20% dan sisanya secara angsuran sampai jangka waktu 10 tahun kedepan. Dengan tarif *istishna* 9% pertahun. Untuk membangun rumah diperlukan waktu 12 bulan, maka:

Harga rumah	: Rp. 500.000.000
Uang muka	: Rp. 100.000.000
Pembiayaan yang diajukan	: Rp. 400.000.000
Margin selama masa pembuatan – berdasarkan perhitungan manual anuitas	: Rp. 56.787.067
Nilai tunai saat penyerahan	: Rp. 456.787.067
Nilai akad 10 tahun	: (9% x 10 tahun x 400.000.000)
	760.000.000
Angsuran nasabah bulan ke-1 sampai ke-12	: Rp. 6.333.333,-
Angsuran nasabah bulan ke-13 sampai ke-120	: Rp. 6.333.333,-

Dari kedua contoh diatas dapat diketahui jumlah dan cara perhitungan dengan menggunakan *istishna*, dimana *akad istishna* merupakan pembiayaan yang diajukan oleh nasabah kepada bank dengan cara memesan terlebih dahulu barang yang akan di kreditkan,

kemudian bank memesankan barang dan melakukan serangkaian akad sesuai prosedur yang telah ditetapkan oleh Bank BTN Syariah.

#### **4.2.3 Perbandingan KPR Konvensional dan KPR Syariah**

Bank BTN baik yang berbasis konvensional maupun syariah masing-masing memberikan layanan Kredit Pemilikan Rumah (KPR). Kredit perumahan bank konvensional disebut dengan KPR sedangkan pada bank syariah disebut dengan KPRS. KPR konvensional menggunakan bunga dalam kredit, dimana bunga dibayarkan setiap bulan bersamaan dengan pokok pinjaman, sedangkan KPR syariah menggunakan akad dalam transaksi, dimana akad merupakan perjanjian bagi hasil atau keuntungan yang disepakati diawal transaksi.

Hasil penelitian lapangan menunjukkan bahwa penerapan kredit yang diberikan oleh Bank BTN cabang Malang telah sesuai dengan teori yang dibahas pada bab sebelumnya, yakni Bank BTN cabang Malang telah memberikan kredit kepada masyarakat dengan menerapkan dua sistem bunga sebagai perhitungannya, yakni kredit dengan bunga anuitas dan kredit dengan bunga flat.

Hasil dari penelitian menunjukkan beberapa produk Bank BTN yang menggunakan perhitungan bunga anuitas diantaranya adalah KGU (Kredit Griya Utama), KAR (Kredit Agunan Rumah), Kredit SWADANA, Kredit Bangunan Rumah, dan KPA (Kredit Pemilikan Apartemen),

Sedangkan produk yang menggunakan perhitungan bunga flat adalah KRB (Kredit Ringan BTN).

Bunga anuitas dan bunga flat dalam penerapannya memiliki perbedaan, perbedaan tersebut meliputi perbedaan dalam dasar pengenaan beban bunga, komponen pembayaran pokok pinjaman setiap bulan, komponen pembayaran bunga pinjaman setiap bulan serta keadilan. Namun bunga anuitas dan bunga flat juga memiliki persamaan, persamaan yakni pada besarnya jumlah cicilan/ pembayaran perbulan, dimana pada bunga anuitas dan bunga flat besar nominal yang dibayarkan sama.

Penerapan KPR konvensional tentunya berbeda dengan KPR Syariah. Pada bank BTN Syariah pembiayaan perumahan menggunakan dua akad yakni *akad istishna'* dan *akad murabahah*. Hasil penelitian di lapangan telah menunjukkan bahwa penerapan *akad murabahah* dan *Akad istishna'* telah sesuai dengan teori yang dibahas pada bab sebelumnya.

Hasil penelitian di lapangan menunjukkan beberapa produk Bank BTN Syariah yang menggunakan *akad Murabahah* diantaranya adalah KPR BTN Platinum iB, Pembiayaan kendaraan bermotor BTN iB, Pembiayaan investasi BTN iB, dan KPR BTN Sejahtera iB (FLPP), Sedangkan produk yang menggunakan *akad Istishna'* adalah KPR BTN Indent iB.

*Akad murabahah* dan *akad istishna* dalam penerapannya memiliki perbedaan, dimana perbedaan kedua akad tersebut terletak pada objek, posisi bank syariah, posisi nasabah, margin keuntungan serta cara

pembayaran. Perbedaan yang paling pokok terletak pada objek dimana pada *akad murabahah* barang atau rumah yang ditransaksikan sudah ada baik baru maupu *second* sedangkan pada *akad istishna'* barang yang ditransaksikan belum ada atau harus melalui pesanan terlebih dahulu.

KPR yang diberikan oleh Bank BTN baik yang berbasis konvensional maupun syariah tentu memiliki kelebihan dan kekurangan masing-masing. KPR Konvensional dan syariah juga memiliki perbedaan baik dari segi pemberian kredit, perjanjian kredit, maupun pembebanan bunga atau bagi hasil serta tenor pinjaman dan penalti.

**Tabel 4.9**  
**Perbandingan KPR Konvensional dan KPR Syariah**

No		KPR Syariah	KPR Konvensional
1	Bunga pinjaman	Harga rumah dan angsuran sudah ditentukan di awal.	Menetapkan bunga rendah di awal untuk menarik nasabah. Setelah itu menjadi bunga floating, mengikuti Suku Bunga Bank Indonesia.
2	Nilai angsuran	Angsuran tetap.	Angsuran menyesuaikan Suku Bunga Bank Indonesia.
3	Jenis akad	Menawarkan akad Murabahah (jual beli) dan istishna'	Hanya kredit jual beli saja.
4	Penalti	Angsuran dilunasi lebih cepat tidak kena penalti.	Angsuran dilunasi lebih cepat terkena penalti.
5	Tenor pinjaman	Paling lama 15 tahun.	Paling lama 20 tahun.
6	Fasilitas bunga tetap	Harga rumah dan angsuran sudah ditentukan di awal.	Bunga tetap di awal-awal selama 3 sampai 5 tahun saja, setelah itu mengikuti suku bunga.
7	Denda keterlambatan	Denda lebih tinggi; bisa mencapai 5 persen dari angsuran bulanan.	Denda lebih rendah; rata-rata 1 persen dari angsuran bulanan.

Sumber: data hasil wawancara, diolah oleh penelitian

Dari tabel 4.10 diatas dapat dijelaskan perbedaan KPR Konvensional dan KPR Syariah antara lain:

#### 1. Bunga Pinjaman

Perbedaan bunga pinjaman pada KPR syariah harga rumah dan angusran sudah ditetapkan sejak awal sedangkan pada KPR konvensional bunga rendah ditetapkan diawal, setelah itu menjadi bunga floating, mengikuti suku bunga Bank Indonesia. Berikut perbandingan bunga pada Bank Konvensional dan Bagi Hasil pada Bank Syariah.

**Tabel 4.10**  
**Perbandingan Bunga dan Bagi Hasil**

No		BUNGA	BAGI HASIL
1	<b>Penentuan Keuntungan</b>	Penentuan bunga dibuat pada waktu perjanjian dengan asumsi harus selalu untung	Penentuan besarnya rasio/nisbah bagi hasil dibuat pada waktu akad dengan berpedoman pada kemungkinan untung rugi
2	<b>Besarnya Presentase</b>	Besarnya presentase berdasarkan pada jumlah	Besarnya rasio bagi hasil berdasarkan pada jumlah keuntungan yang diperoleh
3	<b>Pembiayaan</b>	Pembayaran bunga tetap seperti yang dijanjikan tanpa pertimbangan apakah proyek yang dijalankan oleh pihak nasabah untung atau rugi	Bagi hasil tergantung pada keuntungan proyek yang jalankan. Bila usaha merugi, kerugian akan ditanggung oleh kedua belah pihak
4	<b>Jumlah Pembiayaan</b>	Jumlah pembayaran bunga tidak meningkat sekalipun jumlah keuntungan berlipat atau keadaan ekonomi sedang "booming"	Jumlah pembagian laba meningkat sesuai peningkatan jumlah pendapatan
5	<b>Eksistensi</b>	Eksistensi bunga diragukan (kalau tidak dikecam) oleh semua agama, termasuk agama islam	Tidak ada yang Meragukan keabsahan bagi hasil

Sumber: Muhammad Syafi'i Antonio (2001:61)

## 2. Nilai Angsuran

Perbedaan pada nilai angsuran, pada KPR Syariah menerapkan angsuran tetap sedangkan pada KPR Konvensional angsuran menyesuaikan suku bunga Bank Indonesia.

## 3. Jenis Akad

Perbedaan ketiga jenis akad atau perjanjian, pada KPR Syariah menawarkan *akad murabahah* dan *akad istishna'* sedangkan pada KPR Konvensional hanya menetapkan kredit jual beli saja.

## 4. Penalti

Perbedaan keempat penalti, pada KPR Syariah angsuran terlambat dilunasi akan terkena penalti atau sering kali disebut sebagai denda sedangkan pada KPR Konvensional angsuran lebih cepat maka akan terkena penalti. Hal-hal dibawah ini yang menyebabkan diberlakukannya penalti pada bank konvensional, yaitu:

### a. Kelalaian

Kelalaian nasabah yang disengaja atau tidak adalah salah satu penyebab pembayaran hutang penuh, sehingga nasabah harus menerima sanksi penalti yang dihitung berdasarkan form perjanjian akibat dari kelalaian tersebut menjadikan perjalanan kredit terhenti.

### b. Wanprestasi

Kredit merupakan perjanjian pinjam uang, maka debitur yang melunasi hutang sebelum jatuh tempo adalah termasuk dalam wanprestasi, atau ingkar janji.

Dihubungkan dengan kredit macet, maka ada tiga macam perbuatan yang tergolong wanprestasi, adalah sebagai berikut:

- 1) Nasabah sama sekali tidak membayar angsuran kredit (beserta bunganya).
- 2) Nasabah membayar sebagian angsuran kredit (beserta bunganya). pembayaran angsuran kredit tidak dipersoalkan, apakah nasabah telah membayar sebagian besar atau sebagian angsuran, tetap tergolong kreditnya sebagai kredit macet.
- 3) Nasabah membayar lunas kredit (beserta bunganya) sebelum jangka waktu yang diperjanjikan berakhir.

Dalam suatu perjanjian, terdapat dua macam subyek yaitu pihak yang berhak menuntut sesuatu disebut kreditur, sedangkan pihak yang berkewajiban melaksanakannya disebut debitur, kreditur yaitu seseorang atau badan hukum yang berkewajiban untuk menyerahkan atau tidak melakukan sesuatu.

