

**PROSEDUR PELAKSANAAN PEMBIAYAAN KREDIT PEMILIKAN
RUMAH (KPR) *HITS* MENGGUNAKAN AKAD *MUSYÂRAKAH
MUTANÂQISHAH* PADA BANK BTN SYARIAH KCS
BANJARMASIN**

Tugas Akhir

**OLEH
Ronny Alamsyah**



**UNIVERSITAS ISLAM NEGERI ANTASARI
BANJARMASIN
2020 M/1441 H**

**PROSEDUR PELAKSANAAN PEMBIAYAAN KREDIT PEMILIKAN
RUMAH (KPR) *HITS* MENGGUNAKAN AKAD *MUSYÂRAKAH*
MUTANÂQISHAH PADA BANK BTN SYARIAH KCS
BANJARMASIN**

TUGAS AKHIR

**Diajukan kepada Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam
untuk Memenuhi Sebagian Syarat
Guna Mencapai Gelar Ahli Madya
dalam Ilmu Perbankan Syariah**

Oleh :

Ronny Alamsyah

170601010078

**UNIVERSITAS ISLAM NEGERI ANTASARI
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM
JURUSAN DIPLOMA III PERBANKAN SYARIAH
BANJARMASIN
2020 M/1441 H**

PERNYATAAN KEASLIAN TULISAN

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Ronny Alamsyah
NIM : 170601010078
Tempat/Tgl. Lahir : Banjarmasin/29-08-1999
Jurusan : Diploma III Perbankan Syariah
Fakultas : Ekonomi dan Bisnis Islam UIN Antasari
Banjarmasin

Menyatakan dengan sebenarnya bahwa skripsi yang saya tulis ini benar-benar merupakan karya saya sendiri, bukan merupakan pengambilalihan tulisan atau pikiran orang lain yang saya akui sebagai tulisan atau pikiran saya sendiri. Jika di kemudian hari terbukti ia merupakan duplikat, tiruan, plagiat atau dibuat oleh orang lain secara keseluruhan atau sebagian besar, maka skripsi dan gelar yang diperoleh karenanya batal demi hukum.

Banjarmasin,
Yang membuat pernyataan,
Tanda tangan


Ronny Alamsyah

PERSETUJUAN

Skripsi yang berjudul : Prosedur Pelaksanaan Pembiayaan Kredit
Pemilikan Rumah (KPR) *Hits* Menggunakan Akad
Musyâraakah Mutanâqishah Pada Bank BTN
Syariah KCS Banjarmasin

Ditulis oleh : Ronny Alamsyah
N I M : 170601010078
Fakultas : Ekonomi dan Bisnis Islam
Program : Diploma Tiga (D-III)
Program Studi : Perbankan Syariah
Tahun Akademik : 2017/2018
Tempat dan tanggal lahir : Banjarmasin, 29 Agustus 1999
Alamat : Jl. AMD XII Komplek Surya Perkasa Blok Teratai
No. 4 Kelurahan Tanjung Pagar., Kecamatan
Banjarmasin Selatan., Kota Banjarmasin.,
Kalimantan Selatan 70234

Setelah diteliti dan diadakan perbaikan seperlunya, kami dapat
menyetujuinya untuk dipertahankan di depan Sidang Tim Penguji Tugas Akhir
Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam UIN Antsari Banjarmasin.


Banjarmasin,

Pembimbing I



Ansharullah, S. Ag, M.Fil.I
NIP 197506092000031003

Pembimbing II



Elida Mahriani, S.E.I., M.M.
NIP 2030108602

Mengetahui,
Ketua Program Studi Diploma-III Perbankan Syariah
Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam
UIN Antsari Banjarmasin,



PENGESAHAN

Skripsi yang berjudul “Prosedur Pelaksanaan Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Menggunakan Akad *Musyâraakah Mutanâqishah* Pada Bank BTN Syariah KCS Banjarmasin”, ditulis oleh Ronny Alamsyah, telah diujikan dalam Sidang Tim Penguji Tugas Akhir Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam UIN Antasari Banjarmasin pada:

Hari : Kamis

Tanggal : 11 Juni 2020

Dinyatakan LULUS dengan predikat: A

Dekan Fakultas Ekonomi dan
Bisnis Islam
UIN Antasari Banjarmasin



Dr. H. Fathurrahman Azhari, MHI
NIP. 196006091988031003

Tim Penguji


Nama

Tanda Tangan

1. Elida Mahriani, S.E.I., M.M

1. 

