

**PENERAPAN PRINSIP KEHATI-HATIAN PADA KPR
INDENT IB DI BANK TABUNGAN NEGARA SYARI'AH
KCPS CIPUTAT**

SKRIPSI

Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat
Untuk Memperoleh Gelar Sarjana Strata Satu (S1)
Manajemen Perbankan Syariah

Disusun Oleh:

Nama : Mega Permata Sari
NPM : 2014570053



**PROGRAM STUDI MANAJEMEN PERBANKAN SYARIAH
FAKULTAS AGAMA ISLAM
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH JAKARTA
1440 H/2018 M**

LEMBAR PERNYATAAN

Yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Mega Permata Sari
NPM : 2014570053
Program Studi : Manajemen Perbankan Syari'ah
Fakultas : Agama Islam
Judul Skripsi : Penerapan Prinsip Kehati-Hatian Pada Kpr *Indent* IB di Bank Tabungan Negara Syari'ah KCPS Ciputat

Dengan ini menyatakan bahwa skripsi berjudul di atas secara keseluruhan adalah hasil penelitian saya sendiri kecuali pada bagian-bagian yang menjadi sumber rujukan. Apabila ternyata dikemudian hari terbukti skripsi saya merupakan hasil plagiat atau penjiplakan terhadap karya orang lain, maka saya bersedia mempertanggung jawabkan sekaligus menerima sanksi berdasarkan ketentuan undang-undang dan aturan yang berlaku di Universitas Muhammadiyah Jakarta ini.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenar-benarnya dan tidak ada paksaan.

Jakarta, 28 September 1440 H
2018 M

Yang menyatakan



Mega Permata Sari

LEMBAR PERSETUJUAN PEMBIMBING

Skripsi yang berjudul “**Penerapan Prinsip Kehati-hatian Pada KPR Indent IB di Bank Tabungan Negara Syari’ah**”. Yang disusun oleh **Mega Permata Sari**, Nomor Pokok Mahasiswa: 2014570053 Program Manajemen Perbankan Syariah disetujui untuk diajukan pada sidang Skripsi Fakultas Agama Islam Universitas Agama Islam Universitas Muhammadiyah Jakarta.

Jakarta.15 September 2018

Pembimbing



Dina Febriani S.E, M.M

LEMBAR PENGESAHAN PANITIA UJIAN SKRIPSI

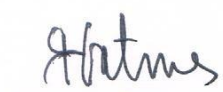

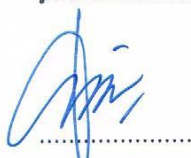
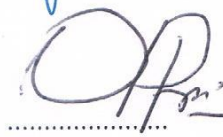

Skripsi yang berjudul : **Penerapan Prinsip Kehati-Hatian Pada KPR *Indent* IB di Bank Tabungan Negara Syari'ah KCPS Ciputat**. Disusun oleh : Mega Permata Sari. Nomor Pokok Mahasiswa : 2014570053. Telah diujikan pada hari/tanggal : Jumat, 28 September 2018 diterima dan disahkan dalam sidang skripsi (munaqasyah) Fakultas Agama Islam Universitas Muhammadiyah Jakarta untuk memenuhi persyaratan mencapai gelar Sarjana Strata Satu (S1) Program Studi Manajemen Perbankan Syari'ah

FAKULTAS AGAMA ISLAM

Dekan,



Rini Fatma Kartika, S.Ag., M.H.

Nama	Tanda Tangan	Tanggal
<u>Rini Fatma Kartika, S.Ag., M.H.</u> Ketua		<u>2-10-2018</u>
<u>Drs. Tajudin, M.A.</u> Sekretaris		<u>1-10-2018</u>
<u>Dina Febriani, SE., M.M</u> Dosen pembimbing		<u>02/10 2018</u>
<u>Drs. Fakhurazi Reno Sutan, M.A</u> Anggota penguji I		<u>2-10-18</u>
<u>Rini Fatma Kartika, S.Ag., M.H.</u> Anggota penguji II		<u>2-10-2018</u>

MOTTO

Dalam hidup tidak ada kata ahir

setiap ahir adalah awal menuju jenjang yang lebih tinggi

PERSEMBAHAN

Pertama-tama adalah rasa syukur yang saya utarakan kepada Allah SWT. Yang menciptakan segala sesuatu di muka bumi ini dan membolak-balikan hati manusia, sehingga tugas akhir dalam bentuk skripsi ini bisa terselesaikan tepat waktu

Shalawat serta salam, semoga tetap tercurahkan kepada Nabi Muhammad SAW. Berkat beliaulah agama Islam menyebar luas di bumi ini.