- 1) Bank berhak tanpa somasi lagi mengakhiri perjanjian kredit dan menuntut pembayaran dengan seketika tanpa harus menunggu jatuh tempo dan sekaligus lunas dari jumlah-jumlah yang terhutang oleh debitur berdasarkan perjanjian kredit (berikut perubahannya), baik karena hutang pokok, bunga, provisi, dan karenanya pemberitahuan dengan surat juru sita atau surat-surat lain yang berkekuatan serupa itu tidak diperlukan lagi, bilaman debitur : i) oleh pengadilan negeri dinyatakan pailit; ii) meminta penundaan pembayaran hutang-

- hutangnya (surseance van betaling); iii) meninggal dunia; iv) lalai atau tidak memenuhi salah satu ketentuan dalam perjanjian kredit; v) tidak membayar pokok dan /atau bunga pada waktu yang telah ditentukan atau lalai/tidak memenuhi kewajibannya menurut perjanjian kredit; vi) terlibat dalam suatu perkara pengadilan.
- 2) Dalam hal debitur menerima lebih dari 1 (satu) fasilitas kredit yang diterima oleh debitur maka debitur akan pula dinyatakan lalai atas fasilitas kredit lainnya yang diterima oleh debitur.

Apabila pihak debitur tidak memenuhi prestasi sebagaimana yang telah ditentukan dalam perjanjian, maka ia dapat dikatakan telah melakukan wanprestasi.

Wanprestasi seorang debitur dapat berupa:

- a. Tidak melakukan apa yang telah disanggupi akan dilakukan.
- b. Melaksanakan apa yang dijanjikan, tetapi tidak sebagaimana yang dijanjikan.
- c. Melaksanakan apa yang dijanjikan, tetapi terlambat.
- d. Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan.

##### 5. Tenor Pinjaman

Perbedaan Kelima yakni tenor pinjaman, pada KPR Syariah tenor pinjaman paling lama selama 15 tahun sedangkan pada KPR Konvensioanl paling lama 20 tahun. Yang keenam fasilitas bunga tetap, pada KPR Syariah harga rumah dan angsuran sudah ditentukan sejak

awal sedangkan pada KPR Konvensional bunga tetap diawal-awal selama 3 sampai 5 tahun saja, setelah itu mengikuti suku bunga.

#### 6. Denda Keterlambatan

Perbedaan terakhir adalah denda keterlambatan, pada KPR Syariah denda lebih tinggi, bisa mencapai 5% dari angsuran bulanan sedangkan pada KPR Konvensional denda lebih rendah, rata-rata 1% dari angsuran bulanan

#### 4.2.4 Perbandingan Akad Murabahah dan Akad Istishna

Bank BTN Syariah memberikan layanan pembiayaan perumahan melalui program Kredit Pemilikan Rumah Syariah (KPRS). Kredit perumahan syariah menggunakan dua akad dalam pemberian pembiayaan yakni *akad murabahah* dan *akad istishna*. *Akad murabahah* digunakan untuk transaksi pembelian rumah dengan barang/rumah tersebut sudah jadi, baik rumah baru maupun *second*, sedangkan *akad istishna* digunakan untuk transaksi dengan barang/rumah belum jadi atau dipesan dahulu.

Hasil penelitian lapangan yang dilakukan di Bank BTN Syariah cabang Malang menunjukkan bahwa dalam layanan pembiayaan dengan menggunakan akad/perjanjian telah sesuai dengan teori, dimana akad yang diterapkan adalah *akad murabahah* dan *akad istishna* dan kedua *akad murabahah* dan *akad istishna* tersebut dalam penerapannya juga telah sesuai dengan teori yang dibahas pada bab sebelumnya.

Hasil penelitian yang dilakukan di Bank BTN Syariah Cabang Malang, produk Bank BTN Syariah yang menggunakan *akad murabahah* diantaranya adalah KPR BTN Platinum iB, Pembiayaan kendaraan bermotor BTN iB, Pembiayaan investasi BTN iB, dan KPR BTN Sejahtera iB (FLPP), Sedangkan produk yang menggunakan *akad Istishna'* adalah KPR BTN Indent iB.

Dengan menerapkan dua jenis akad dalam pembiayaan, maka Bank menentukan pula produk apa saja yang sesuai dengan kedua akad tersebut. *Akad murabahah* dan *akad istishna'* tentu memiliki kelebihan dan kekurangan masing-masing. *Akad murabahah* dan *akad istishna'* tentu memiliki perbedaan baik dari segi objek yang ditransaksikan, posisi bank, posisi nasabah, pembagian keuntungan maupun cara pembayaran kredit. Namun juga ada beberapa persamaan diantaranya pembiayaan yang diberikan oleh bank sebesar 80% sedangkan pembiayaan yang diberikan oleh developer sebesar 20%.

**Tabel 4.11**  
**Perbandingan Akad Murabahah dan Akad Istishna'**

No		Akad Murabahah	Akad Istishna
1	Objek	Barang yang akan ditransaksikan sudah ada	ditransaksikan belum ada dan masih akan dipesan biasanya barang- barang pabrik atau manufaktur seperti komputer, pakaian oleh raga dll.
2	Posisi Bank Syari'ah	Sebagai pemilik barang (penjual).	Sebagai pembeli yang membiayai pembuatan barang pesanan
3	Posisi Nasabah	Dapat membeli langsung kepada produsen dengan kuasa dari Bank Syariah.	Sebagai penjual yang mendapat pembiayaan dari Bank Syariah untuk pembuatan barang yang dipesan
4	Margin	Harus ditetapkan pada	Harus ditetapkan pada awal

	Keuntungan	awal terjadinya akad dan tidak boleh dirubah.	terjadinya akad, akan tetapi boleh berubah sesuai dengan kesepakatan para pihak yang ada
5	Cara Pembayaran	Diberikan uang muka ( <i>urbun</i> ) sisanya dicicil sesuai dengan kesepakatan.	Langsung dan tunai pada awal akad oleh pihak Bank Syariah sebagai pembeli.
6		Rumah baru atau <i>second</i> . Dalam hal ini nasabah dapat membeli rumah baik berupa rumah yang masih baru maupun yang sudah <i>second</i> , hal tersebut dikarenakan pada akad <i>murabahah</i> ini ketentuan bisa melakukan akad adalah apabila rumahnya sudah ada.	Nasabah dapat memesan rumah sesuai dengan keinginannya dari bahan material, pondasi, atap, ukuran rumah dan sebagainya sesuai dengan kemauan nasabah.
7		Bagi bank, pembiayaan <i>murabahah</i> menjauhkan ketidakpastian yang ada pada pendapatan dari pembiayaan dalam konsep <i>profit and loss sharing</i> .	Dengan berdasarkan prinsip <i>istishna'</i> meskipun rumahnya belum jadi bisa langsung realisasi, dengan begitu nasabah pun bisa mendapatkan jaminan harga sesuai dengan saat akad karena dikhawatirkan apabila akad dilakukan menunggu sampai rumah sudah jadi maka margin keuntungan yang ada di bank BTN syariah pun sudah naik.
8		Angsuran lebih murah dikarenakan pada akad <i>murabahah</i> tidak ada <i>grace period</i> .	Selama masa pembangunan nasabah belum diwajibkan membayar angsuran (diberikan <i>grace period</i> atau penundaan pembayaran selama 6 bulan).
9		Nasabah tidak akan dipusingkan dengan masalah naiknya angsuran apabila terjadi kenaikan suku bunga pasar karena besarnya nilai agsuran tetap terjaga sampai masa angsuran selesai.	Nasabah tidak akan dipusingkan dengan masalah naiknya angsuran apabila terjadi kenaikan suku bunga pasar karena besarnya nilai agsuran tetap terjaga sampai masa angsuran selesai.
10		Maksimal pembiayaan	Maksimal pembiayaan bank 80%

	bank 80% dari harga beli rumah dari <i>developer</i> dan 20% sisanya merupakan kontribusi uang muka nasabah. Untuk pembayaran angsuran secara potong gaji, kontribusi uang muka cukup 10% saja.	dari harga beli rumah dari <i>developer</i> dan 20% sisanya merupakan kontribusi uang muka nasabah. Untuk pembayaran angsuran secara potong gaji, kontribusi uang muka cukup 10% saja.
--	---	--

Sumber: Data hasil wawancara, diolah oleh penelitian

Dari tabel 4.11 di atas dapat diketahui bahwa *akad murabahah* dan *akad istishna* yang diterapkan oleh bank BTN Syariah memiliki perbedaan. Perbedaan kedua akad tersebut terletak pada objek, dimana pada *akad murabahah* barang yang ditransaksi sudah ada sedangkan pada *akad istishna* barang yang ditransaksi belum ada atau harus pesan terlebih dahulu. Kedua, posisi bank syariah dimana pada *akad murabahah* posisi bank syariah sebagai pemilik barang (penjual) sedangkan pada *akad istishna* posisi bank syariah sebagai pembeli yang membiayai barang pesanan. Ketiga, posisi nasabah dimana pada *akad murabahah* dapat membeli langsung kepada produsen dengan kuasa dari Bank Syariah sedangkan pada *akad istishna* sebagai penjual yang mendapat pembiayaan dari Bank Syariah untuk pembuatan barang yang dipesan. Keempat, margin keuntungan dimana pada *akad murabahah* harus ditetapkan pada awal terjadinya akad dan tidak boleh dirubah sedangkan pada *akad istishna* harus ditetapkan pada awal terjadinya akad, akan tetapi boleh berubah sesuai dengan kesepakatan para pihak yang ada. Terakhir cara pembayaran dimana pada *akad murabahah* diberikan uang muka (*urbun*) sisanya dicicil

sesuai dengan kesepakatan sedangkan pada *akad istishna'* Langsung dan tunai pada awal akad oleh pihak Bank Syariah sebagai pembeli.

Disamping perbedaan diantara kedua akad tersebut juga memiliki persamaan pada KPRS yang diberikan yakni Maksimal pembiayaan bank 80% dari harga beli rumah dari *developer* dan 20% sisanya merupakan kontribusi uang muka nasabah. Untuk pembayaran angsuran secara potong gaji, kontribusi uang muka cukup 10% saja.

#### 4.3 Temuan Hasil Penelitian

Hasil penelitian yang dilakukan di bank BTN cabang Malang menjelaskan bahwa Bank BTN Cabang Malang memberikan dua jenis bunga dalam perhitungan kredit, yakni bunga anuitas dan bunga flat. Dilihat dari sudut pandang Bank, bunga anuitas lebih menguntungkan bagi bank karena bunga yang diterapkan dapat berubah atau *floating* sesuai dengan perubahan suku bunga BI, sehingga ketika suku bunga BI tinggi, maka suku bunga KPR yang diberlakukan juga tinggi. Dilihat dari sudut pandang nasabah, melakukan pembelian KPR lebih menguntungkan dengan menggunakan bunga flat, karena bunga yang diberikan sangat ringan dan prosentase bunga tetap sampai akhir masa kredit sehingga dapat dijangkau oleh semua kalangan masyarakat. Bunga flat diperuntukkan pada KPR subsidi, dimana perumahan dibangun dengan kerjasama antara pihak *developer* dengan pemerintah.

