

**IMPLEMENTASI AKAD *MURĀBAḤAH* DALAM PRODUK UNGGULAN
KPRS SUBSIDI DAN NON SUBSIDI PADA PT BANK TABUNGAN
NEGARA (BTN) KCPS PURWOKERTO
KABUPATEN BANYUMAS**



TUGAS AKHIR

Diajukan Kepada Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam (FEBI) IAIN Purwokerto
Untuk Memenuhi Salah Satu Syarat
Guna Memperoleh Gelar Ahli Madya (A. Md.)

**Disusun Oleh :
CAMELIA 'AIN
NIM : 1617203053**

**PROGRAM DIPLOMA III
MANAJEMEN PERBANKAN SYARI'AH
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM (FEBI)
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI (IAIN)
PURWOKERTO
2019**

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PERNYATAAN KEASLIAN	ii
HALAMAN PENGESAHAN	iii
NOTA DINAS PEMBIMBING.....	ii
MOTTO	v
KATA PENGANTAR	vi
PEDOMAN TRANSLITERASI ARAB-LATIN	ix
ABSTRAK	xiv
ABSTRACT	xv
DAFTAR ISI	xvi
DAFTAR TABEL	xviii
DAFTAR GAMBAR.....	xix
DAFTAR LAMPIRAN.....	xx
BAB I PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Definisi Operasional Variabel.....	5
C. Rumusan Masalah	6
D. Tujuan Penelitian	6
E. Manfaat Penelitian	6
F. Metodologi Penulisan Tugas Akhir	7
G. Sistematika Penulisan.....	12
BAB II LANDASAN TEORI	
A. Akad <i>Murābahah</i>	13
1. Pengertian <i>Murābahah</i>	13
2. Dasar Hukum <i>Murābahah</i>	14
3. Rukun dan Syarat <i>Murābahah</i>	16
4. Pembiayaan <i>Murābahah</i>	18
5. Kaidah dan Hal-hal Yang Berhubungan Dengan <i>Murābahah</i>	21

B. Pembiayaan	21
1. Pengertian Pembiayaan	21
2. Tujuan Pembiayaan	24
3. Pembiayaan Transaksi Bagi Hasil.....	24
4. Pembiayaan Transaksi Sewa	28
5. Pembiayaan Jual Beli Piutang	29
C. Tinjauan Pustaka	31

BAB III HASIL DAN PEMBAHASAN

A. Gambaran Umum PT Bank Tabungan Negara (BTN) KCPS Purwokerto	36
1. Sejarah dan Profil PT Bank Tabungan Negara (BTN) KCPS Purwokerto	36
2. Visi dan Misi PT Bank Tabungan Negara (BTN) KCPS Purwokerto	38
3. Tujuan Pendirian	39
4. Nilai Dasar BTN Syari'ah	39
5. Etika BTN Syari'ah	39
6. Produk-produk Bank BTN KCPS Purwokerto	41
7. Struktur Organisasi Bank BTN KCPS Purwokerto	45
B. Pembahasan.....	49
1. Prosedur Pembiayaan KPRS di Bank BTN KCPS Purwokerto	49
2. Implementasi <i>Murābahah</i> pada pembiayaan KPRS Subsidi dan <i>Non</i> subsidi di Bank BTN KCPS Purwokerto.....	52

BAB IV PENUTUP

A. Kesimpulan	62
B. Saran	63

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN-LAMPIRAN

DAFTAR RIWAYAT HIDUP

BAB I PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Bank *Syari'ah* adalah suatu lembaga keuangan yang berfungsi sebagai perantara bagi pihak yang kelebihan dana dengan pihak yang kekurangan dana untuk kegiatan lainnya sesuai dengan hukum islam. Selain itu, bank *syari'ah* biasa disebut *Islamic banking/interest free banking*, yaitu perbankan dengan sistem pelaksanaan operasional tidak menggunakan sistem *riba*, *maisir*, dan *gharar*.¹

Lembaga keuangan bank di Indonesia terbagi menjadi dua jenis yaitu, bank yang bersifat konvensional dan bank yang bersifat *syari'ah*. Bank yang bersifat konvensional adalah bank yang kegiatan operasionalnya menggunakan sistem bunga, sedangkan bank yang bersifat *syari'ah* adalah bank yang kegiatan operasionalnya tidak menggunakan pada bunga akan tetapi kegiatan operasional dan produknya dikembangkan berlandaskan Al-Qur'an dan Al-Hadits.²

Menurut Undang-Undang RI Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan *Syari'ah*, Bank *Syari'ah* adalah bank yang menjalankan kegiatan usahanya berdasarkan prinsip *syari'ah* dan menurut jenisnya terdiri dari Bank Umum *Syari'ah* dan Bank Pembiayaan Rakyat *Syari'ah*.³ Adapun Undang-Undang Perbankan *Syari'ah* No. 21 Tahun 2008 menyatakan bahwa perbankan *syari'ah* adalah segala sesuatu yang menyangkut tentang bank *syari'ah* dan Unit Usaha *Syari'ah (UUS)* , mencakup kelembagaan, kegiatan usaha, serta cara dan proses dalam melaksanakan kegiatan usahanya. Bank *syari'ah* adalah bank yang menjalankan kegiatan usahanya berdasarkan prinsip *syari'ah* yang menurut jenisnya terdiri atas Bank Umum *Syari'ah*

¹ Zainudin Ali, *Hukum Perbankan Syariah*, Cet.ke-2 (Jakarta: Sinar Grafika, 2010), hlm.1.