Untuk kau yang membuat masa pertumbuhanku berkembang. Terimakasih bapak Budi Setiawan dan mama Meiristi Aldi. Berkat kesabaran yang penuh dengan kasih sayang tanpa balas budi sedikitpun, engkau serahkan semuanya untukku, demi kesuksesan yang aku raih. Semoga engkau selalu dalam lindungan yang Allah berikan. Aamiin

Untuk adik-adikku, terimakasih telah menemani perjuangan semasa saat-saat masih berkumpul bersama.

FAKULTAS AGAMA ISLAM

PROGRAM STUDI MANAJEMEN PERBANKAN SYARIAH

Skripsi, September 2018

**PENERAPAN PRINSIP KEHATI-HATIAN PADA KPR INDENT di BANK
TABUNGAN NEGARA (BTN) SYARIAH KCPS CIPUTAT**

ABSTRAK

Penelitian ini mengkaji dan menjawab permasalahan mengenai penerapan prinsip kehati-hatian dalam pembiayaan KPR *indent* di Bank Tabungan Negara Syariah KCPS Ciputat.

Penelitian ini termasuk jenis penelitian kualitatif dengan pendekatan deskriptif, data penelitian ini meliputi data primer dan sekunder. Data primer merupakan data utama dalam penelitian ini, sedangkan data sekunder merupakan data pendukung dari data primer. Teknik pengumpulan data yang dilakukan dalam penelitian ini dengan wawancara, dokumentasi dan studi kepustakaan. Analisis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah analisis data kualitatif. Lokasi yang digunakan dalam penelitian ini adalah Bank Tabungan Negara Syariah KCPS Ciputat

Berdasarkan penelitian yang dilakukan oleh peneliti, peneliti dapat menyimpulkan Bank Tabungan Negara Syariah telah melaksanakan prinsip kehati-hatian. Hal ini diketahui dengan melihat adanya kebijakan-kebijakan yang diterapkan dalam proses pembiayaan KPR *indent* di Bank Tabungan Negara Syariah yang bertujuan untuk mengetahui penerapan prinsip kehati-hatian dan risiko yang dihadapi dalam pembiayaan KPR *indent* Bank Tabungan Negara Syariah

Bank Tabungan Negara Syariah sangat berhati-hati dalam menyeleksi permohonan pembiayaan, baik dari segi nasabah ataupun depelover. Penerapan Prinsip Kehati-hatian pada KPR *Indent* di BTN KCPS Ciputat terbagi menjadi lima tahapan yaitu mulai dari prosedur permohonan, analisis dan evaluasi pembiayaan. Persetujuan pembiayaan, pencairan pembiayaan, dan pemantauan pembiayaan.

Hasil penelitian ini dapat digunakan sebagai bahan masukan dan evaluasi bagi Bank Tabungan Negara Syariah dalam hal pelaksanaan prinsip kehati-hatian oleh bank dalam melakukan kegiatan usahanya yang berupa pemberian kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah sehingga akan diperoleh hasil yang maksimal dan mengurangi timbulnya risiko dalam kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah

Kata kunci : Prinsip Kehati-hatian, KPR *Indent* IB

KATA PENGANTAR

Puji dan syukur dipanjatkan ke hadirat Allah SWT, yang telah melimpahkan rahmat dan kasih sayang-Nya setiap detiknya, sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini sesuai dengan waktu yang ditentukan. Shalawat dan salam tak lupa penulis junjungkan kepada Baginda Nabi Muhammad SAW, yang telah membawa kita dari jaman jahiliyah kepada jaman islamiyah seperti sekarang ini yang penuh dengan rahmat.

Skripsi ini ditulis dalam upaya memenuhi salah satu tugas akhir dalam memperoleh gelar Strata Satu (S1) pada Program Studi Manajemen Perbankan Syariah Fakultas Agama Islam Universitas Muhammadiyah Jakarta, tahun 2018. Tidak sedikit kendala yang dihadapi penulis di dalam proses penyelesaiannya, namun karena bimbingan, arahan, dan bantuan dari berbagai pihak baik moril maupun materiil, sehingga kendala itu menjadi tidak terlalu berarti.