Penelitian yang dilakukan di Bank BTN Syariah Cabang Malang menjelaskan bahwa Bank BTN Syariah Cabang Malang memberikan dua jenis akad dalam perhitungan pembiayaan KPR syariah, yakni *akad murabahah* dan *akad istishna*. Dilihat dari sudut pandang bank, pembiayaan dengan menggunakan *akad istishna* lebih menguntungkan bagi bank, karena *akad istishna* diperuntukkan bagi pembelian rumah dengan pesanan (*indent*) sehingga bank dapat menentukan keuntungan yang lebih tinggi namun tetap sesuai dengan kesepakatan kedua belah pihak. Dilihat dari sudut pandang nasabah, melakukan pembelian KPR syariah lebih menguntungkan menggunakan *akad murabahah*, dimana akad ini diperuntukkan dengan objek yang sudah ada baik baru maupun *second*, dan harga yang ditetapkan tentunya lebih ringan.

Pada penelitian ini membandingkan antara kredit dengan menggunakan perhitungan bunga flat pada KPR konvensional dan pembiayaan dengan menggunakan *akad murabahah* pada KPR syariah, dimana kedua pembiayaan tersebut merupakan fasilitas pembiayaan yang ringan bagi masyarakat dalam hal bunga maupun angsuran sehingga dapat dijangkau oleh kalangan masyarakat menengah kebawah. Masyarakat yang meyakini bunga bank sebagai riba, dapat mengambil pembiayaan KPR syariah dengan menggunakan *akad murabahah*, dimana pembiayaan ini diperuntukkan bagi nasabah yang ingin membeli rumah yang sudah jadi baik baru maupun *second*, dengan harga yang murah serta angsuran yang ringan. Sedangkan masyarakat yang meyakini bahwa bunga diperbolehkan

dalam transaksi kredit, dapat mengambil kredit KPR dengan bunga flat dimana bunga yang ditetapkan sama sampai akhir masa kredit serta angsuran yang ringan dan dapat dijangkau oleh kalangan menengah kebawah.

Dari kedua jenis pembiayaan diatas, pembiayaan dengan menggunakan *akad murabahah* lebih menguntungkan dimana pada akad ini nasabah mengetahui keseluruhan harga secara jelas mulai dari harga perolehan ditambah harga keuntungan dan disepakati oleh kedua belah pihak sehingga tidak ada unsur penipuan. Angsuran yang diberikanpun juga ringan sehingga dapat dijangkau oleh kalangan masyarakat menengah kebawah terutama masyarakat yang berpenghasilan rendah. Disamping itu akad pembiayaan ini merupakan salah satu pembiayaan yang disahkan menurut syariat islam dibandingkan dengan pembiayaan yang berbasis konvensional, karena pada akad pembiayaan ini tidak ada unsur bunga dalam pengambilan keuntungan karena keuntungan diambil dengan cara sistem bagi hasil.

## BAB V

### PENUTUP

#### 5.1 Kesimpulan

Berdasarkan paparan dan analisis data dari hasil penelitian yang telah dijelaskan pada bab sebelumnya, tentang pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah berbasis konvensional dan Syariah yang diterapkan di Bank BTN dan Bank BTN Syariah Cabang Malang, maka peneliti dapat menarik beberapa kesimpulan sebagai berikut:

1. Bank BTN konvensional Cabang Malang menggunakan dua perhitungan bunga, yakni bunga anuitas dan bunga flat. Produk produk yang menggunakan perhitungan bunga anuitas diataranya adalah KGU (Kredit Griya Utama), KAR (Kredit Agunan Rumah), Kredit Swadana, Kredit Bangunan Rumah dan KPA (Kredit Pemilikan Apartemen). Sedangkan produk yang menggunakan perhitungan bunga flat adalah KRB (Kredit Ringan BTN).
2. Bank BTN Syariah Cabang Malang meberikan layanan Kredit Pemilikan Rumah Syariah (KPRS) dengan menggunakan dua akad dalam pembiayaan yakni *akad murabahah* dan *istishna*. Produk produk Bank BTN Syariah Cabang Malang yang menggunakan *akad murabahah* diantaranya adalah KPR BTN Platinum iB, Pembiayaan bermotor iB, Pembiayaan Investasi dan KPR Sejahtera iB. sedangkan produk yang menggunakan *akad istishna* adalah KPR BTN Indent iB.

3. Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Konvensional dan Kredit Pemilikan Rumah Syariah (KPRS) memiliki perbedaan dimana perbedaan tersebut terletak pada bunga pinjaman, nilai angsuran, jenis akad atau perjanjian, biaya penalti, tenor pinjaman, fasilitas bunga tetap, serta denda keterlambatan.
4. Kredit Pemilikan Rumah Syariah (KPRS) yang diterapkan di Bank BTN Syariah dengan menggunakan *akad murabahah* dan *istishna* memiliki perbedaan, perbedaan kedua akad tersebut terletak pada objek, posisi bank syariah, posisi nasabah, margin keuntungan, serta cara pembayaran.

## 5.2 Saran

Penelitian ini masih memiliki beberapa keterbatasan dan kekurangan, untuk itu penulis memberikan saran:

1. Bagi nasabah

Masyarakat yang ingin melakukan investasi dalam bentuk rumah, sebaiknya mempertimbangkan dulu kredit perumahan mana yang harus diambil, kredit yang berbasis konvensional atau syariah. Kedua jenis kredit tersebut memiliki kelebihan dan kekurangan, bagi masyarakat yang meyakini bahwa bunga bank itu haram, silahkan mengambil kredit yang berbasis syariah, namun bagi masyarakat yang meyakini bahwa bunga bank merupakan keuntungan dari kredit dan diperbolehkan silahkan mengambil kredit yang berbasis konvensional atau keduanya.

## 2. Bagi bank

Bank harus lebih meyakinkan kepada masyarakat bahwa kredit yang diberikan merupakan bentuk kemudahan yang diberikan bank kepada masyarakat dalam memenuhi kebutuhannya. Bank syariah harus meyakinkan kepada masyarakat bahwa pembiayaan yang diberikan berbeda dari bank konvensional, sehingga masyarakat tidak akan ragu dan yakin bahwa pembiayaan bank syariah terbebas dari riba, begitu sebaliknya bank konvensional harus meyakinkan bahwa bunga kredit yang diberikan rendah sehingga dapat dijangkau oleh semua kalangan masyarakat.

## 3. Peneliti selanjutnya

Bagi peneliti selanjutnya yang tertarik dengan penelitian yang sama diharapkan dapat menambah sub-sub pembahasan lain tentang Kredit Pemilikan Rumah, yang tahun ini belum ada dan mungkin terjadi ditahun selanjutnya, menambah tahun penelitian menjadi lebih banyak sehingga referensi data dari bank lebih lengkap, serta tempat penelitian dimana peneliti dapat meneliti di dua tempat yang berbeda. Hal ini dimaksudkan agar mendapatkan hasil penelitian yang lebih representatif.

## DAFTAR PUSTAKA

Al-Hadits dan terjemahannya.

Al-quran dan terjemahannya.

Ali, Muhammad dan Muhammad Asrori. 2014. *Metode & Aplikasi Riset Pendidikan*. Jakarta: Bumi Aksara.

Anshori, Abdul Ghofur. 2010. *Pembentukan Bank Syariah Melalui Akuisisi dan Konversi*. Yogyakarta: UII Press.

Antonio, Muhammad Syafi'i. 2001. *Bank Syariah: Dari Teori ke Praktik*. Jakarta: Gema Insani.

Arikunto, Suharsimi. 2002. *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktek*. Jakarta: PT. Rineka Cipta.

Astari, Reny Widya. 2016. *Sejarah Hadirnya KPR di Indonesia*. ([http://sejarah.harirnya KPR di Indonesia.KreditGoGo.co.id](http://sejarah.harirnya.KPR.di.Indonesia.KreditGoGo.co.id)) di akses pada 19 maret 2017 pukul 10.15pm.

Atmawati, Nur Suci dan Muhammad Saifi Dwiatmojo. 2015. *Analisis pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dalam Rangka Mengurangi Non Performing Loan (Studi Pada PT Bank Central Asia Tbk. Cabang Kediri)*. Skripsi. Malang: Universitas Brawijaya.

Ensiklopedia umum.

Fauziah. 2011. *Analisis Aplikasi Produk Murabahah Pada Pembiayaan Hunian Syariah PT. Bank Muamalat Indonesia, Tbk*. Skripsi. Jakarta: UIN Syarif Hidayatullah.

Firdaus, Rachmat dan Maya Ariyanti. 2009. *Manajemen Perkreditan Bank Umum*. Bandung: Alfabeta.

<http://affgani.wordpress.com/ekonomi-islam/pembiayaan-bank-syariah-kpr-syariah> 14/03/2017 09.00pm.

<http://pengusahamuslim.com/4942-skema-murabahah-syariah.html>.

Ikatan Bankir Indonesia. 2014. *Mengelola Bank Syariah*. Jakarta: PT. Gramedia Pustaka Utama.

Indriantoro, dkk. 2001. *Metodologi Penelitian Bisnis untuk Akuntansi dan Manajemen*. Jakarta: PT. Gramedia Pustaka Utama.

Ismail. 2014. *Perbankan Syariah*. Jakarta: Kencana.

- Kartono, Kartini. 1996. *Pengantar Metodologi Riset Sosial*. Bandung: Mandar Maju.
- Kasmir. 2000. *Manajemen Perbankan*. Jakarta: Rajawali Pers.
- Kasmir. 2009. *Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya*. Jakarta: Rajawali pers.
- Kasmir. 2010. *Pemasaran Bank*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group.
- Khurotul Ain, Atiq. 2014. *Analisis Akad Jual Beli Istishna' dan Murabahah Pada Produk Pembiayaan KPR pada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. Kantor Cabang Malang*. Skripsi. Malang: UIN Maulana Malik Ibrahim Malang.
- Laporan keuangan Bank BTN.
- Mardani. 2012. *FIQIH Ekonomi Syariah*. Jakarta: Kencana.
- Moleong, Lexy J. 2011. *Metodologi Penelitian Kualitatif*. Jakarta: Rosda Karya.
- Muhammad. 2014. *Manajemen Dana Bank Syariah*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada.
- Nazir, Moh. 2005. *Metode Penelitian*. Bogor: Ghalia Indonesia.
- Neuman, W. L. (2003). *Social Research Methode, Qualitative and Quantitative Approaches. Fifth Edition*. Boston: Pearson Aducation.
- Nurdiani, Tanti Widia. 2011. *Analisis Resiko dalam Implementasi Jual Beli Istishna' Terhadap Produk Pembiayaan KPR pada Bank BTN Kantor Cabang Syariah Malang*. Skripsi. Malang: Universitas Negeri Malang.
- Rosiyani, Merida Budi. 2013. *Aplikasi Pembiayaan Produk KPR BTN Indent iB*. Skripsi. Malang: Universitas Negeri Malang.
- Siregar, Ameylia Natasya. 2009. *Analisis Perbedaan Pembiayaan KPR Ban Konvensional dan Pembiayaan KPRS Bank Syariah Di Medan (Studi Kasus Pada Bank Tabungan negara BTN dan Bank Muamalat Indonesia)*. Skripsi. Medan: universitas sumatera utara.
- Taswan. 2006. *Manajemen Perbankan*. Yogyakarta: UPP STIM YKPN.
- Tony. 2016. *Pengertian, Fungsi dan Tugas Perbankan*. (<http://pengertian, fungsi dan tugas perbankan.htm>) diakses pada 19 maret 2017 pukul 10.00pm.
- Wangsawidjaja. 2012. *Pembiayaan Bank Syariah*. Jakarta: PT. Gramedia Pustaka Utama.
- Wirartha, I Made. 2006. *Metodologi Penelitian Sosial Ekonomi*. Yogyakarta: Andi.