² Muhammad, *Manajemen Dana Bank Syariah*, (Yogyakarta: ekonisia, 2004), hlm.1.

³ Frianto Pandia dkk, *Lembaga Keuangan* (Jakarta: PT Asdi Mahasatya, 2005), hlm. 186.

(BUS), Unit Usaha *Syari'ah* (UUS), dan Bank Pembiayaan Rakyat *Syari'ah* (BPRS).⁴

Lembaga perbankan merupakan inti dari perekonomian suatu Negara yang telah menjadi instrumen penting dalam memperlancar jalannya pembangunan suatu Negara. Salah satu fungsinya yaitu sebagai lembaga perantara keuangan (*financial intermediation*) artinya lembaga bank adalah lembaga yang dalam aktifitasnya berkaitan dengan uang, yakni sebagai perantara keuangan antara pihak yang membutuhkan dana dengan pihak yang kelebihan dana.⁵

Bank *syari'ah* kemudian menawarkan jasa-jasa perbankan dalam bentuk :⁶

1. Pembiayaan untuk berbagai kegiatan investasi atas dasar bagi hasil, terdiri dari :
 - a. Pembiayaan investasi bagi hasil *al-mudharabah*.
 - b. Pembiayaan investasi bagi hasil *al-musyarakah*.
2. Pembiayaan untuk berbagai kegiatan perdagangan, terdiri dari :
 - a. Pembiayaan perdagangan *al-murābahah*.
 - b. Pembiayaan perdagangan *al-bai'u bithaman ajil*.

Dari pembiayaan perdagangan atau jual beli diatas, bank akan memperoleh pendapatan berupa *mark-up* atau *margin* keuntungan.
3. Pembiayaan pengadaan barang untuk disewakan atau disewabelikan dalam bentuk :
 - a. Sewa guna usaha (*al-ijarah*).
 - b. Sewa beli (*al-bai'u takjiri*).
4. Pemberian pinjaman tunai untuk kebajikan tanpa dikenakan biaya apapun, kecuali biaya administrasi yaitu *al-qardhul hasan*.

⁴ Ismail. *Perbankan Syariah*. (Jakarta: Prenadamedia Group, 2011), hlm. 26.

⁵ Muhammad, *Manajemen Bank Syariah* (Yogyakarta: UPP AMP YKPN, 2005), hlm.59.

⁶ Karnaen A. Perwataatmadja, Muhammad Syafi'I Antonio, *Apa Dan Bagaimana Bank Islam*, (Yogyakarta: PT Dana Bhakti Prima Yasa, 1992), hlm. 15.

5. Fasilitas-fasilitas perbankan yang tidak bertentangan dengan *syari'ah* seperti penitipan dana dalam rekening lancar (*current account*) dalam bentuk giro *wadi'ah* yang diberi bonus dan jasa lainnya untuk memperoleh *fee*, seperti:
 - a. Pemberian jaminan (*al-kafalah*).
 - b. Pengalihan tagihan (*al-hiwalah*).
 - c. Pelayanan khusus (*al-jo'alah*)
 - d. Pembukaan L/C (*al-wakalah*), dll.⁷

Dengan adanya produk-produk perbankan tersebut, akan sangat membantu perekonomian masyarakat dan akan membantu mengembangkan perekonomian negara sesuai dengan hukum Islam. Adapun prinsip-prinsip pembiayaan Islam, untuk menyesuaikan dengan aturan-aturan dan norma-norma Islam, lima segi religius, yang berkedudukan kuat dalam literatur, harus diterapkan dalam perilaku investasi. Lima segi tersebut adalah :

1. Tidak ada transaksi keuangan berbasis bunga (*riba*).
2. Pengenalan pajak religius atau pemberian sedekah dan zakat.
3. Pelarangan produksi barang dan jasa yang bertentangan dengan sistem nilai Islam (*haram*).
4. Penghindaran aktivitas ekonomi yang melibatkan yang melibatkan judi (*maysir*) dan ketidakpastian (*gharar*).
5. Penyediaan asuransi Islam (*takaful*).⁸

Seiring dengan perkembangan zaman, kita ketahui bersama bahwa populasi manusia semakin bertambah. Dan menyebabkan semakin bertambahnya kebutuhan hidup, terutama kebutuhan perumahan. Hal tersebut dapat kita lihat dengan maraknya pembangunan apartemen, kondominium, dan perumahan. Namun, pembangunan fasilitas perumahan tersebut tidak sepenuhnya dapat dinikmati oleh masyarakat, terutama yang berpenghasilan rendah atau sedang.