Oleh karena itu, pada kesempatan ini, penulis menyampaikan terimakasih dan penghargaan kepada pihak-pihak berikut:

1. Prof. Dr. H. Syaiful Bakhri, S.H., M.H. selaku rektor Universitas Muhammadiyah Jakarta
2. Rini Fatma Kartika, S.Ag., M.H., selaku Dekan Fakultas Agama Islam Universitas Muhammadiyah Jakarta, Drs. Tajudin, M.A., selaku Wakil

3. Dekan I, Drs. Asep Supyadillah, M.Ag., selaku Wakil Dekan II, Nurhadi, M.A., selaku Wakil Dekan III
4. Nurhidayat, S.Ag., M.M., selaku Ketua Program Studi Manajemen Perbankan Syariah Fakultas Agama Islam Universitas Muhammadiyah Jakarta.
5. Dina Febriani, S.E., M.M., selaku Dosen Pembimbing Skripsi, yang telah mengorbankan waktu, tenaga, dan pikirannya dalam proses bimbingan.
6. Bapak/Ibu Dosen dan karyawan Fakultas Agama Islam Universitas Muhammadiyah Jakarta yang telah memberikan pelayanan akademik dan pelayanan administrasi yang baik.
7. Kepada kedua orang tua tercinta, Bapak Budi Setiawan dan Mama Meristi Aldi. Dan tak lupa pula adik-adikku tercinta, Siti Mariam dan Abdul Rafi Bakir dan keluarga, yang telah memberikan doa, serta dukungan moril maupun materiil, sehingga memperlancar keberhasilan studi ini.
8. Ibu Yusita Ahadia selaku Pimpinan Cabang Pembantu Syari'ah Bank BTN Syariah Kantor Cabang Pembantu Syari'ah Ciputat yang telah memberi kesempatan penulis untuk mengadakan riset. Tak lupa juga Bapak Enqir Rafsandanu, bapak Abdul Hasyim dan seluruh staf BTN Syariah dalam memberikan data- data yang berkaitan dengan skripsi ini.
9. Kepada 'Uktifillah' dan 'COS' sahabatku Mutia Ika Savitri, Eka Sulistya, Siti Nur Khalidah, Habibah Destasya Ammara, Nurhayati, Rita Rohati,

Shanti Dwiani, Nadya Rahma Nurwidya, Intan Permatasari, Anggit Dwi Novita yang selalu memberikan dukungan dan semangat dalam penulisan ini.

10. Seluruh kawan seperjuangan MPS 2014, dan terlebih pada kawan-kawan MPS A 2014 yang sudah memberikan semangat dan warna-warni selama masa-masa kuliah.
11. Seluruh Senior, Badan Pengurus Harian, maupun anggota BEM Fakultas Agama Islam yang sudah memberikan banyak pengalaman dan pelajaran diluar bangku perkuliahan.
12. Seluruh pihak yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu, namun telah memberikan kontribusi yang cukup besar sehingga penulis dapat lulus menjalani perkuliahan di Universitas Muhammadiyah Jakarta hingga akhir.

Penulis menyadari bahwa dalam skripsi ini masih banyak kekurangan dan keterbatasan, namun demikian diharapkan karya yang sederhana ini banyak memberikan manfaat terkhusus lagi bagi penulis, pihak bank, dan akademis perpustakaan agar menjadi bacaan yang dapat bermanfaat. Aamiin.

Jakarta, 28 September 2018

Penulis

DAFTAR ISI

LEMBAR PERNYATAAN	i
LEMBAR PERSETUJUAN DOSEN PEMBIMBING	ii
LEMBAR PERSETUJUAN PANITIA UJIAN SKRIPSI	iii
MOTTO	iv
PERSEMBAHAN	v
ABSTRAK	vi
KATA PENGANTAR	vii
DAFTAR ISI	xi

BAB I PENDAHULUAN

A. Latar belakang	1
B. Identifikasi masalah	5
C. Fokus dan sub fokus	6
D. Perumusan masalah	7
E. Tujuan penelitian	7
F. Kegunaan penelitian	7
G. Sistematik penulisan	9

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

A. Deskripsi Konseptual Fokus dan Sub Fokuss Penelitian	
1. Pengertian Bank	10

2. Pengertian Bank Syariah	10
3. Tujuan dan fungsi Bank Syari'ah	11
4. Produk-produk Bank syari'ah	12
5. Prinsip Kehati-hatian.....	15
6. KPR <i>Indent</i>	30
7. Akad.....	33
8. <i>Istishna</i>	40
B. Hasil penelitian yang relevan	47