[www.btn.co.id](http://www.btn.co.id)

[www.btn.co.id/syariah](http://www.btn.co.id/syariah)


[www.idx.co.id](http://www.idx.co.id)





# LAMPIRAN

## Lampiran 1



<b>PETUNJUK AKUNTANSI</b>	<b>PEMBIAYAAN MULTI MANFAAT BTN iB</b>	Nomor	09/PA/XI/10
		Tanggal	22 November 2010
		Halaman	2 / 5

8. Murabahah adalah akad jual beli antara Bank dengan Nasabah dimana secara prinsip Bank menjual barang kepada Nasabah dan Nasabah wajib membayar sejumlah harga jual yang disepakati selama jangka waktu yang disepakati.

9. Margin adalah tingkat keuntungan bagi Bank yang besarnya sesuai kesepakatan Bank dan Nasabah

10. Nasabah adalah pihak yang mendapatkan fasilitas pembiayaan Multi Manfaat BTN iB dari Bank berdasarkan akad pembiayaan dan perjanjian-perjanjian lainnya yang berkaitan.

**III. PRINSIP**

1. Akad Pembiayaan Multi Manfaat BTN iB menggunakan Akad Murabahah
2. Untuk pembiayaan dalam rangka pembelian tanah kapling, emas batangan atau barang halat lainnya, barang tersebut sekaligus menjadi agunan pembiayaan di Bank
3. Biaya operasional yang timbul dalam pengeiclaan usaha menjadi beban nasabah.
4. Keterlambatan pembayaran margin dan/atau angsuran pokok dikenakan denda dalam nilai nominal.
5. Denda diakui sebagai pendapatan sepanjang tidak ada permohonan keringanan dari nasabah.
6. Pengakuan pendapatan untuk akad Murabahah menggunakan sistem efektif.
7. Dalam akad Murabahah, harga jual yaitu harga pokok ditambah margin.

**IV. PENCATATAN**

1. Komitmen Atas Persetujuan Pembiayaan  
69999 D Kontra Akun Administrasi Kredit  
71101 K Pembiayaan Yang Belum Digunakan – Piutang BTN iB
2. Pada saat perolehan Aktiva Pembiayaan Multi Manfaat BTN iB.  
15519 D Persediaan Piutang BTN iB  
10112 / 22114 K Kas Teller / Giro Batara iB – NBP  
(untuk penjual)
3. Jurnal Balik Komitmen Atas Persetujuan Pembiayaan  
71101 D Pembiayaan Yang Belum Digunakan – Piutang BTN iB  
69999 K Kontra Akun Administrasi Kredit

Petunjuk Akuntansi ini bersifat *MUASA*, hanya untuk kepentingan internal Bank BTN SYARIAH

*Handwritten signature*

PETUNJUK AKUNTANSI	PEMBIAYAAN MULTI MANFAAT BTN IB	Nomor	09/PA/KI/10
		Tanggal	22 November 2010
		Halaman	3 / 5

4. Pada saat perolehan Aktiva Pembiayaan Multi Manfaat BTN IB.
- |       |   |  |
|-------|---|--|
| 11335 | D | Pembiayaan Multi Manfaat BTN IB - Efektif NBP          |
| 11625 | K | Marginal Pembiayaan Multi Manfaat BTN IB - Efektif NBP |
| 15519 | K | Persediaan Piutang BTN IB                              |
5. *Urbun* atau Uang Muka
- 5.1 Penerimaan uang muka (*urbun*) dari nasabah.
- |                       |   |  |
|-----------------------|---|--|
| 10112 / 22314 / 25124 | D | Kas / Tabungan Batara IB - NBP /<br>Tabungan Investa Batara IB - NBP |
| 21187                 | K | Kewajiban Uang Muka Murabahah  |
- 5.2 Pembatalan pesanan, pengembalian *urbun* kepada nasabah.
- |                       |   |  |
|-----------------------|---|--|
| 21187                 | D | Kewajiban Uang Muka Murabahah  |
| 47705                 | K | Pendapatan Administrasi Pembiayaan                                   |
| 10112 / 22314 / 25124 | K | Kas / Tabungan Batara IB - NBP /<br>Tabungan Investa Batara IB - NBP |
- 5.3 Apabila Murabahah jadi dilaksanakan.
- |                                       |   |   |
|---------------------------------------|---|---|
| 21187                                 | D | Kewajiban Uang Muka Murabahah   |
| 10112 / 22114 / 22314 / 25124 / 25211 | K | Kas / Giro Batara IB - NBP /<br>Tabungan Batara IB - NBP /<br>Tabungan Investa Batara IB - NBP /<br>Giro Investa Batara IB - NBP<br>(untuk penjual) |
6. Pembebanan biaya notaris, biaya penilaian agunan, biaya pengikatan agunan, biaya asuransi dan biaya lainnya kepada nasabah.
- |               |   |  |
|---------------|---|--|
| 22314 / 25124 | D | Tabungan Batara IB - NBP /<br>Tabungan Investa Batara IB - NBP |
| 21181         | K | Kewajiban Kepada Notaris                                       |
| 21182         | K | Kewajiban SKMHT  |
| 21183         | K | Kewajiban APHT   |
| 21184         | K | Kewajiban <i>Appraisal</i>                                     |
| 21185         | K | Kewajiban Asuransi Jiwa  |
7. Pada saat penerimaan biaya administrasi dari Nasabah.
- |               |   |  |
|---------------|---|--|
| 22314 / 25124 | D | Tabungan Batara IB - NBP /<br>Tabungan Investa Batara IB - NBP |
| 47705         | K | Pendapatan Administrasi Pembiayaan                             |

*Handwritten signature/initials*

<b>PETUNJUK AKUNTANSI</b>	<b>PEMBIAYAAN MULTI MANFAAT BTN IB</b>	<b>Nomor</b>	09/PA/XI/10
		<b>Tanggal</b>	22 November 2010
		<b>Halaman</b>	4 / 5

8. Pada saat penerimaan angsuran dari Nasabah (pokok dan margin).
- |               |   |  |
|---------------|---|--|
| 22314 / 25124 | D | Tabungan Batara iB – NBP /<br>Tabungan Investa Batara iB – NBP |
| 11335         | K | Pembiayaan Multi Manfaat BTN iB – Efektif NBP                  |
| 11633         | D | Margin Pembiayaan Multi Manfaat BTN iB – Efektif NBP           |
| 41619         | K | Pendapatan Margin Pembiayaan Multi Manfaat BTN iB –<br>Efektif |
9. Pada saat Pembiayaan Multi Manfaat BTN iB masuk kategori kolektibilitas dalam perhatian khusus.
- 9.1 Pada saat pengakuan Pembiayaan jatuh tempo
- |       |   |   |
|-------|---|---|
| 11336 | D | Pembiayaan Multi Manfaat BTN iB – Efektif JT  |
| 11335 | K | Pembiayaan Multi Manfaat BTN iB – Efektif NBP |
- 9.2 Pada saat penerimaan angsuran tunggakan (pokok dan margin).
- |               |   |  |
|---------------|---|--|
| 22314 / 25124 | D | Tabungan Batara iB – NBP /<br>Tabungan Investa Batara iB – NBP |
| 11336         | K | Pembiayaan Multi Manfaat BTN iB – Efektif JT                   |
| 11634         | D | Margin Pembiayaan Multi Manfaat BTN iB – Efektif JT            |
| 41619         | K | Pendapatan Margin Pembiayaan Multi Manfaat BTN iB              |
10. Pada saat pemberian potongan pelunasan dipercepat.
- |               |   |  |
|---------------|---|--|
| 22314 / 25124 | D | Tabungan Batara iB – NBP /<br>Tabungan Investa Batara iB – NBP |
| 11633         | D | Margin Pembiayaan Multi Manfaat BTN iB – Efektif NBP           |
| 11335         | K | Pembiayaan Multi Manfaat BTN iB – Efektif NBP                  |
| 11633         | D | Margin Pembiayaan Multi Manfaat BTN iB – Efektif NBP           |
| 41619         | K | Pendapatan Margin Pembiayaan Multi Manfaat BTN iB –<br>Efektif |
11. Pada saat penerimaan Denda
- |               |   |  |
|---------------|---|--|
| 22314 / 25124 | D | Tabungan Batara iB – NBP /<br>Tabungan Investa Batara iB – NBP |
| 47714         | K | Pendapatan Denda   |

Petunjuk Akuntansi ini bersifat RUJUK SAHA hanya untuk kepentingan internal Bank BTN SYARIAH

*Handwritten signature/initials*

<b>PETUNJUK AKUNTANSI</b>	<b>PEMBIAYAAN MULTI MANFAAT BTN IB</b>	Nomor	: 09/PA/XI/10
		Tanggal	: 22 November 2010
		Halaman	: 5 / 5

**V. LAIN - LAIN**

Hal-hal lain yang belum diatur dan belum jelas dalam Petunjuk Akuntansi ini, akan diatur lebih lanjut dan apabila dikemudian hari ditemukan adanya kekeliruan, akan diadakan perbaikan seperlunya.