⁷ *Ibid*, hlm. 16.

⁸ Lativa M. Algaoud, dan Mervyn K. Lewis, *Perbankan Syariah Prinsip Praktik Prospek*, (Jakarta: PT Serambi Ilmu Semesta, 2003), hlm. 48.

Banyak masyarakat yang standar ekonominya menengah kebawah yang mengalami kesulitan dalam mendapatkan tempat tinggal yang layak agar tidak bergabung dengan tempat tinggal orang tuanya. Salah satu solusi terkait masalah tersebut adalah pada lembaga pembiayaan seperti bank dengan sistem *syari'ah*.⁹

KPR *Syari'ah* dianggap menjadi alternatif pembiayaan bagi seseorang yang memiliki rencana untuk mengajukan kredit pembelian tempat tinggal. Produk KPR *Syari'ah* juga saat ini banyak diminati masyarakat. Sistem kredit tanpa bunga dengan angsuran tetap dianggap menjadi kelebihan dari KPR *Syari'ah* dibandingkan dengan KPR konvensional.¹⁰

Dalam Bank *Syari'ah* untuk penyaluran dananya dikenal dengan istilah pembiayaan, yang akan mendapatkan keuntungan dengan prinsip bagi hasil antara bank dengan nasabah. Salah satu prinsip bagi hasil dalam Bank BTN KCPS Purwokerto adalah bagi hasil pada pembiayaan *murābahah*. Seperti dalam produk pembiayaan pemilikan rumah atau disebut KPRS Subsidi dan *Non Subsidi*, yang menjadi produk unggulan Bank Tabungan Negara (BTN) *syari'ah* untuk memberikan solusi bagi nasabah guna pembelian/pemilikan rumah dengan menggunakan akad *Murābahah* (akad jual beli), *Wakalah* (pelimpahan kekuasaan) *Istishna* (akad jual beli dalam bentuk pemesanan pembuatan barang). Dalam produk tersebut, penetapan nisbah bagi hasil atas pembiayaan yang kompetitif.¹¹

Bai' al-murābahah sebagaimana didefinisikan oleh ulama fiqh, adalah jual beli barang pada harga asal dengan tambahan keuntungan yang disepakati. Dalam *bai' al-murābahah*, penjual menyebutkan dengan jelas

⁹ Abdul Azziz Herawanto, Skripsi: *Implementasi Akad Murābahah Dalam Pembiayaan Pemilikan Rumah Bersubsidi Secara Syariah Di Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Syariah Surakarta*, (Surakarta: Universitas Sebelas Maret, 2016), hlm.2.

¹⁰ Kevin Pri Riandi, Skripsi : *Faktor-faktor Yang Mempengaruhi Keputusan Nasabah Dalam Pemilihan KPR Syari'ah (Studi Kasus Pada Bank BTN Syari'ah Yogyakarta)*, (Yogyakarta: UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta, 2015), hlm.2.

¹¹ <https://www.btm.co.id/Syariah.html> diakses pada tanggal 23 Februari 2019.

harga pembelian barang kepada pembeli kemudian ia mensyaratkan atas keuntungan (laba) dalam jumlah tertentu.¹²

Berdasarkan pemaparan di atas untuk mengetahui implementasi akad *murābahah* produk KPRS yang dilakukan oleh Bank Tabungan Negara (BTN) KCPS Purwokerto, maka melalui Tugas Akhir ini penyusun mengambil judul **“Implementasi Akad *Murābahah* Dalam Produk Unggulan KPR Subsidi Dan *Non Subsidi* Pada PT Bank Tabungan Negara (BTN) KCPS Purwokerto, Banyumas”**.

B. Definisi Operasional Variabel

Untuk mendapatkan gambaran cukup jelas dalam menentukan judul yang penyusun buat, dan untuk mencegah timbulnya salah penafsiran judul maka penyusun perlu menjelaskan istilah sebagai berikut :

1. Implementasi

Dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia, implementasi diartikan sebagai pelaksanaan atau penerapan. Namun, lebih umum dan lebih luas lagi, istilah ini bisa diartikan sebagai sebuah tindakan yang dilakukan untuk melaksanakan rencana yang sudah dibuat atau disusun sebelumnya.¹³

2. *Murābahah*

Murābahah adalah perjanjian jual beli antara bank dan nasabah di mana Bank *Syari'ah* membeli barang yang diperlukan oleh nasabah dan kemudian menjualnya kepada nasabah yang bersangkutan sebesar harga perolehan ditambah dengan *margin/keuntungan* yang disepakati antara bank dan nasabah.¹⁴

¹² Anita Rahmawaty, *Ekonomi Syari'ah Tinjauan Kritis Produk Murabahah Dalam Perbankan Syari'ah Di Indonesia*, Jurnal Ekonomi Islam, Vol. I, No. 2, Desember 2017, hlm.190.