BAB III METODE PENELITIAN

A. Tujuan Penelitian.....	49
B. Tempat dan Waktu Penelitian	49
C. Latar Penelitian	49
D. Metode Penelitian.....	50
E. Data dan Sumber Data	51
F. Teknik pengumpulan data	52
G. Teknik Pengolahan Data	53
H. Teknik Analisa Data	54
I. Validitas Data	55

BAB IV

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Gambaran Umum BTN Syari'ah	
-------------------------------	--

1. Sejarah	58
2. Latar Belakang	60
3. Tujuan	61
4. Visi dan Misi	61
5. Landasan Operasional BTN Syari'ah	62
6. Nilai-nilai Dasar PT BTN Syari'ah	63
7. Etika BTN Syari'ah	64
8. Pedoman Pegawai	64
9. Produk-produk Bank BTN Syari'ah	65
10. Profil BTN Syariah Kantor Cabang Pembantu Syariah Ciputat	70
11. Struktur Organisasi BTN Syariah Kantor Cabang Pembantu Syariah Ciputat	70
12. Deskripsi Tugas	71
B. Temuan Penelitian	
1. Hasil penelitian	75
2. Prosedur dan Aplikasi <i>Istisna'</i> Produk Pembiayaan KPR <i>Indent</i> iB	76
C. Pembahasan Temuan Penelitian	
1. Berikut ini adalah Prinsip Kehati-hatian dalam Pembiayaan KPR <i>Indent</i> Di Bank BTN Syari'ah Pada Nasabah	80
2. Berikut adalah Surat List Kelengkapan Data Permohonan Kerjasama KPR BTN iB/ KPR <i>Indent</i> iB dan Prinsip Kehati-hatian dalam pembiayaan KPR <i>Indent</i> di Bank BTN Syari'ah Pada <i>Depelover</i>	86

3. Analisis faktor-faktor pembiayaan bermasalah pada kpr indent di bank BTN Syari'ah	89
4. Analisis risiko tidak diterapkannya prinsip kehati-hatian dalam pembiayaan KPR Indent di Bank BTN Syari'ah	91

BAB V PENUTUP

A. Kesimpulan	96
B. Saran	97

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN - LAMPIRAN

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar belakang

Bank sebagai lembaga intermediasi keuangan (*financial intermediary institution*) selain melakukan kegiatan penghimpunan dana dari masyarakat, ia juga menyalurkan dana tersebut kepada masyarakat dalam bentuk kredit atau pembiayaan. Istilah kredit banyak dipakai pada system perbankan konvensional yang berbasis pada bunga (*interest based*).¹

Sedangkan dalam kegiatan penyaluran dana Bank Syariah atau dikenal dengan pembiayaan (*financing*). Pembiayaan berdasarkan prinsip syariah adalah penyediaan uang atau tagihan yang dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai untuk mengembalikan uang atau tagihan tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan (*margin*) atau bagi hasil (*profit sharing*).

Dimana dalam hal ini pembiayaan berarti adalah bentuk kepercayaan antara pihak bank (*shahibul mal*) dan pihak nasabah yang diberikan pembiayaan. Dimana dana tersebut harus digunakan dengan adil, benar dan disertai ikatan dan syarat-syarat yang jelas, dan saling menguntungkan

¹ Abdul Ghafur Anshori, *Perbankan Syariah*, (Yogyakarta: Gajah Mada University press, 2007) h.98

bagi kedua belah pihak,² sebagaimana tertera firman Allah, Al-Quran Surah Al-Maidah ayat 1:

يَأَيُّهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ ۗ أُحِلَّتْ لَكُمْ بَهِيمَةُ
 الْأَنْعَامِ إِلَّا مَا يُتْلَىٰ عَلَيْكُمْ غَيْرِ مُحِلِّي الصَّيْدِ وَأَنْتُمْ حُرْمٌ ۗ إِنَّ
 اللَّهَ تَحَكُّمٌ مَا يُرِيدُ

Artinya : “Hai orang-orang yang beriman, penuhilah aqad-aqad itu. Dihalalkan bagimu binatang ternak, kecuali yang akan dibacakan kepadamu. (yang demikian itu) dengan tidak menghalalkan berburu ketika kamu sedang mengerjakan haji. Sesungguhnya Allah menetapkan hukum-hukum menurut yang dikehendaki-Nya.”