SHARIA DIVISION

  
**Mas Guntur Dwi S**  
Kepala Divisi

  
**Budi Widyuti**  
Wakil Kepala Divisi

Lampiran 2

Perhitungan Angsuran KPR BTN SYARIAH





NOMINAL	Bertaku mulai 1 Maret 2014														
	7.3037%	7.3037%	7.3037%	7.3037%	7.3037%	7.5174%	7.7408%	7.8708%	8.2039%	8.2729%	8.3518%	8.8365%	9.4210%	9.7193%	
	1	2	3	4	5	6	7	8	10	11	12	13	14	15	
50.000.000	4.470.988	2.387.654	1.693.210	1.345.988	1.137.654	1.007.669	917.771	848.775	803.017	761.371	735.113	715.410	700.784	690.161	682.749
60.000.000	5.365.185	2.895.162	2.031.852	1.615.185	1.365.185	1.209.203	1.101.320	1.018.250	966.021	913.645	882.135	858.492	840.940	828.193	815.238
70.000.000	6.259.383	3.462.716	2.370.494	1.884.383	1.592.716	1.410.737	1.300.850	1.188.285	1.104.024	1.063.919	1.029.158	1.001.574	981.907	966.225	953.848
80.000.000	7.153.580	3.920.247	2.709.136	2.153.580	1.820.247	1.613.271	1.468.434	1.356.040	1.298.027	1.218.193	1.178.181	1.144.558	1.121.254	1.104.237	1.092.398
90.000.000	8.047.778	4.397.778	3.047.778	2.432.778	2.047.778	1.813.905	1.648.031	1.527.705	1.448.031	1.370.668	1.323.003	1.287.738	1.261.411	1.242.289	1.228.948
100.000.000	8.941.975	4.775.308	3.365.419	2.691.975	2.275.308	2.015.338	1.855.543	1.697.550	1.610.334	1.522.742	1.470.226	1.430.619	1.401.567	1.380.321	1.365.497
110.000.000	9.836.173	5.232.838	3.725.061	2.961.173	2.502.838	2.218.973	2.019.067	1.867.305	1.771.038	1.677.290	1.617.448	1.573.901	1.541.724	1.518.354	1.500.047
120.000.000	10.730.370	5.730.370	4.065.703	3.230.370	2.730.370	2.418.407	2.202.651	2.037.060	1.932.041	1.827.290	1.764.271	1.718.983	1.681.881	1.656.386	1.638.597
130.000.000	11.624.568	6.207.601	4.402.345	3.489.568	2.967.601	2.619.841	2.386.208	2.206.815	2.093.045	1.978.554	1.911.293	1.860.065	1.822.038	1.794.418	1.775.146
140.000.000	12.518.765	6.685.432	4.740.987	3.768.765	3.185.432	2.811.474	2.589.760	2.376.570	2.254.048	2.131.838	2.058.316	2.003.147	1.962.194	1.932.450	1.911.696
150.000.000	13.412.963	7.162.963	5.079.629	4.037.963	3.412.963	3.023.008	2.763.869	2.546.325	2.415.051	2.284.113	2.205.339	2.146.229	2.102.351	2.070.482	2.049.246
160.000.000	14.307.160	7.640.160	5.418.271	4.307.160	3.640.160	3.224.542	2.936.869	2.716.080	2.576.055	2.436.387	2.352.361	2.289.311	2.242.508	2.208.514	2.184.796
170.000.000	15.201.358	8.118.024	5.756.913	4.576.358	3.868.024	3.426.076	3.103.423	2.885.835	2.737.058	2.596.681	2.499.304	2.432.393	2.382.664	2.346.546	2.321.345
180.000.000	16.095.555	8.595.555	6.095.555	4.845.555	4.095.555	3.627.610	3.303.977	3.055.590	2.898.082	2.740.835	2.646.086	2.575.475	2.522.821	2.484.579	2.457.895
190.000.000	16.989.753	9.073.086	6.434.197	5.114.753	4.323.086	3.829.144	3.487.531	3.225.345	3.055.085	2.893.208	2.793.429	2.718.557	2.662.978	2.622.611	2.594.445
NOMINAL	7.1504%	7.1504%	7.1504%	7.1504%	7.1504%	7.3590%	7.5737%	7.8032%	8.0354%	8.0947%	8.3317%	8.5728%	8.8173%	9.0646%	9.3142%
	1	2	3	4	5	6	7	8	10	11	12	13	14	15	
200.000.000	17.884.400	9.525.067	6.747.289	5.358.400	4.525.067	4.004.278	3.643.836	3.383.867	3.181.085	3.015.783	2.903.768	2.817.689	2.751.601	2.701.243	2.663.478
210.000.000	18.751.320	10.001.320	7.084.653	5.628.320	4.751.320	4.204.492	3.826.028	3.563.060	3.350.199	3.166.573	3.048.957	2.958.573	2.889.181	2.836.305	2.796.652
220.000.000	19.644.240	10.477.573	7.422.018	5.894.240	4.977.573	4.404.706	4.008.219	3.722.253	3.510.634	3.317.962	3.194.145	3.099.458	3.026.761	2.971.367	2.929.626
230.000.000	20.537.160	10.953.827	7.759.382	6.162.160	5.203.827	4.604.919	4.190.411	3.881.447	3.665.748	3.461.851	3.339.331	3.240.342	3.164.341	3.108.429	3.062.695
240.000.000	21.430.080	11.430.080	8.096.747	6.430.080	5.430.080	4.805.133	4.372.603	4.060.640	3.829.302	3.616.940	3.484.522	3.381.227	3.301.922	3.241.481	3.196.173
250.000.000	22.324.920	11.906.333	8.434.111	6.695.000	5.656.333	5.005.347	4.584.795	4.228.833	3.988.956	3.769.729	3.629.710	3.522.111	3.439.502	3.376.554	3.329.347
260.000.000	23.219.840	12.382.587	8.771.476	6.965.920	5.882.587	5.205.551	4.736.966	4.368.027	4.148.411	3.920.518	3.774.899	3.662.998	3.577.082	3.511.616	3.462.521
270.000.000	24.108.840	12.858.840	9.048.840	7.233.840	6.108.840	5.405.775	4.919.178	4.588.220	4.307.585	4.071.308	3.920.897	3.803.980	3.714.662	3.646.678	3.596.685
280.000.000	25.001.760	13.335.093	9.446.204	7.501.760	6.335.093	5.605.989	5.101.370	4.737.413	4.467.519	4.222.097	4.065.275	3.944.764	3.852.242	3.781.740	3.728.869
290.000.000	25.894.680	13.811.347	9.765.569	7.769.680	6.561.347	5.806.203	5.283.562	4.906.607	4.621.074	4.372.868	4.210.464	4.085.649	3.989.822	3.916.802	3.862.043
300.000.000	26.787.600	14.287.600	10.120.933	8.037.600	6.787.600	6.006.417	5.465.754	5.075.800	4.786.628	4.523.675	4.355.652	4.226.533	4.127.402	4.051.864	3.995.217
320.000.000	28.573.440	15.240.107	10.795.662	8.305.520	7.013.853	6.206.631	5.647.945	5.244.993	4.946.182	4.674.464	4.500.841	4.367.418	4.264.982	4.188.926	4.128.391
330.000.000	29.466.360	15.716.360	11.133.027	8.484.360	7.240.107	6.406.844	5.830.137	5.414.187	5.105.796	4.825.253	4.646.029	4.508.302	4.402.562	4.321.989	4.261.564
340.000.000	30.359.280	16.192.613	11.470.391	8.669.280	7.469.280	6.607.058	6.012.329	5.583.380	5.265.291	4.976.043	4.791.218	4.648.187	4.540.142	4.457.051	4.394.738
350.000.000	31.252.200	16.668.867	11.807.756	8.854.200	7.698.200	6.802.613	6.194.521	5.762.573	5.424.845	5.126.932	4.936.005	4.790.071	4.677.722	4.592.113	4.527.912
360.000.000	32.145.120	17.145.120	12.145.120	9.045.120	7.918.867	7.007.486	6.376.713	5.921.767	5.584.399	5.277.821	5.081.594	4.930.956	4.815.302	4.727.175	4.661.096
370.000.000	33.038.040	17.621.373	12.482.484	9.233.040	8.145.120	7.207.700	6.558.904	6.090.960	5.745.953	5.428.410	5.228.830	5.071.840	4.952.882	4.882.237	4.794.260
380.000.000	33.930.960	18.097.627	12.818.848	9.466.960	8.371.373	7.407.914	6.711.096	6.280.153	5.903.508	5.576.169	5.371.971	5.212.724	5.090.462	4.997.259	4.927.434
390.000.000	34.823.880	18.573.880	13.157.213	9.701.880	8.600.960	7.608.128	6.823.288	6.429.347	6.063.082	5.725.988	5.517.160	5.353.600	5.228.042	5.132.361	5.060.608
400.000.000	35.716.800	19.050.133	13.484.578	9.931.800	8.830.960	7.803.362	7.005.568	6.598.540	6.222.616	5.860.778	5.642.493	5.469.493	5.365.623	5.267.424	5.193.782
410.000.000	36.609.720	19.526.387	13.811.942	10.164.720	9.061.330	8.008.558	7.167.753	6.822.616	6.422.616	6.031.567	5.807.958	5.635.313	5.503.203	5.402.486	5.326.956
420.000.000	37.502.640	20.002.640	14.169.307	10.397.640	9.292.640	8.208.769	7.336.927	7.047.725	6.647.725	6.182.362	5.957.823	5.776.262	5.640.783	5.537.948	5.460.129
430.000.000	38.395.560	20.478.893	14.506.671	10.630.560	9.528.893	8.409.997	7.502.055	7.106.120	6.833.145	6.397.913	6.171.477	5.974.147	5.778.963	5.672.610	5.595.303
440.000.000	39.288.480	20.955.147	14.844.036	10.861.480	9.759.147	8.609.411	7.657.383	7.275.313	7.020.387	6.645.944	6.424.102	6.208.031	6.015.943	5.807.672	5.726.477
450.000.000	40.181.400	21.431.400	15.161.400	11.092.400	10.000.000	8.809.625	7.808.830	7.444.507	7.200.387	6.886.230	6.654.723	6.388.200	6.198.916	6.053.523	5.942.734
460.000.000	41.074.320	21.907.653	15.478.320	11.318.320	10.238.320	9.009.839	8.000.822	7.613.700	7.379.496	7.063.476	6.838.476	6.539.800	6.348.103	6.177.796	6.092.825
470.000.000	41.967.240	22.383.907	15.800.240	11.545.240	10.477.240	9.210.053	8.193.814	7.782.087	7.559.050	7.248.667	7.020.991	6.720.885	6.528.684	6.328.693	6.212.869
480.000.000	42.860.160	22.860.160	16.163.160	11.772.160	10.716.160	9.419.267	8.388.804	7.956.804	7.737.880	7.417.880	7.191.880	6.962.453	6.762.453	6.542.983	6.392.347
490.000.000	43.753.080	23.336.413	16.530.858	12.000.000	10.953.080	9.640.481	8.582.398	8.144.158	7.926.473	7.601.158	7.388.669	7.144.232	6.903.339	6.741.423	6.618.045
500.000.000	44.646.000	23.812.667	16.868.222	12.230.000	11.192.667	9.873.694	8.769.589	8.332.667	8.095.667	7.777.713	7.559.468	7.298.420	7.044.222	6.879.003	6.753.107

Keterangan : Angsuran per bulan TETAP, tidak akan berubah sampai dengan jangka waktu lunas.

