

BAB V

PENUTUP

5.1 Kesimpulan

Dari hasil analisis yang dilakukan, maka dapat diambil kesimpulan bahwa:

1. Dalam memberikan layanan produk KPR Syariah PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. Kantor Cabang Syaria'ah Malang memberikan dua pilihan akad pembiayaan yang dapat dijadikan alternatif pilihan untuk para calon nasabahnya yang ingin mengajukan pembiayaan KPR Syariah, dua akad tersebut yaitu:
 - a. Akad Istishna': akad ini merupakan akad yang digunakan oleh BTN Syariah Malang dalam memberikan fasilitas pembiayaan KPR bagi nasabah yang membutuhkan rumah, ruko, rukan, dan rusun dengan cara nasabah memesan terlebih dahulu obyek atau rumah yang ingin dibeli, sehingga pada saat pelaksanaan akad rumah yang merupakan obyek akad belum jadi. Dengan menggunakan akad ini nasabah dapat menyebutkan spesifikasi dari rumah yang ingin dipesan tersebut dengan angsuran tetap selama jangka waktu pembiayaan, maksimal waktu pembiayaan yaitu 15 tahun dan dalam pelaksanaan pembiayaannya akad istishna' yang digunakan oleh BTN Syariah Malang ini merupakan istishna' paralel dimana dalam hal ini bank sebagai penjual (*shani'*) menggunakan subkontraktor untuk melakukan kontrak tersebut. Dalam pembiayaan KPR dengan akad istishna' ini nasabah diberikan grace period atau penundaan pembayaran selama 6 bulan.

- b. Akad Murabahah: akad ini merupakan akad yang digunakan oleh BTN Syariah Malang dalam memberikan fasilitas pembiayaan KPR bagi nasabah yang membutuhkan rumah, ruko, rukan, dan rusun dengan baik dalam keadaan baru maupun *second* dengan cara bank membeli rumah yang diinginkan nasabah pemohon, kemudian pihak bank melakukan akad jual beli dengan nasabah, dimana bank syariah sebagai penjual dan nasabah sebagai pembeli, sehingga pada saat akad rumah yang ingin dibeli nasabah sudah ada, atau obyek akad sudah ada pada saat akad ini berlangsung, setelah nasabah menerima rumah dari developer (atas perintah bank), maka nasabah mulai melakukan pembayaran secara cicilan kepada bank. Dengan akad murabahah ini angsuran yang harus dibayar tetap selama jangka waktu pembiayaan, dengan maksimal waktu pembiayaan yaitu 15 tahun.
2. Dalam penerapannya pembiayaan KPR dengan menggunakan akad istishna' dan akad murabahah di PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. Kantor Cabang Syari'ah Malang memiliki beberapa persamaan dan perbedaan yaitu dalam hal:
 - a. Persamaan: persamaannya terdapat pada syarat-syarat yang harus dipenuhi ketika pengajuan pembiayaan KPR baik dengan menggunakan akad istishna' maupun akad murabahah pada dasarnya adalah sama, maksimal jangka waktu pembiayaan yaitu 15 tahun, dan margin keuntungan, margin keuntungan yang ditetapkan oleh BTN Syariah dalam kedua produk pembiayaan tersebut adalah sama.

- b. Perbedaan: selain persamaan kedua akad ini juga memiliki perbedaan yaitu dalam hal obyek akad, dalam akad istishna' obyek akad (rumah) pada saat pelaksanaan akadnya dalam keadaan belum jadi, sedangkan dalam akad murabahah obyek akad (rumah) harus dalam keadaan sudah jadi, kemudian dalam hal jumlah angsuran yang harus dibayar setiap bulannya, dalam hal ini angsuran yang harus dibayar setiap oleh nasabah setiap bulannya lebih murah dengan menggunakan akad murabahah dibandingkan dengan menggunakan istishna' hal ini dikarenakan dalam murabahah tidak ada grace period, kemudian dalam hal jenis, dengan akad murabahah lebih banyak terdapat jenis atau macamnya dibandingkan dengan akad istishna' yaitu FLPP, JAMSOSTEK dan Subsidi, hal tersebut dikarenakan ketiga jenis KPR Syariah tersebut hanya bisa dibiayai dalam keadaan rumah sudah jadi, kemudian yang terakhir adalah terletak pada ketentuan pembayaran angsuran dari kedua produk pembiayaan tersebut.

5.2 Saran

Berdasarkan kesimpulan di atas maka saran yang dapat peneliti berikan adalah sebagai berikut:

1. Pihak BTN Syariah Malang
 - a. Pihak BTN Syariah Malang seharusnya dapat memberikan sosialisasi secara menyeluruh kepada nasabah dan calon nasabah tentang adanya akad istishna' dan akad murabahah dalam pembiayaan KPR di BTN Syariah Malang dengan

tujuan dapat membantu meningkatkan volume pembiayaan KPR BTN Syariah Malang

- b. Seiring dengan semakin meningkatnya bisnis properti dan meningkatnya jumlah penduduk yang membutuhkan KPR diharapkan BTN Syariah Malang terus melakukan inovasi-inovasi terhadap produk pembiayaan KPR Syariahnya sehingga lebih menarik, kompetitif, sesuai dengan kebutuhan masyarakat tetapi tetap sesuai dengan prinsip-prinsip syariah.
2. Peneliti Selanjutnya
- a. Diharapkan untuk Penelitian selanjutnya agar subjek penelitian yang diwawancarai dari pihak BTN Syariah Malang lebih banyak sehingga data yang didapatkan mengenai pelaksanaan akad dan perbandingan akad istishna' dan murabahah lebih banyak dan lebih akurat.
 - b. Diharapkan untuk peneliti selanjutnya dapat menambahkan fokus penelitian kepada Risiko dan kendala dalam pelaksanaan akad istishna' dan akad murabahah pada produk pembiayaan KPR.