Pembiayaan atau *financing* ialah pendanaan yang diberikan oleh satu pihak kepada pihak lain untuk mendukung investasi yang telah direncanakan, baik dilakukan sendiri maupun lembaga.³

Adapun jenis pemberian kredit yang dilakukan bank, salah satunya yaitu Kredit Pemilikan Rumah (KPR) karena Rumah merupakan salah satu kebutuhan paling pokok dalam kehidupan manusia. Rumah sebagai tempat berlindung dari segala cuaca sekaligus sebagai tempat tumbuh kembang komunitas kecil manusia, yaitu keluarga. Rumah adalah bangunan yang berfungsi sebagai tempat tinggal dan sarana pembinaan keluarga. Namun

²Ukaimatullaisy, “Efektifitas Pembiayaan Kredit Usaha Rakyat (KUR) terhadap Pengembangan UMKM (Usaha Mikro Kecil Menengah) pada Bank Syariah Mandiri KCP Tangerang Bintaro”. 2015. Universitas Muhammadiyah Jakarta

³M.Nur Al Arif, *Dasar-Dasar dan Pemasaran Bank Syariah* (Bandung: Avabeta, 2010), h. 42.

seiring kemajuan teknologi, perkembangan ekonomi, dan bertambahnya manusia itu sendiri, lahan untuk perumahan semakin berkurang.

Memiliki rumah adalah dambaan bagi setiap orang. Selain merupakan salah satu kebutuhan dasar, yaitu kebutuhan papan, dari dalam rumah inilah keluarga dapat berindung, berkomunikasi serta berbagi kasih sayang antar anggota keluarganya. Lewat rumahlah para orang tua memberikan ketenangan, kesejukan, dan kebahagiaan hidup bagi anak-anaknya. Melalui rumah juga dapat dilihat bagaimana status sosial seseorang dalam bermasyarakat.

Maka dari itu, tidak heran jika banyak orang berusaha dengan berbagai cara untuk mendapatkannya. Sayangnya untuk mendapatkan rumah yang diidamkan ternyata tidaklah mudah. 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 idaman masih sulit tercapai jika harus membeli secara tunai. Oleh sebab itu banyak orang yang menggunakan jalan pintas yaitu dengan cara pembayaran secara berangsur atau kredit atau tangguh.

Akad *Istisna'* yang dimasukkan ke dalam produk pembiayaan perbankan syariah yang selama ini masyarakat yang dikenal dengan memesan rumah sesuai dengan kriteria yang diinginkan.⁴

Akad *istisna* merupakan produk lembaga keuangan syariah, sehingga jual beli ini dapat dilakukan di lembaga keuangan syariah. Semua lembaga keuangan syariah memberlakukan produk ini sebagai jasa untuk nasabah, selain memberikan keuntungan kepada produsen juga memberikan keuntungan kepada konsumen atau pemesan yang memesan barang.⁵

Kredit Pemilikan Rumah (KPR) termasuk dalam kredit konsumtif. KPR yang diberikan oleh Bank Syariah adalah berupa akad *Murabahah* dan *Istisna'*. Dalam pembiayaan KPR akad *Istisna'* bank syari'ah sering menggunakan *system Istisna'* paralel yang artinya pembiayaan atas dasar pesanan, pembiayaan manufaktur dan kontruksi merupakan salah satu skim pembiayaan bank syariah yang digunakan untuk kasus dimana obyek atau barang yang diperjual belikan belum ada yang disebut dengan KPR *indent*.⁶

KPR *indent* adalah sistem pemesanan rumah yang secara umum barang atau obyek tersebut belum ada. Dilihat dari pandangan Islam salah satu syarat syahnya jual beli adalah objek jual beli diketahui oleh kedua belah pihak saat akad. Maka tidak syah yang menjual barang yang tidak

⁴ Ismail, *Perbankan Syariah*, (Jakarta: Kencana, 2011). Hal.19.

⁵ Abdullah Saeed, *Menyoal Bank Syari'ah*, (Jakarta: Paramadina, 2004). Hal. 93.

⁶ Sunarto Zulkifli, *Panduan Praktis Transaksi Perbankan Syariah*, (Jakarta: Zikrul Hakim, 2003)

jas. Misalnya, pembeli harus melihat terlebih dahulu barang tersebut atau spesifikasi barang tersebut.⁷

Dalam menyalurkan pembiayaan dan melakukan kegiatan usaha lainnya, bank syariah wajib menempuh cara-cara yang tidak merugikan bank dan kepentingan nasabah yang mempercayakan dananya kepada bank.⁸

Bank syari'ah wajib melakukan penilaian yang seksama terhadap watak, kemampuan, modal, agunan, dan prospek usaha dari calon nasabah penerima fasilitas. Dalam istilah perbankan, analisis yang demikian itu disebut *the five C's of Credit* atau sering di kenal dengan prinsip kehati-hatian.⁹

Berdasarkan uraian diatas, penulis tertarik untuk meneliti dan menyusunnya menjadi sebuah proposal penelitian dengan Judul penerapan prinsip kehati-hatian pada KPR indent studi kasus Bank BTN KCPS Ciputat.