NO	KREDIT	BUNGA	Besaran Angsuran Sesuai Jangka Waktu Kredit (tahun)					
			5	6	7	8	9	10
1	50,000,000	11,50%	1,141,592	999,129	898,563	824,163	767,192	722,404
2	60,000,000	11,50%	1,369,910	1,198,955	1,078,275	988,995	920,630	866,885
3	70,000,000	11,50%	1,598,228	1,398,781	1,257,988	1,153,828	1,074,068	1,011,366
4	75,000,000	11,50%	1,712,388	1,498,694	1,347,844	1,236,244	1,150,788	1,083,606
5	80,000,000	11,00%	1,803,800	1,575,847	1,414,767	1,295,473	1,204,013	1,132,007
6	90,000,000	11,00%	2,029,275	1,772,828	1,591,613	1,457,408	1,354,515	1,273,508
7	100,000,000	11,00%	2,254,750	1,969,808	1,768,458	1,619,342	1,505,017	1,415,008
8	110,000,000	11,00%	2,480,225	2,166,789	1,945,304	1,781,276	1,655,518	1,556,509
9	120,000,000	11,00%	2,705,700	2,363,770	2,122,150	1,943,210	1,806,020	1,698,010
10	130,000,000	11,00%	2,931,175	2,560,751	2,298,996	2,105,144	1,956,522	1,839,511
11	140,000,000	11,00%	3,156,650	2,757,732	2,475,842	2,267,078	2,107,023	1,981,012
12	150,000,000	11,00%	3,382,125	2,954,713	2,652,688	2,429,013	2,257,525	2,122,513
13	160,000,000	10,25%	3,539,787	3,083,893	2,761,320	2,522,040	2,338,267	2,193,293
14	170,000,000	10,25%	3,761,023	3,276,637	2,933,903	2,679,668	2,484,408	2,330,374
15	180,000,000	10,25%	3,982,260	3,469,380	3,106,485	2,837,295	2,630,550	2,467,455
16	190,000,000	10,25%	4,203,497	3,662,123	3,279,068	2,994,923	2,776,692	2,604,536
17	200,000,000	10,25%	4,424,733	3,854,867	3,451,650	3,152,550	2,922,833	2,741,617
18	210,000,000	10,25%	4,645,970	4,047,610	3,624,233	3,310,178	3,068,975	2,878,698
19	220,000,000	10,25%	4,867,207	4,240,353	3,796,815	3,467,805	3,215,117	3,015,778
20	230,000,000	10,25%	5,088,443	4,433,097	3,969,398	3,625,433	3,361,258	3,152,859
21	240,000,000	10,25%	5,309,680	4,625,840	4,141,980	3,783,060	3,507,400	3,289,940
22	250,000,000	10,25%	5,530,917	4,818,583	4,314,563	3,940,688	3,653,542	3,427,021
23	300,000,000	10,25%	6,637,100	5,782,300	5,177,475	4,728,825	4,384,250	4,112,425
24	350,000,000	10,25%	7,743,283	6,746,017	6,040,388	5,516,963	5,114,958	4,797,829
25	400,000,000	9,75%	8,737,167	7,597,600	6,790,600	6,191,367	5,730,633	5,366,733
26	450,000,000	9,75%	9,829,313	8,547,300	7,639,425	6,965,288	6,446,963	6,037,575
27	500,000,000	9,75%	10,921,458	9,497,000	8,488,250	7,739,208	7,163,292	6,708,417
28	550,000,000	9,75%	12,013,604	10,446,700	9,337,075	8,513,129	7,879,621	7,379,258
29	600,000,000	9,75%	13,105,750	11,396,400	10,185,900	9,287,050	8,595,950	8,050,100
30	650,000,000	9,75%	14,197,896	12,346,100	11,034,725	10,060,971	9,312,279	8,720,942
31	700,000,000	9,75%	15,290,042	13,295,800	11,883,550	10,834,892	10,028,608	9,391,783
32	750,000,000	9,75%	16,382,188	14,245,500	12,732,375	11,608,813	10,744,938	10,062,625
33	800,000,000	9,75%	17,474,333	15,195,200	13,581,200	12,382,733	11,461,267	10,733,467
34	850,000,000	9,75%	18,566,479	16,144,900	14,430,025	13,156,654	12,177,596	11,404,308
35	900,000,000	9,75%	19,658,625	17,094,600	15,278,850	13,930,575	12,893,925	12,075,150
36	950,000,000	9,75%	20,750,771	18,044,300	16,127,675	14,704,496	13,610,254	12,745,992
37	1,000,000,000	9,75%	21,842,917	18,994,000	16,976,500	15,478,417	14,326,583	13,416,833
38	1,050,000,000	9,75%	22,935,063	19,943,700	17,825,325	16,252,338	15,042,913	14,087,675
39	1,100,000,000	9,75%	24,027,208	20,893,400	18,674,150	17,026,258	15,759,242	14,758,517
40	1,150,000,000	9,75%	25,119,354	21,843,100	19,522,975	17,800,179	16,475,571	15,429,358
41	1,200,000,000	9,75%	26,211,500	22,792,800	20,371,800	18,574,100	17,191,900	16,100,200
42	1,250,000,000	9,75%	27,303,646	23,742,500	21,220,625	19,348,021	17,908,229	16,771,042
43	1,300,000,000	9,75%	28,395,792	24,692,200	22,069,450	20,121,942	18,624,558	17,441,883
44	1,350,000,000	9,75%	29,487,938	25,641,900	22,918,275	20,895,863	19,340,888	18,112,725
45	1,400,000,000	9,75%	30,580,083	26,591,600	23,767,100	21,669,783	20,057,217	18,783,567

## Lampiran 3

**Bank  BTN**  
Sahabat Keluarga Indonesia

### HAK & KEWAJIBAN SERTA LARANGAN

KPR BTN Sejahtera FLPP adalah kredit dengan dukungan Program FLPP dari Pemerintah dan Kemenpera RI yang disalurkan oleh Bank BTN kepada Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) dalam rangka pemilikan Rumah Sejahtera.

Untuk memenuhi kebutuhan rumah bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR), Pemerintah memberikan kemudahan berupa subsidi kepemilikan rumah, sebagaimana diatur dalam Pasal 54 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman.

#### DASAR PENYELENGGARAAN

1. Undang-Undang Republik Indonesia No. 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman;
2. Undang-Undang Republik Indonesia No. 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun;
3. Permenpera RI No. 03 Tahun 2014 tentang Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan Dalam Rangka Pengadaan Perumahan Melalui Kredit/Pembiayaan Pemilikan Rumah Sejahtera
4. Permenpera RI No. 04 Tahun 2014 tentang Petunjuk Pelaksanaan Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan Dalam Rangka Pengadaan Perumahan Melalui Kredit/Pembiayaan Pemilikan Rumah Sejahtera

#### HAK MBR DEBITUR

1. Menerima kemudahan perolehan rumah melalui Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan dari PPP-Kemenpera apabila memenuhi kriteria Kelompok Sasaran KPR Sejahtera..
2. Bebas Pengenaan Pajak Pertambahan Nilai (PPN) sesuai dengan Ketentuan Peraturan Menteri Keuangan yang berlaku.


#### KEWAJIBAN MBR DEBITUR

1. Menghuni Rumah Sejahtera yang diperoleh dengan KPR Sejahtera;
2. Memelihara Rumah Sejahtera dengan baik;
3. Membayar angsuran KPR Sejahtera secara tertib dan tepat waktu hingga lunas;
4. Mengembalikan bantuan FLPP kepada PPP-Kemenpera apabila melakukan pelanggaran terhadap ketentuan KPR Sejahtera.
5. Menandatangani Perjanjian Kemudahan Perolehan Rumah dengan Pusat Pembiayaan Perumahan-Kemenpera.

#### LARANGAN BAGI MBR DEBITUR

1. Memberikan keterangan, pernyataan, dokumen yang tidak benar dan/atau palsu dalam pengajuan KPR Sejahtera.
2. Menandatangani rumah yang telah dibeli dengan KPR Sejahtera FLPP.
3. Menyewakan dan/atau mengalihkan kepemilikan Rumah Sejahtera Tapak atau Rumah Sejahtera Susun kecil dalam hal:
  - a. pewarisan;
  - b. telah dihuni paling sedikit 5 tahun untuk Rumah Tapak atau
  - c. telah dihuni lebih dari 20 tahun untuk Rumah Susun;
  - d. pindah tempat tinggal akibat peningkatan sosial ekonomi; atau
  - e. untuk kepentingan Bank Pelaksana dalam rangka penyelesaian kredit atau pembiayaan bermasalah.
4. Mengalihkan kepemilikan Rumah Sejahtera atau Rumah Sejahtera Susun tanpa melalui PPP-Kemenpera atau lembaga/badan yang ditunjuk oleh Pemerintah.

Contact Center  
**500286**  
[www.bkn.co.id](http://www.bkn.co.id)



## Lampiran 4



### CHECK LIST KREDIT

NO	DOKUMEN	PEGAWAI / KARYAWAN	WIRASAWASTA / SWASTA / PEMILIK	PROFESIONAL
1	Form Aplikasi Kredit dilengkapi dengan Pasfoto terbaru Pemohon dan Pasangan	√	√	√
2	Fotocopy KTP Pemohon dan Pasangan, Fotocopy KK, Fotocopy Surat Nikah/Cerai	√	√	√
3	Slip Gaji terakhir / Surat Keterangan Penghasilan Pemohon & Pasangan asli (Bila pasangan bekerja), fotocopy ID Card, fotocopy SPT PPH Ps1.21	√		
4	Fotocopy SK Pengangkatan Pegawai Tetap, SKPG	√		
5	Fotocopy Rekening Koran Tabungan/Giro di Bank BTN/Bank Lain. (Untuk wiraswasta & profesional satu tahun terakhir)	√	√	√
6	Fotocopy Bata minimal saldo Rp.500.000,-	√	√	√
7	Fotocopy NPWP Pribadi	√	√	√
8	Fotocopy Akta Pendirian Perusahaan berikut perubahannya, SIUP, TDP, HO, SITU, Akta Pendirian Perusahaan		√	√
9	Fotocopy Ijin Praktek dan catatan hasil usaha minimal 3 bulan terakhir		√	√
10	Fotocopy SHM/SHGB dan IMB, Surat Keterangan penjual rumah (Apabila pembelian rumah) RAB (Rencana Anggaran Biaya) untuk Kredit Bangun Rumah	√	√	√

INFORMASI LEBIH LANJUT DAPAT MENGHUBUNGI :

#### BANK BTN KANTOR CABANG MALANG

JL. ADE IRMA SURYANI 2-4 MALANG  
TELP. 0341-323956 (Hunting)

**BANK BTN KCP UNIBRAW**  
Jl. Veteran No. 16 Malang  
Telp. 0341-585968

**BANK BTN KCP UIN**  
Jl. Gajayana No 50 Malang  
Telp. 0341-557567

**BANK BTN KCP JAS**  
Jl. JA. Suprpto No 54 Malang  
Telp. 0341-336232

**BANK BTN KCP SAWOJAJAR**  
Jl. Danau Toba No.1 Malang  
Telp. 0341-711511

**BANK BTN KCP PASURUAN**  
Jl. Panglima Sudirman No.14 Pasuruan  
Telp. 0343-411922

**BANK BTN KCP PROBOLINGGO**  
Jl. Soekarno Hatta Ruko D-E Probolinggo  
Telp. 0335-434347

## Lampiran 5

LAMPIRAN IVb

### SURAT PERNYATAAN PENGHASILAN

Yang bertandatangan di bawah ini:

Nama Pemohon :  
Tempat/tgl lahir :  
Pekerjaan :  
No. KTP :  
Alamat :

Menyatakan dengan sesungguhnya bahwa sampai saat surat pernyataan ini ditandatangani, saya menyatakan bahwa jumlah pendapatan bersih atau upah rata-rata per bulan adalah sebesar Rp. ....(.....).