¹³ <http://blogpengertian.com/arti-implementasi-adalah/> diakses pada tanggal 24 Februari 2019.

¹⁴ Muhammad, *Manajemen Dana Bank Syariah*, (Yogyakarta: Ekonisia,2004),hlm.201.

3. KPRS

KPRS adalah singkatan dari Kredit Pemilikan Rumah *Syari'ah*, salah satu produk yang melakukan pembiayaan pemilikan rumah oleh bank *syari'ah*.¹⁵

4. Subsidi

Subsidi adalah bantuan keuangan yang diberikan pemerintah kepada pihak tertentu berdasarkan pertimbangan bahwa pemberian bantuan tersebut digunakan untuk kepentingan umum.¹⁶

5. Non subsidi

Non Subsidi adalah pembiayaan pemilikan rumah tanpa bantuan dari pemerintah, untuk kalangan orang yang mampu.

C. Rumusan Masalah

Bagaimana Bank Tabungan Negara (BTN) KCPS Purwokerto dalam meimplementasikan akad *murābahah* pada produk unggulan KPR subsidi dan *non subsidi*?

IAIN PURWOKERTO

D. Tujuan Penelitian

Maksud penyusunan laporan Tugas Akhir adalah untuk mengetahui bagaimana implementasi akad *murābahah* pada Bank Tabungan Negara (BTN) KCPS Purwokerto dalam produk unggulan KPR subsidi dan *non subsidi*. Dalam hal ini, penyusun mencoba menganalisis antara teori-teori yang diperoleh di perkuliahan dengan praktik yang terjadi di lembaga keuangan perbankan *syari'ah*, yakni dengan melakukan observasi secara langsung di Bank BTN KCPS Purwokerto. Selain hal tersebut, juga dapat menambah pengetahuan khususnya bagi penyusun sendiri atau untuk pembaca.

¹⁵ Wawancara dengan Eko Nughoho, selaku Financing Service di BTN KCPS Purwokerto pada tanggal 17 maret 2019.

¹⁶ Irfan Arifuddin, *Kamus Ekonomi*, (Bandung: Mitra Edukasi Indonesia, 2014), hlm. 192-193.

E. Manfaat Penelitian

1. Bagi Penyusun

- a. Menambah pengalaman menulis dan wawasan agar dapat mengembangkan ilmu yang sudah diperoleh selama mengikuti perkuliahan di IAIN Purwokerto khususnya jurusan Manajemen Perbankan *Syari'ah*.
- b. Mengetahui bagaimana penerapan ilmu yang diperoleh di IAIN Purwokerto pada realitanya yang terjadi di lapangan.
- c. Untuk memenuhi syarat meraih gelar Ahli Madya pada Program Diploma III Manajemen Perbankan *Syari'ah*.

2. Bagi BTN KCPS Purwokerto

Dengan adanya penelitian ini, diharapkan dapat dijadikan sebagai salah satu masukan yang bermanfaat bagi BTN KCPS Purwokerto dalam pengambilan keputusan atau kebijakan bank.

3. Bagi Perguruan Tinggi

- a. Sebagai bahan referensi bagi pihak lain yang ingin mengangkat permasalahan yang sama.
- b. Untuk menambah perbendaharaan ilmiah di perpustakaan IAIN Purwokerto.

F. Metodologi Penyusunan Tugas Akhir

Metode atau Metodologi adalah suatu proses, prinsip, dan prosedur yang kita gunakan untuk mendekati problem atau permasalahan. Atau dengan kata lain, metodologi adalah suatu pendekatan umum untuk mengkaji topik penelitian.¹⁷

1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian adalah penelitian kualitatif dimana pendekatan kualitatif diharapkan mampu menghasilkan uraian yang mendalam tentang ucapan, tulisan dan atau perilaku dari suatu individu, kelompok,

¹⁷ Dedy Mulyani. *Metodologi Penelitian Kualitatif*, (Bandung: PT Remaja Rosdakarya, 2001), hlm. 145

masyarakat, dan atau organisasi tertentu dalam suatu konteks tertentu yang dikaji dari sudut pandang yang utuh, komprehensif dan holistik.¹⁸

Penelitian kualitatif bertujuan untuk mendapatkan pemahaman yang sifatnya umum terhadap kenyataan sosial dari perspektif partisipan. Pemahaman tersebut tidak ditentukan terlebih dahulu, tetapi didapat setelah melakukan analisis terhadap kenyataan sosial yang menjadi fokus penelitian. Berdasarkan analisis tersebut dapat ditarik kesimpulan berupa pemahaman umum yang sifatnya abstrak tentang kenyataan-kenyataan.¹⁹

Dimana jenis penelitian ini memfokuskan peneliti terhadap apa yang penyusun dapatkan di lapangan dan membandingkan antara teori yang telah dipelajari dengan praktik yang sesungguhnya.