2. Sri Winarsih, SE.MM

2. 

ABSTRAK

Ronny Alamsyah. 2020. *Prosedur Pelaksanaan Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Hits Menggunakan Akad Musyârah Mutanâqishah Pada Bank BTN Syariah KCS Banjarmasin.* Tugas Akhir, Program Studi Diploma III Perbankan Syariah, Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam. Pembimbing: (I) vc Ansharullah, S. Ag, M.Fil.I dan (II) Elida Mahriani, S.E.I., M.M.

Kata Kunci: Prosedur Pelaksanaan, KPR Hits, *Musyârah Mutanâqishah.*

Penelitian ini bertolak belakang dengan fungsi dari lembaga perbankan yang berprinsip konvensional dengan produk kreditnya, yaitu pelaksanaan pembiayaan dengan prinsip syariah. Dalam pembiayaan khususnya pembiayaan KPR dengan prinsip syariah memiliki perbedaan dalam pengambilan keuntungannya. Bank konvensional menggunakan bunga, sedangkan bank dengan prinsip syariah menggunakan bagi hasil.

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui bagai mana cara pihak bank menerapkan atau prosedur pelaksanaan pembiayaan kredit pemilikan rumah (KPR) dengan produk KPR *Hits* yang menggunakan akad *Musyârah Mutanâqishah* pada Bank Tabungan Negara (BTN) Syariah KCS Banjarmasin. Selain itu penelitian ini didukung dengan adanya dokumentasi pada saat wawancara dengan informan terkait dan dokumen yang berkaitan. Teknik pengolahan data dari penelitian ini adalah editing dan klasifikasi data yang sudah terkumpul kemudian disusun dan dianalisis dengan deskriptif kualitatif. Dimulai dengan pengenalan bank, dan produk pada bank serta pemahaman mengenai akad yang terkait. Kemudian dibandingkan dengan hasil penelitian.

Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa bank BTN Syariah KCS Banjarmasin melakukan prosedur pelaksanaan suatu produk pembiayaan KPR dengan akad *Musyârah Mutanâqishah* pada produk KPR *Hits* menggunakan cara yang baik menurut SOP dan mudah dipahami. Penanganan pada kendala yang terjadi pada produk ini pun ditangani dengan SOP yang sudah ditentukan dan sesuai peraturan bank serta kesepakatan antara bank dan nasabah.

MOTO

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

Satu kesulitan mustahil mengalahkan dua kemudahan :

“Karena sesungguhnya sesudah ada kesulitan ada kemudahan...”

“Sesungguhnya sesudah kesulitan itu ada kemudahan...”

(QS. Al Insyirah : 5-6)

Dan bersabar merupakan keharusan saat mendapat suatu kesulitan :

“Dan Bersabarlah!, Sesungguhnya Allah bersama orang-orang yang sabar”

(QS. Al-Anfal : 46)


Moto yang saya buat ketika mengikuti ajang Duta Kampus


“*Putera Puteri Antasari*” :


“ Do the best! Never surrender whatever it takes!”