Demikian surat pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya tanpa paksaan dari pihak manapun dan apabila di kemudian hari pernyataan saya ini tidak benar, saya bersedia mengembalikan Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan yang saya terima.

Mengetahui:  
Kepala Desa/Lurah,

Yang membuat pernyataan,

Materai  
secukupnya

(Nama lengkap dan jabatan)

(Nama lengkap)

LAMPIRAN V

SURAT PERNYATAAN TIDAK MEMILIKI RUMAH

Yang bertandatangan di bawah ini:

Nama :  
Tempat/tgl lahir :  
Pekerjaan :  
No. KTP :  
Alamat :

menyatakan bahwa sampai dengan surat pernyataan ini dibuat tidak memiliki hak kepemilikan atas rumah.

Demikian surat pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya tanpa paksaan dari pihak manapun dan apabila di kemudian hari pernyataan saya ini tidak benar, saya bersedia mengembalikan Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan yang saya terima.

Mengetahui:  
Kepala Desa/Lurah,

Yang membuat pernyataan,

Materai  
secukupnya

(Nama lengkap dan jabatan)

(Nama lengkap)

**LAMPIRAN VI****SURAT PERNYATAAN PEMOHON KPR SEJAHTERA**

Yang bertandatangan di bawah ini:

1. Nama :
- Tempat/tgl lahir :
- Pekerjaan :
- No. KTP/NIK :
- Alamat :

Selaku pemohon.

2. Nama :
- Tempat/tgl lahir :
- Pekerjaan :
- No. KTP/NIK :
- Alamat :

Selaku suami/istri \*) pemohon.

Menyatakan dengan sesungguhnya bahwa:

1. Saya (pemohon) memiliki gaji/upah pokok/penghasilan bersih/upah rata-rata per bulan sebesar Rp. ....
2. Saya dan (istri/suami\*) tidak memiliki rumah.
3. Saya dan (istri/suami\*) belum pernah menerima subsidi kepemilikan rumah.
4. Saya (pemohon) membeli Rumah Sejahtera Tapak/ Susun dengan harga Rp. .... (.....) dari pengembang PT. ....
5. Saya dan (istri/suami\*) akan menggunakan Rumah Sejahtera Tapak/ Susun sebagai tempat tinggal saya dan/atau keluarga dalam kurun waktu paling lambat 1 (satu) tahun setelah serah terima rumah.
6. Saya dan (istri/suami\*) tidak akan menyewakan/mengontrakkan, memperjual-belian atau memindahtangankan dengan bentuk perbuatan hukum apapun, kecuali:
  - a. penghunian telah melampaui 5 (lima) tahun untuk rumah tapak;
  - b. penghunian telah melampaui 20 (dua puluh) tahun untuk rumah susun;
  - c. pindah tempat tinggal sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan; atau
  - d. meninggal dunia (pewarisan); atau

- e. untuk kepentingan bank pelaksana dalam rangka penyelesaian kredit atau pembiayaan bermasalah.
7. Bahwa semua dokumen persyaratan yang disampaikan kepada bank pelaksana untuk memperoleh fasilitas likuiditas pembiayaan perumahan adalah benar dan dapat dipertanggungjawabkan keabsahannya.
8. Apabila di kemudian hari pernyataan saya ini tidak benar dan/atau tidak saya penuhi, saya bersedia mengembalikan kemudahan dan/atau bantuan pembiayaan perumahan yang telah saya terima dari Pemerintah dan bersedia dikenakan sanksi sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Demikian surat pernyataan ini saya buat dengan sebenar-benarnya tanpa paksaan dari pihak manapun.

Menyetujui,

Yang membuat pernyataan,

(Nama Suami/Istri\*)

(Nama Pemohon)

Materai  
secukupnya

Keterangan:  
\*) Pilih salah satu

## LAMPIRAN VII

**BERITA ACARA SERAH TERIMA  
RUMAH SEJAHTERA TAPAK / SATUAN RUMAH SEJAHTERA SUSUN\*)**

Nomor : .....

Pada tanggal, .....  
telah dilakukan serah terima dari :

**PT/CV>Nama<sup>\*)</sup>** .....  
(selanjutnya disebut "**Pihak Pertama**");

Kepada :

1. Nama : .....
2. Alamat : .....
3. No. Telp/HP : .....

(selanjutnya disebut "**Pihak Kedua**")

Berdasarkan PPJB/AJB)..... No. .... Tanggal :

Atas 1 (satu) unit Rumah Sejahtera Tapak/Satuan Rumah Sejahtera Susun<sup>\*)</sup> pada lokasi sebagai berikut :

1. Nama Perumahan/Tower) : .....
2. Lantai / No. Unit : .....
3. Luas Lantai Bersih (*Netto*) : .....
4. Alamat : .....
5. Kota/Kabupaten/Provinsi : .....

(selanjutnya disebut "**Objek Serah Terima**")

Adapun serah terima atas Objek Serah Terima dilakukan dengan syarat dan ketentuan sebagai berikut :

1. ....
2. ....
3. ....

**PIHAK PERTAMA /KUASA<sup>\*)</sup>,**  
**PT/CV>Nama<sup>\*)</sup>**.....

**PIHAK KEDUA,**

.....  
Tanda tangan & nama lengkap

.....  
Tanda tangan & nama lengkap

\*) Pilih salah satu

**LAMPIRAN VIII**

**SURAT PERNYATAAN  
PRASARANA, SARANA & UTILITAS PERUMAHAN**

Yang bertandatangan di bawah ini:

1. Nama :  
Tempat/tgl lahir :  
Pekerjaan :  
No. KTP/NIK :  
Alamat :

Selaku calon debitur.

2. Nama :  
Tempat/tgl lahir :  
Pekerjaan :  
No. KTP/NIK :  
Alamat :

Selaku suami/istri \*) pemohon.

Menyatakan hal-hal sebagai berikut:

1. Saya telah mempertimbangkan dengan baik dan tanpa paksaan dari pihak manapun sebelum memutuskan untuk membeli 1 (satu) unit Rumah Sejahtera Tapak/Satuan Rumah Sejahtera Susun\*) dari pengembang/developer PT./CV).....,
2. Saya telah mengetahui dan bersedia menerima kondisi Rumah Sejahtera Tapak/Satuan Rumah Sejahtera Susun\*) beserta dengan kondisi Prasarana, Sarana dan Utilitas (PSU) dengan rincian sebagai berikut:
  - 3.1. Telah ada keterangan kesediaan PLN untuk menyediakan pasokan listrik atau bukti pembayaran biaya penyambungan listrik dari PLN atau tersedianya sumber listrik lainnya;
  - 3.2. Badan jalan telah dilakukan pengerasan;
  - 3.3. Saluran/drainase lingkungan telah tergali.
3. Saya tidak akan mengkaitkan kondisi Prasarana, Sarana dan Utilitas (PSU) dengan kewajiban pembayaran angsuran KPR Sejahtera Tapak/ Susun\*)

Demikian surat pernyataan ini saya buat dengan sebenar-benarnya tanpa paksaan dari pihak manapun.

Menyelujui,

.....  
Yang membuat pernyataan,

(Nama Suami/Istri\*)

Materai  
secukupnya

(Nama Pemohon)

\*) Pilih salah sat

LAMPIRAN XIa

### SURAT PERNYATAAN

Yang bertandatangan di bawah ini:

Nama :  
Tempat/tgl lahir :  
Pekerjaan :  
No. KTP/NIK :  
Alamat :

Selaku pemohon, menyatakan dengan sesungguhnya bahwa:

1. Saya (pemohon) telah memahami ketentuan penghunian rumah sejahtera sebagaimana dimaksud di dalam Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat RI No. 20/PRT/M/2014 dan No. 21/PRT/M/2014 tanggal 10 Desember 2014.
2. Saya (pemohon) menyatakan bahwa:
  - berpenghasilan tidak melebihi ketentuan batas penghasilan kelompok sasaran KPR Sejahtera;
  - tidak memiliki rumah;
  - menggunakan sendiri dan menghuni rumah sejahtera tapak atau satuan rumah sejahtera susun sebagai tempat tinggal dalam jangka waktu paling lambat 1 (satu) tahun setelah serah terima rumah.
  - tidak akan menyewakan dan/atau mengalihkan kepemilikan rumah sejahtera tapak atau satuan rumah sejahtera susundengan bentuk perbuatan hukum apapun, kecuali sesuai dengan ketentuan Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat RI No. 20/PRT/M/2014 dan No. 21/PRT/M/2014 tanggal 10 Desember 2014.
  - tidak pernah menerima subsidi kepemilikan rumah.
3. Bahwa semua dokumen persyaratan yang disampaikan kepada Bank BTN untuk memperoleh fasilitas likuiditas pembiayaan perumahan adalah benar dan dapat dipertanggungjawabkan keabsahannya.
4. Apabila di kemudian hari pernyataan saya ini tidak benar dan/atau tidak saya penuhi, saya bersedia dan memberikan kuasa kepada Bank BTN untuk menghentikan fasilitas KPR Sejahtera FLPP dan/atau merubah menjadi KPR Non-Subsidi, setelah Bank BTN menerima surat permintaan penghentian KPR Sejahtera dari pihak yang berwenang.
5. Saya (pemohon) bersedia untuk menanggung segala yang meliputi biaya asuransi, biaya pengikatan agunan, dan biaya lainnya yang timbul atas penghentian KPR Sejahtera.

Demikian surat pernyataan ini saya buat dengan sebenar-benarnya tanpa paksaan dari pihak manapun.

Menyetujui,

(Nama Suami/Istri\*)

Yang membuat pernyataan,

Materai  
secukupnya

(Nama Pemohon)

Mengetahui,  
PT. BANK TABUNGAN NEGARA (Persero) Tbk  
Kantor Cabang .....