2. Lokasi dan Waktu Penelitian

Lokasi dan waktu pelaksanaan penelitian yang dilakukan penyusun bersamaan dengan pelaksanaan Praktek Kerja Lapangan (PKL) Prodi Diploma III (DIII) Manajemen Perbankan *Syari'ah* yaitu bertempat di Bank BTN KCPS Purwokerto yang beralamatkan di Jl. Jenderal Sudirman No. 626, Kauman Lama, Purwokerto Lor, Purwokerto Timur, Kab. Banyumas, Jawa Tengah (53114) Jawa Tengah, yang dilaksanakan mulai hari Senin, 11 Februari 2019 sampai dengan tanggal 22 Maret 2019.

3. Subyek dan Objek Penelitian

Subyek dalam penelitian ini adalah PT BTN KCPS Purwokerto. Sedangkan obyek dalam penelitian ini adalah implementasi akad *murābahah* pada produk unggulan KPRS Subsidi dan *Non* Subsidi yang dilaksanakan di PT BTN KCPS Purwokerto.

4. Sumber Data

Sumber data yang digunakan dalam penelitian ini menggunakan sumber data primer dan sumber data sekunder.

¹⁸ Wiratna Sujarweni, *Metodologi Penelitian*, (Yogyakarta: Pustaka Baru Press, 2014), hlm.6.

¹⁹ Jusuf Soewadji, *Pengantar Metodologi Penelitian*, (Jakarta: Mitra Wacana Media, 2012), hlm.52.

a. Sumber Data Primer

Data primer adalah data yang diperoleh atau dikumpulkan langsung dilapangan oleh orang yang melakukan penelitian (penyusun) atau yang bersangkutan yang memerlukanya. Data primer ini sering disebut juga data asli atau data baru.

b. Sumber Data Sekunder

Data sekunder adalah data yang diperoleh atau dikumpulkan oleh orang yang melakukan penelitian (penyusun) dari sumber-sumber yang telah ada. Data ini biasanya diperoleh dari perpustakaan atau dari laporan-laporan penelitian terdahulu.²⁰

5. Teknik Pengumpulan Data

Pengumpulan data merupakan suatu proses pengadaan data (primer) untuk keperluan penelitian. Pengumpulan data merupakan langkah yang amat penting diperoleh dalam metode ilmiah. Pada umumnya data yang dikumpulkan akan digunakan, kecuali untuk keperluan *eksploratif*, untuk menguji hipotesa yang telah dirumuskan. Data yang digunakan harus cukup valid untuk digunakan.²¹

Terdapat banyak teknik pengumpulan data, tetapi teknik pengumpulan data yang penyusun gunakan adalah sebagai berikut:

a. Observasi

Sutrisno hadi (1986) mengemukakan bahwa, observasi merupakan suatu proses yang kompleks, suatu proses yang tersusun dari berbagai proses biologis dan psikologis. Dua diantara yang terpenting adalah proses-proses pengamatan dan ingatan. Teknik observasi yaitu pengamatan dan pencatatan secara sistematis terhadap gejala yang tampak pada objek penelitian.²² Observasi sebagai alat pengumpulan data banyak digunakan untuk mengukur tingkah laku

²⁰ Iqbal Hasan. *Analisis Data Penelitian Dengan Statistik*, (Jakarta: PT Bumi Aksara, 2004), hlm. 19

²¹ Moehar Daniel, *Metode Penelitian Sosoial Ekonomi: Dilengkapi Beberapa Alat Analisa dan Penuntun Penggunaan*, (Jakarta: Bumi Aksara, 2005), hlm. 133.

²² Ahmad Tanzeh, *Pengantar Metode Penelitian*, (Yogyakarta: Teras, 2009), hlm.58.

ataupun proses terjadinya suatu kegiatan yang dapat diamati, baik dalam situasi sebenarnya maupun dalam situasi buatan. Teknik ini dapat dilakukan secara langsung maupun tidak langsung.

Observasi yang dilakukan menggunakan observasi partisipatif, dalam observasi ini peneliti terlibat dengan kegiatan sehari-hari orang yang sedang diamati atau yang digunakan sebagai sumber data penelitian. Dalam penelitian ini, peneliti melihat langsung terkait kegiatan yang dilakukan di Bank BTN KCPS Purwokerto.

Observasi yang penyusun lakukan di sini yaitu dengan melakukan observasi secara langsung terhadap kegiatan operasional yang ada di Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Pembantu *Syari'ah* Purwokerto lebih khususnya di bagian pelayanan sesuai dengan tema judul laporan tugas akhir yang penyusun ambil.

b. Wawancara

Wawancara adalah teknik pengumpulan data dengan melakukan interview pada satu atau beberapa orang yang bersangkutan. Dalam pengertian lain, wawancara merupakan cara untuk mengumpulkan data dengan mengadakan tatap muka secara langsung antara orang yang bertugas mengumpulkan data dengan orang yang menjadi sumber data orang atau objek penelitian.²³

Untuk mendapatkan informasi secara lebih lengkap lagi guna keperluan data-data penelitian untuk laporan tugas akhir, penyusun melakukan wawancara secara langsung baik dengan pimpinan maupun para karyawan di Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Pembantu *Syari'ah* Purwokerto atau pihak-pihak terkait di bidangnya masing-masing seperti melakukan wawancara dengan Kepala Bagian Operasional, *Staff* Bagian *Accounting*, dan *Costumers Financing*.