PERSEMBAHAN





Tugas Akhir ini saya dedikasikan untuk orang-orang yang luarbiasa dihidup saya, terimakasih untuk kalian semua :

Mamahku *Rita Sahara*, yang selalu memikirkan kesehatanku saat begadang mengerjakan tugas akhir ini 

Abahku *Pahmi*, yang rela menempuh panasnya matahari dan derasnya hujan untuk mencarikan rejeki untuk anak-anak dan isterinya 

Kakak-Kakakku *Miranda Sari&Suami*, *Melisa Prawita Sari*, dan *Akhmad Febri Ramadhan*, adik-adikku *Fadya Iwanasari* dan *Darmawan Yusuf* serta keponakanku yang lucu, *Abdullah Rafiq* dan *Humaira*, yang memberikan cerita-cerita seru dan pelajaran baru disetiap waktu 

Seluruh Keluarga Besar di Teluk Tiram 

Serta seluruh sahabat-sahabatku yang selalu support dalam hal apapun, kalian mantapjiwa!    

Sebenarnya tidak ada kalimat yang dapat menggambarkan semua kebaikan kalian.

Semua ini didedikasikan untuk kalian.

Terimakasih Semuanya

♡ I Love You All ♡

PEDOMAN TRANSLITERASI ARAB-INDONESIA

Transliterasi kata Arab ke dalam huruf Latin dalam skripsi ini berpedoman pada Surat Keputusan Bersama Menteri Agama dan Menteri Pendidikan dan Kebudayaan Republik Indonesia Tanggal 22 Januari 1988 Nomor 157/1987 dan 0593/1987.

I. Konsonan tunggal

Huruf Arab	Nama	Huruf Latin	Nama
ا	Alif	tidak dilambangkan	tidak dilambangkan
ب	Ba	B	be
ت	ta'	T	te
ث	s\`a'	s\`	es (dengan titik di atas)
ج	Jim	J	je
ح	h}a'	h}	ha (dengan titik di bawah)
خ	kha'	Kh	ka dan ha
د	Dal	D	de
ذ	z\`al	z\`	zet (dengan titik di atas)
ر	ra'	R	er
ز	Zai	Z	zet
س	Sin	S	es
ش	Syin	Sy	es dan ye
ص	s}ad	s}	es (dengan titik di bawah)
ض	d}ad}	d}	de (dengan titik di bawah)
ط	t}a'	t}	te (dengan titik di bawah)
ظ	z}a'	z}	zet (dengan titik di bawah)
ع	'ain	'	koma terbalik di atas

غ	Gain	G	ge
ف	fa'	F	ef
ق	Qaf	Q	qi
ك	Kaf	K	ka
ل	Lam	L	'el
م	Mim	M	'em
ن	Nun	N	'en
و	Waw	W	we
ه	ha'	H	ha
ء	Hamzah	`	apostrof
ي	ya'	Y	ye

II. Konsonan rangkap karena syaddah ditulis rangkap

مُتَكَبِّر	Ditulis	<i>mutakabbir</i>
الْقُدُوس	Ditulis	<i>al-qudu>s</i>

III. Ta' marbutah di akhir kata

- a. Bila dimatikan ditulis *h*

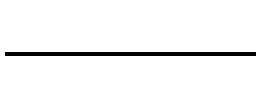
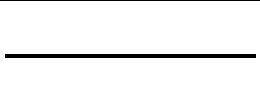

جَامِعَة	Ditulis	<i>ja>mi'ah</i>
مَكْتَبَة	Ditulis	<i>maktabah</i>

(ketentuan ini tidak diperlukan untuk kata-kata Arab yang sudah terserap dalam bahasa Indonesia, seperti salat, surat, ayat, zakat dan zebagainya, kecuali bila dikehendaki lafal aslinya).