## Lampiran 6

PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk  
Kantor Cabang Syariah Malang  
Jl. Jaka Agung Suprpto 87  
Telp. 0341. 3012469  
Fax. 0341. 3012470



No : 6476/SP3/KCS.MLG/4/2017  
Lampiran : 1 (satu) berkas  
Perihal : Surat Persetujuan Pemberian Pembiayaan

Malang

27 April 2017

ARM-2R
Ready Stok
NON KYG

Kepada Yth,  
Sdr./Sdri.

RAENY PURNAMASARI  
di JALAN DANAU PANIAI H4 B-07  
RT/RW 002/010 MADYOPURO  
MALANG

Assalamualaikum Wr.Wb.

Menunjuk Aplikasi permohonan pembiayaan Saudara dengan ini kami beritahukan bahwa permohonan pembiayaan Saudara dapat di setujui, dengan ketentuan dan syarat Pembiayaan sebagai berikut :

1. Jenis Pembiayaan : Pembiayaan KPR BTN Syariah berdasarkan prinsip Murabahah
2. Kepertuan : Pembelian 1 (satu) unit rumah  
THE VILLAGE GREENLAND EAST KAV 19
3. Harga Jual Rumah Developer : Rp 332,000,000
4. Uang Muka : Rp 75,000,000
5. Pembiayaan yang disetujui : Rp 257,000,000
6. Jangka Waktu : 5 Tahun (60 Bulan)
7. Margin Keuntungan Bank : Rp 71,108,827
8. Harga Jual Bank : Rp 328,108,827
9. Angsuran Bulan ke 1 s/d ke 36 : Rp 5,397,478
- Angsuran Bulan ke 37 s/d ke 60 : Rp 5,574,984
10. Bentuk atau Sifat : AfioPend (pembiayaan dengan angsuran)
11. Biaya – Biaya
  - a. Biaya Administrasi : Rp 2,250,000
  - b. Biaya Proses : Rp 750,000
  - c. Biaya Notaris : Rp 200,000
  - d. Biaya SKMHT : Rp -
  - e. Biaya APHT : Rp 2,500,000
  - f. Biaya Appraisal : Rp 1,000,000
  - g. Premi Asuransi Kebakaran : Rp 292,720
  - h. Premi Asuransi Jiwa : Rp 773,430
  - i. Saldo Tabungan Minimum : Rp 200,000
  - j. Saldo blokir 1x angsuran : Rp 5,574,984
  - Total Biaya : Rp 13,541,134**
12. Denda Tunggakan :  $(n \times \text{Rp. } 67) \times \text{Keterlambatan Hari}$   $n = \text{keterlambatan angsuran}/100\text{rb}$
13. Jaminan : Sebidang tanah berikut bangunan rumah diatasnya yang terletak di  
THE VILLAGE GREENLAND EAST KAV 19  
TYPE 45/73 M2  
SERTIPIKAT SHM 3266 AN SAMIATIN DAN HANDOKO LUAS 73 M2 SPLIT  
IMB 640/1915/35.73.407/2015
14. Syarat pencairan pembiayaan : Melalui pemindahbukuan ke rekening atas nama penjual di Bank BTN Kantor Cabang Syariah Malang
15. Syarat-syarat Penandatanganan Akad Pembiayaan : Sebelum dilaksanakan penandatanganan Akad Pembiayaan, wajib dipenuhi syarat-syarat sebagai berikut :
  - a. Telah menyiapkan biaya-biaya yang telah ditetapkan yaitu administrasi, notaris, 1 (satu) bulan angsuran premi-premi asuransi dan biaya-biaya lainnya.
  - b. Saldo Giro atau Tabungan Saudara diblokir sebesar satu kali angsuran ditambah saldo minimum Giro atau Tabungan.
  - c. Saudara telah menyetujui ketentuan dan syarat dalam SP3 ini dengan menyerahkan Surat Pernyataan dan Kuasa atas nama saudara kepada Bank BTN Kantor Cabang Syariah Malang diatas meterai Rp.6.000,-
  - d. Suami / Istri Saudara ikut menandatangani Akad Pembiayaan.
16. Asuransi : Seluruh Barang Jaminan yang *insurable* ditutup, asuransi pada Asuransi Binasentra dengan syarat *Banker's Clause* Bank BTN Syariah  
Asuransi jiwa Saudara ditutup pada perusahaan Asuransi Binasentra sesuai ketentuan di Bank BTN Syariah dan premi menjadi beban saudara
17. Lain-lain
  - a. Bila diperlukan, Saudara sanggup untuk diperiksa kesehatannya untuk kepentingan asuransi jiwa
  - b. Apabila Saudara pindah alamat, pindah pekerjaan, harus memberitahukan kepada Bank BTN Kantor Cabang Syariah Malang
  - c. Tidak dibenarkan menunggak angsuran pembiayaan dengan alasan apapun juga.
  - d. Patuh pada Ketentuan dan syarat yang berlaku di Bank BTN Syariah dengan fasilitas Pembiayaan ini.
  - e. Nilai taksasi rumah memenuhi
  - f. Margin yang digunakan saat akad, yang berlaku saat realisasi

Surat Penegasan Persetujuan Pemberian Pembiayaan (SP3) ini yang memuat syarat-syarat pemberian pembiayaan merupakan pemberitahuan atas permohonan fasilitas pembiayaan Saudara, dan belum bersifat mengikat. Syarat-syarat selengkapnya harus dituangkan dalam Akad Pembiayaan sehingga mempunyai kekuatan yang mengikat. Ketentuan dan syarat yang akan diperjanjikan dalam Akad Pembiayaan akan disesuaikan dengan ketentuan yang berlaku di Bank BTN Syariah pada saat Akad Pembiayaan ditandatangani. Oleh karena itu sekiranya Saudara bermaksud menggunakan

Powered by  
Office

## Lampiran 7

### **BANK BTN CABANG MALANG**

Alamat : Jalan Ade Irma Suryani No. 2-4 Malang

No. Telp : (0341) 323956

Narasumber:

1. Nama : Wido Tejowati  
Jabatan : Consumer Loan Service  
No. HP : 0812-3451-4343
2. Nama : Sulistyowatik  
Jabatan : Staff Bank BTN  
No. HP : 0856-0824-4426
3. Nama : Nur Khalifah  
Jabatan : Nasabah  
No. HP : 0857-5579-0718
4. Nama : Zalfa Rusdea  
Jabatan : Nasabah  
No. HP : 0812-3192-4995

## Lampiran 8

### **BANK BTN SYARIAH CABANG MALANG**

Alamat : Jalan Jaksa Agung Suprpto No. 46C Malang,

No. Telp : (0341) 3012469

Narasumber:

1. Nama : Chandra  
Jabatan : Accounting  
No. HP : 0822-2592-1333
2. Nama : Gilang  
Jabatan : Staff Bank BTN Syariah  
No. HP : 0857-3257-0655
3. Nama : Rizadatul Miladi  
Jabatan : Nasabah  
No. HP : 0857-5562-6629
4. Nama : Dhurorin Khumaira  
Jabatan : Nasabah  
No. HP : 0857-9865-4133

## Lampiran 9

### DOKUMENTASI

Wawancara dengan staff BTN Syariah Malang



Wawancara dengan staff Bank BTN Malang



## BIODATA PENELITI

### A. Data Pribadi

Nama : Rofi' Nesti Rahayu  
Tempat & Tanggal Lahir : Blitar, 3 Mei 1994  
Jenis Kelamin : Perempuan  
Alamat Asal : Dsn. Darungan Jiwut Nglegok Blitar  
e-mail : [rofinestirahayu@gmail.com](mailto:rofinestirahayu@gmail.com)  
Telephone : 0813 3353 3168

### B. Riwayat Pendidikan Formal

1. TK Al Hidayah Krenceng Nglegok Blitar (Lulus 2001)
2. MI Nurul Huda Krenceng Nglegok Blitar (Lulus 2007)
3. SMPN 1 Nglegok Blitar (Lulus 2010)
4. MAN Kota Blitar (Lulus 2013)
5. UIN Maulana Malik Ibrahim Malang (Lulus 2018)

### C. Pengalaman Organisasi

1. Drum Band MI Nurul Huda Krenceng (2003-2007)
2. Pramuka SMPN I Nglegok (2009-2010)
3. English Conversation Club (2009-2010)
4. Anggota Organisasi Daerah Blitar (IKAMAHALITA) (2013-2014)
5. Anggota Himpunan Jurusan Manajemen (HMJ Manajemen) UIN Maulana Malik Ibrahim Malang (2013-2014)
6. Anggota Pergerakan Mahasiswa Islam Indonesia (PMII) Rayon Ekonomi Moch. Hatta (2013-2014)
7. Co. Bidang Sosial Organisasi Daerah IKAMAHALITA (2014-2015)
8. Anggota Departemen Luar Negeri Dewan Eksekutif Mahasiswa Fakultas Ekonomi (DEMA FE) UIN Maulana Malik Ibrahim Malang (2014-2015)
9. Anggota Biro Penerbitan dan Teknologi Pergerakan Mahasiswa Islam Indonesia (PMII) Rayon Ekonomi Moch. Hatta (2014-2015)

10. Bendahara umum Pergerakan Mahasiswa Islam Indonesia (PMII)  
Rayon Ekonomi Moch. Hatta (2015-2016)

11. Anggota Bidang 1 Pergerakan Mahasiswa Islam Indonesia (PMII)  
Komisariat Sunan Ampel Malang

Demikian daftar riwayat hidup ini dibuat dengan benar dan dapat dipertanggung  
jawabkan.












Malang, 7 Februari 2018

**Rofi' Nesti Rahayu**



## BUKTI KONSULTASI

Nama : Rofi' Nesti Rahayu  
 NIM / Jurusan : 13510160/Manajemen  
 Pembimbing : Dr. H. Misbahul Munir, Lc., M.Ei.  
 Judul Skripsi : Perbandingan Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah Konvensional dan Kredit Pemilikan Rumah Syariah (Studi Kasus pada Bank Tabungan Negara dan Bank Tabungan Negara Syariah di Malang)

No.	Tanggal	Materi Konsultasi	Tanda Tangan Pembimbing
1.	20 November 2016	Pengajuan Outline	1. 
2.	19 Desember 2016	Pengajuan Judul	2. 
3.	26 Desember 2016	Konsultasi BAB I	3. 
4.	12 Januari 2017	Konsultasi BAB I, Perbaikan Judul	4. 
5.	19 Januari 2017	Konsultasi Judul, BAB I	5. 
6.	25 Januari 2017	Konsultasi BAB II, BAB III	6. 
7.	13 Februari 2017	Konsultasi BAB II, BAB III	7. 
8.	21 Februari 2017	Konsultasi BAB I, II, III	8. 
9.	14 Maret 2017	Konsultasi BAB I, II, III	9. 
10.	21 Maret 2017	Konsultasi BAB I, II, III	10. 
11.	30 Maret 2017	ACC proposal	11. 

Malang, 14 Desember 2017

Mengetahui:  
Ketua Jurusan Manajemen



Des. Agus Sucipto, MM  
NIP. 19670816 200312 1 001