²³ Ahmad Tanzeh, *Pengantar Metode Penelitian*, (Yogyakarta: Teras, 2009), hlm. 62-63.

c. Dokumentasi

Dokumentasi merupakan catatan peristiwa yang sudah berlalu. Dokumentasi bisa berbentuk tulisan, gambar, atau karya-karya monumental dari seseorang.²⁴ Dokumentasi adalah teknik pengumpulan data yang dilakukan dengan kategorisasi dan klasifikasi bahan-bahan tertulis yang berhubungan dengan masalah penelitian, baik dari sumber dokumen maupun buku-buku, koran, majalah dan lain-lain.²⁵

Adapun sumber-sumber dokumentasi tersebut berasal dari dokumen-dokumen yang dimiliki oleh Bank Tabungan Negara (BTN) KCPS Purwokerto seperti arsip-arsip, formulir-formulir dokumen transaksi yang digunakan untuk melakukan pembiayaan KPR dan data-data yang dibutuhkan. Selain meminta dokumen-dokumen langsung dari bank, penyusun juga mengambil beberapa referensi yang berasal dari buku-buku perbankan, penelitian terdahulu, *browsing* di internet dan lain sebagainya. Semua dokumen-dokumen di atas berfungsi untuk mendukung informasi-informasi yang diperlukan atau tambahan referensi guna penyusunan laporan Tugas Akhir ini.

6. Teknis Analisis Data

Metode analisis data adalah proses mencari dan menyusumatis data yang diperoleh dari hasil wawancara, catatan lapangan, dan dokumentasi, dengan cara mengorganisasikan data kedalam kategori, menjabarkan kedalam unit-unit, melakukan sintesa, dipelajari, dan membuat kesimpulan sehingga mudah dipahami oleh diri sendiri maupun orang lain.²⁶

Pengertian analisis secara kualitatif dapat diartikan sebagai suatu penjelasan dan interpretasi secara logis, sistematis dan konsisten. Sehubungan dengan hal tersebut, maka teknik yang dipakai dan sifat dari

²⁴ Ikatan Bankir Indonesia, *Mengelola Bisnis Pembiayaan Bank Syariah*, (Jakarta; Gramedia,2015), hal. 54.

²⁵ Hadari Nawawi, *Metode Penelitian Bidang Sosial*, (Yogyakarta: Gadjah Mada University Press, 1998), hlm. 95.

²⁶ Sugiyono, *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, Dan R & D*, (Bandung: Alfabeta, 2016), hlm.244

data yang diperoleh dari hasil pengumpulannya, dapat dianalisis dengan menggunakan analisis taksonomi.²⁷

Analisis data dalam penelitian ini menggunakan deskriptif kualitatif dimana dapat dipahami bahwa menganalisis dengan deskriptif kualitatif adalah memberikan predikat kepada variabel yang diteliti sesuai dengan kondisi sebenarnya.²⁸

Metode ini bertujuan untuk memberikan gambaran umum tentang subyek penelitian berdasarkan data dan variable yang diperoleh dari kelompok subyek yang diteliti. Data yang terkumpul dari catatan lapangan, gambar, brosur, dan sebagainya.

G. Sistematika Penyusunan

BAB I : PENDAHULUAN

Pada bab ini membahas tentang latar belakang masalah, definisi operasional variabel, manfaat penelitian, dan sistematika penyusunan judul tugas akhir.

BAB II : LANDASAN TEORI

Pada bab ini membahas mengenai penelitian terdahulu sekaligus pembahasan umum yang berhubungan dengan judul tugas akhir.

BAB III : HASIL DAN PEMBAHASAN

Pada bab ini, yang pertama menjelaskan tentang laporan objek yang berisi tentang sejarah BTN KCPS Purwokerto, Struktur Organisasi BTN KCPS Purwokerto, Visi dan Misi, dan Produk-Produk BTN KCPS Purwokerto. Selanjutnya yang kedua, menjelaskan tentang laporan hasil penelitian implementasi akad *murābahah* dalam produk unggulan KPR subsidi dan *non* subsidi pada Bank Tabungan Negara (BTN) KCPS Purwokerto.

²⁷ Ronny Hanitijo Soemitro, *Metode Penelitian Hukum*, Suplemen Bahan Kuliah, Tanpa Penerbit,

²⁸ Suharsimi Arikunto, *Manajemen Penelitian*, (Jakarta: PT. Rieneka Cipta, 2000), hlm. 353.