- b. Bila diikuti dengan kata sandang 'al' serta bacaan kedua terpisah, maka ditulis dengan *h*

المكتبة الجميلة	Ditulis	<i>al-maktabah al-jami>lah</i>
-----------------	---------	-----------------------------------

IV. Vokal pendek

	Fathah	ditulis	a
	Kasrah	ditulis	i
	Dammah	ditulis	u
شكر	Fathah	ditulis	syakara
قرأ	Kasrah	ditulis	quri'a
ينطق	Dammah	ditulis	yant}iqu

V. Vokal panjang

1	fathah + alif كاملة	Ditulis Ditulis	<i>a</i> > <i>ka>milah</i>
2	fathah + ya mati صلى	Ditulis Ditulis	<i>a</i> > <i>s}alla></i>
3	kasrah + ya mati شديد	Ditulis Ditulis	<i>i</i> > <i>syadi>d</i>
4	dammah + wawu mati صدر	Ditulis Ditulis	<i>u</i> > <i>s}udu>r</i>

VI. Vokal rangkap

1	fathah + ya mati رويد	Ditulis Ditulis	ai <i>ruwaidun</i>
2	fathah + wawu mati و فرعون ذي الأوتاد	Ditulis Ditulis	au <i>wa fir'auna z\i al-auta>d</i>

VII. Vokal pendek yang berurutan dalam satu kata dipisahkan dengan apostrof

أَنْتُمْ أَشَدُّ خَلْقًا	Ditulis	<i>a'antum asyaddu khalqan</i>
--------------------------	---------	--------------------------------

VIII. Kata sandang alif+lam

a. Bila diikuti huruf *Qamariyyah*

القران	Ditulis	<i>al-Qur'a>n</i>
الكتاب	Ditulis	<i>al-kita>b</i>

b. Bila diikuti huruf *Syamsiyyah* ditulis dengan diidgamkan

الصبح	Ditulis	<i>as}~s}ubh}u</i>
الساهرة	Ditulis	<i>as-sa>hirah</i>

IX. Penulisan Kata-Kata Dalam Rangkaian Kalimat

Ditulis menurut bunyi atau pengucapannya dengan menulis penulisannya

بر الوالدين	Ditulis	<i>birru al-wa>lidaini</i>
إذا الشمس	Ditulis	<i>Iz\ a asy-syamsu</i>

KATA PENGANTAR

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

Segala puji hanyalah bagi Allah Swt., atas segala limpahan karunia, nikmat, dan petunjuk-Nya sehingga pada akhirnya skripsi ini dapat terselesaikan. Shalawat serta salam selalu kita haturkan kepada panutan Nabi Besar Muhammad Saw., keluarga, sahabat, dan para pengikut beliau hingga akhir zaman. Lepas dari khilaf dan segala kekurangan, penulis merasa sangat bersyukur telah menyelesaikan skripsi yang berjudul “Prosedur Pelaksanaan Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Menggunakan Akad Musyârah Mutanâqishah Pada Bank BTN Syariah KCS Banjarmasin”, sebagai salah satu syarat guna memperoleh gelar strata satu Sarjana Ekonomi, pada Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam UIN Antasari Banjarmasin.

Penulis menyadari sepenuhnya, telah banyak mendapatkan dukungan, bimbingan dan dorongan dari berbagai pihak yang telah menyumbangkan pikiran, waktu, tenaga dan sebagainya. Oleh karena itu, pada kesempatan ini dengan setulus hatu penulis mengucapkan terima kasih kepada:

1. Dr. H. Fathurrahman Azhari, MHI., selaku Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam UIN Antasari Banjarmasin.
2. Dra. Fithriana Syarqawie, MHI dan Sri Winarsih, SE.MM. selaku ketua dan sekretaris program studi Diploma III Perbankan Syariah, Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam UIN Antasari Banjarmasin.
3. (I) Ansharullah, S. Ag, M.Fil.I dan (II) Elida Mahriani, S.E.I., M.M., selaku Pembimbing Skripsi yang telah memberikan saran serta meluangkan waktunya kepada penulis selama menyelesaikan skripsi.
4. Elida Mahriani, S.E.I., M.M., selaku Penasehat Akademik.
5. Bapak dan Ibu Dosen Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam UIN Antasari Banjarmasin yang telah memberikan bekal ilmu yang bermanfaat bagi penulis.
6. Bapak dan Ibu Tenaga Kependidikan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam.
7. Ibu dan Bapakku, terima kasih atas doa, cinta dan pengorbanan yang tidak pernah ada habisnya, kasih sayangmu tak pernah kulupakan.