BAB IV : KESIMPULAN DAN SARAN

Pada Bab terakhir terdiri dari kesimpulan atau jawaban atas rumusan masalah dalam penelitian tersebut dan berisi saran-saran.



BAB IV PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan pembahasan yang dipaparkan terkait implementasi akad *murābahah* pada produk KPRS subsidi dan *non* subsidi di Bank BTN KCPS Purwokerto dapat diambil kesimpulan bahwa akad yang sering digunakan dalam pembiayaan KPRS subsidi dan *non* subsidi di Bank BTN KCPS Purwokerto adalah akad *murābahah* yaitu berdasarkan perjanjian jual beli yang sudah diketahui harga pokok asli pembelian bank, yang kemudian dijual kembali kepada nasabah dengan menambahkan *mark-up* keuntungan yang sudah disepakati. Dan adanya tagihan yang timbul dari transaksi perjanjian jual beli (*murābahah*) antara Bank BTN KCPS Purwokerto dan nasabah/pemohon pembiayaan KPRS subsidi dan *non* subsidi dimana bank membeli barang yang diperlukan oleh nasabah dan kemudian menjualnya kepada nasabah yang bersangkutan sebesar harga perolehan ditambah dengan *margin* laba/keuntungan yang disepakati antara Bank BTN KCPS Purwokerto dan nasabah.

Bank BTN KCPS Purwokerto bekerjasama dengan 51 *developer* dalam produk KPR subsidi dan *non* subsidi. Setiap *developer* memiliki peminat yang berbeda-beda tergantung kebutuhan masyarakat sekitar. Nasabah subsidi lebih jauh banyak dibanding nasabah *non* subsidi, karena harga yang terjangkau, cicilan yang rendah sesuai kemampuan nasabah, dan termasuk bantuan dari pemerintah.

Bank BTN KCPS Purwokerto akan melakukan akad *murābahah* apabila objek (rumah) pembiayaan KPRS sudah layak huni. Karena pada prinsipnya, jual beli sah apabila objek yang akan diperjualbelikan bermanfaat, dapat diserahkan, tidak *gharar*, dan hak milik penuh. Maka demikian, proses pembiayaan KPRS di Bank BTN KCPS Purwokerto sudah sesuai dengan akad *murābahah*.

B. Saran

Dari hasil penelitian dan pembahasan yang telah diuraikan di atas, penyusun dapat mengemukakan saran sebagai berikut:

1. Saran Akademis

- a. Peneliti disarankan lebih menggali lebih dalam mengenai produk pembiayaan perbankan *syari'ah* beserta akad-akad yang digunakan dengan cara memperbanyak membaca buku dan wawancara dengan pihak bank, karena dalam bidang ini memiliki ruang lingkup yang cukup luas.
- b. Peneliti mengharapkan agar penelitian selanjutnya dapat memperoleh data yang dibutuhkan lebih banyak dan terinci secara jelas dengan cara observasi, wawancara, dan dokumentasi.

2. Saran Praktis

- a. Seiring dengan meningkatnya dunia bisnis di bidang property dan meningkatnya masyarakat yang minat dengan produk KPRS, maka Bank BTN KCPS Purwokerto harus terus melakukan inovasi-inovasi terhadap produk pembiayaan KPRS sehingga lebih menarik, kompetitif, sesuai dengan kebutuhan masyarakat dan akad-akadnya tetap sesuai dengan prinsip *syari'ah*.
- b. Karena Bank BTN KCPS Purwokerto terkenal dengan Produk KPRS nya, maka Bank BTN KCPS Purwokerto harus dapat mempertahankan kepercayaan masyarakat dan meminimalisir ketidaksesuaian pembiayaan KPRS akad *murābahah* yang masyarakat ajukan seperti harga jual yang kurang tepat atau tidak sesuai.

DAFTAR PUSTAKA

- Algaoud, Lativa M., Mervyn K. Lewis, 2003, *Perbankan Syariah Prinsip Praktik Prospek*, Jakarta: PT Serambi Ilmu Semesta.
- Ali, Zainudin, 2010, *Hukum Perbankan Syari'ah*, Jakarta: Sinar Grafika.
- Antonio, Muhammad Syafi'I, 2001, *Bank Syariah Dari Teori Ke Praktik*, Jakarta: Gema Insan.
- Arifuddin, Irfan, 2014, *Kamus Ekonomi*, Bandung: Mitra Edukasi Indonesia.
- Arikunto, Suharsimi, 2000, *Manajmen Penelitian*, Jakarta: PT. Rieneka Cipta.
- Ascarya, 2011, *Akad Dan Produk Bank Syariah*, Jakarta: Rajawali Pers.
- Dahlan, Ahmad, 2012, *Bank Syariah Teoritik, Praktik, Kritik*, Yogyakarta: Teras.
- Daniel, Moehar, 2005, *Metode Penelitian Sosioial Ekonomi: Dilengkapi Beberapa Alat Analisa dan Penuntun Penggunaan*, Jakarta: Bumi Aksara.
- Haris, Helmi, 2017, *Kepemilikan Rumah (Sebuah Inovasi Pembiayaan Syari'ah)*, dalam *Jurnal Ekonomi Islam*, Vol. I, No. 1.
- Hasan, Iqbal, 2004, *Analisis Data Penelitian Dengan Statistik*, Jakarta: PT Bumi Aksara.
- Herawanto, Abdul Azziz, 2016, Skripsi: *Implementasi Akad Murabahah Dalam Pembiayaan Pemilikan Rumah Bersubsidi Secara Syariah Di Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Syariah Surakarta*, Surakarta: Universitas Sebelas Maret.
- Huda, Nurul, Mustafa Edwin Nasution, 2009, *Current Issue Lembaga Keuangan Syariah*, Jakarta: Kencana.
- Huzaimah, Putri Setianti, 2017, Skripsi *"Studi Komparasi Penggunaan Akad Istishna Dan Murabahah Pada Pembiayaan KPR Di Bank Tabungan Negara KCP Syariah Ciputat*, Jakarta: UIN Syarif Hidayatullah.
- Ikatan Bankir Indonesia, 2015, *Mengelola Bisnis Pembiayaan Bank Syariah*, Jakarta; Gramedia.

- Ismail, 2011, *Perbankan Syari'ah*, Jakarta: Prenadamedia Group.
- Muhamad, 2000, *Sistem dan Prosedur Operasional Bank Syariah*, Yogyakarta: UII Press.
- _____, 2005, *Manajemen Bank Syari'ah*, Yogyakarta: UPP AMP YKPN.
- _____, 2005, *Manajemen Pembiayaan Bank Syariah*, Yogyakarta, YKPN.
- _____, 2014, *Manajemen Keuangan Syari'ah Analisis Fiqh dan Keuangan*, Yogyakarta: UPP STIM YKPN.
- _____, 2014, *Manajemen Dana Bank Syari'ah*, Yogyakarta: Ekonisia.
- Mulyani, Dedy, 2001, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, Bandung: PT Remaja Rosdakarya.
- Nawawi, Hadari, 1998, *Metode Penelitian Bidang Sosial*, Yogyakarta: Gadjah Mada University Press.
- Nawawi, Ismail, 2012, *Fikih Muamalah Klasik Dan Kontemporer*, Bogor: Ghalia Indonesia.
- Pandia, Frianto dkk, 2005, *Lembaga Keuangan*, Jakarta: PT Asdi Mahasatya.
- Perwataatmadja, Karnaen A., Muhammad Syafi'i Antonio, 1992, *Apa Dan Bagaimana Bank Islam*, Yogyakarta: PT Dana Bhakti Prima Yasa.
- Riandi, Kevin Pri, 2015, Skripsi: *Faktor-faktor Yang Mempengaruhi Keputusan Nasabah Dalam Pemilihan KPR Syari'ah (Studi Kasus Pada Bank BTN Syari'ah Yogyakarta)*, Yogyakarta: UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta.
- Saeed, Abdullah, 2014, *Menyoal Bank Syariah (Kritik atas Interpretasi Bunga Bank Kaum Neo-Revivalis)*, Jakarta: Paramadina.
- Soemitra, Andri, 2009, *Bank dan Lembaga Keuangan Syariah*, Jakarta: Prenadamedia.
- Soemitro, Ronny Hanitijo, *Metode Penelitian Hukum*, Suplemen Bahan Kuliah, Tanpa Penerbit.
- Soewadji, Jusuf, 2012, *Pengantar Metodologi Penelitian*, Jakarta: Mitra Wacana Media.

Styaningtyas, Pipit, 2016, Tugas Akhir “Implementasi Akad Murabahah Pada Produk Pembiayaan KPR Bank Syariah Mandiri KC Purwokerto”, Purwokerto: IAIN Purwokerto.

Sugiyono, 2016, *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, Dan R & D*, Bandung: Alfabeta.

Sujarweni, Wiratna, 2014, *Metodologi Penelitian*, Yogyakarta: Pustaka Baru Press.

Tanzeh, Ahmad, 2009, *Pengantar Metode Penelitian*, Yogyakarta: Teras.

<http://www.btn.co.id/syahriah/tentang-kami/tujuan-pendirian>

<http://www.btn.co.id/syahriah/tentang-kami/visi-misi>

<https://alhushein.blogspot.com/2011/12/murabahah.html>

<https://blogpengertian.com/arti-implementasi-adalah>

<https://goukm.id/slik-ojk/>

<https://muslim.or.id/222-jual-beli-dan-syarat-syaratnya.html>

<https://www.btn.co.id/Syari'ah.html>

<https://www.dataperbankan.com/2017/03/tabel-angsuran-kpr-bank-btn-syariah.html>

IAIN PURWOKERTO