Semoga Allah Swt., membalas segala bentuk kebaikan pihak-pihak yang terkait. Akhir kata penulis mengharapkan ampunan dan ridha Allah Swt., semoga karya tulis ini dapat memberikan manfaat bagi semua pihak dan menambah khazanah pengetahuan ekonomi dan bisnis Islam, Amin.

Banjarmasin,
Penulis,

(Ronny Alamsyah)

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
PERNYATAAN KEASLIAN TULISAN	ii
PERSETUJUAN.....	iii
PENGESAHAN.....	iv
ABSTRAK	v
MOTO	vi
PERSEMBAHAN.....	vii
PEDOMAN TRANSLITERASI ARAB-INDONESIA	viii
KATA PENGANTAR.....	xii
DAFTAR ISI.....	xiii
DAFTAR GAMBAR.....	xv
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah.....	5
C. Tujuan Penelitian	5
D. Definisi Operasional.....	6
E. Penelitian Terdahulu.....	6
F. Sistematika Pembahasan	8
BAB II TINJAUAN UMUM PEMBIAYAAN KPR DENGAN AKAD MUSYÂRAKAH MUTANÂQISHAH	10
A. Pengertian Bank	10
B. Fungsi Bank	15
C. Pengertian Kredit dan Pembiayaan	17
D. Manfaat Perkreditan dan Pembiayaan	19
E. Fungsi Kredit dan Pembiayaan	20
F. Pengertian Musyârasah Mutanâqishah.....	20
BAB III METODE PENELITIAN	23
A. Jenis, Pendekatan, dan Lokasi Penelitian	23
1. Jenis Penelitian	23

2. Pendekatan Penelitian.....	23
3. Lokasi Penelitian	23
B. Subjek dan Objek Penelitian.....	24
1. Subjek Penelitian	24
2. Objek Penelitian	24
C. Jenis Data dan Sumber Data.....	24
1. Data.....	24
2. Sumber Data	24
D. Metode Pengumpulan data.....	25
E. Metode Pengolahan Data dan Analisis Data.....	26
1. Teknik Pengolahan Data.....	26
2. Analisis Data	27
F. Tahapan Penelitian	27
BAB IV PENYAJIAN DATA DAN HASIL PENELITIAN.....	29
A. Penyajian Data.....	29
1. Sejarah Bank BTN Syariah KCS Banjarmasin.....	29
2. Perkembangan Jaringan	32
3. Visi, Misi, Motto, Logo dan Tujuan BTN Syariah.....	32
4. Job Description.....	35
5. Prosedur Pelaksanaan Produk Kredit Pemilikan Rumah (KPR) <i>Hits</i> dengan Akad <i>Musyârahah Mutanâqishah</i> Pada Bank BTN Syariah KCS Banjarmasin.....	42
6. Kendala yang ada pada produk KPR <i>Hits</i> dengan akad <i>Musyarakah</i> ..	44
B. Hasil Penelitian	44
1. Prosedur pelaksanaan pembiayaan kredit pemilikan rumah (KPR) menggunakan akad <i>Musyârahah Mutanâqishah</i> pada bank BTN Syariah KCS Banjamasin.	44
2. Kendala dalam Prosedur pelaksanaan pembiayaan kredit pemilikan rumah (KPR) menggunakan akad <i>Musyârahah Mutanâqishah</i> pada bank BTN Syariah KCS Banjamasin.	56
BAB V PENUTUP.....	58
A. Simpulan	58
B. Saran.....	58
DAFTAR PUSTAKA	60
LAMPIRAN.....	62

DAFTAR GAMBAR

Gambar 2.1	21
Gambar 4.1	34
Gambar 4.2	48
Gambar 4.2	49
Gambar 4.3	52
Gambar 4.4	53