B. Identifikasi Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang di atas dapat diidentifikasi permasalahan-permasalahan sebagai berikut :

1. Mendapatkan rumah yang diidamkan ternyata tidaklah mudah
2. semakin padatnya jumlah penduduk di kota besar, semakin sulit pula mendapatkan rumah layak
3. Mahalnya harga sebuah rumah

⁷ Mardani, *Fiqih Ekonomi Syariah, Fiqih Muamalah*, (Jakarta: Kencana, 2016). Hal. 104

⁸ Undang-Undang No.21 Th 2008 Pasal 36

⁹ Pasal 23 Ayat (2) UU No.21 Th 2008

4. Memiliki rumah idaman masih sulit tercapai jika harus membeli secara tunai
5. Dalam menyalurkan pembiayaan dan melakukan kegiatan usaha lainnya, bank syariah wajib menempuh cara-cara yang tidak merugikan bank dan kepentingan nasabah yang mempercayakan dananya kepada bank.
6. Pembiayaan merupakan kegiatan utama bank yang mengandung resiko karena aktifitas pembiayaan sebagian besar mengandalkan dana titipan masyarakat dan dapat berpengaruh terhadap kesehatan serta kelangsungan usaha bank
7. Penerapan prinsip kehati-hatian pada pembiayaan KPR *indent* IB

C. Fokus dan Subfokus

1. Fokus Penelitian

Agar dalam pembahasan karya ilmiah ini sesuai dengan sasaran yang diinginkan, maka peneliti memfokuskan masalah dalam penelitian ini adalah : Penerapan Prinsip kehati-hatian pada KPR *indent* IB di KCPS Ciputat”

2. Subfokus Penelitian

Bagaimana prosedur penerapan prinsip kehati-hatian pada KPR *Indent* di BTN Syari’ah, serta apa yang di lakukan bank jika terjadi wanprestasi pada nasabah dan depelover dan apa faktor yang mempengaruhi terjadinya wanprestasi.

D. Perumusan Masalah

Berdasarkan deskripsi yang telah dipaparkan pada latar belakang, identifikasi, dan batasan masalah, maka penulis merumuskan masalah untuk mempermudah pembahasan dalam penelitian ini, ialah :

“Bagaimana penerapan prinsip kehati-hatian pada pembiayaan KPR *indent* iB di Bank BTN KCPS Ciputat”

E. Kegunaan Hasil Penelitian

Manfaat penelitian berisi tentang kontribusi apa yang akan diberikan setelah selesai melakukan penelitian. Kegunaan dapat berupa kegunaan yang bersifat teoritis dan kegunaan praktis, seperti kegunaan bagi penulis, instansi dan masyarakat secara keseluruhan.

1. Kegunaan teoritis

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan pengetahuan terhadap masalah yang akan diteliti, Khususnya mengenai penerapan prinsip kehati-hatian pada KPR *indent* iB dan dapat dijadikan sebagai bahan referensi bagi pihak lain yang akan melakukan penelitian selanjutnya.

2. Manfaat praktis

a) Bagi penulis

Menambah pengetahuan dan wawasan secara riil yang sangat berguna untuk pengembangan dalam mengaplikasikan pelajaran atau matakuliah yang telah penulis dapat selama ini dibangku

kuliah. Khususnya pengetahuan tentang penerapan prinsip kehati-hatian pada KPR *indent* iB.

b) Bagi instansi penelitian

Hasil dari penelitian ini diharapkan dapat menghasilkan informasi yang bermanfaat sebagai masukan dan pertimbangan bagi pihak perbankan untuk mengetahui penerapan prinsip kehati-hatian pada KPR *indent* iB.

c) Bagi instansi Universitas Muhammadiyah Jakarta

Hasil penelitian ini diharapkan dapat dijadikan sebagai koleksi yang bermanfaat bagi para pembaca khususnya mahasiswa dan seluruh civitas akademik baik sebagai pengetahuan maupun sebagai referensi untuk para peneliti selanjutnya.

d) Bagi masyarakat secara keseluruhan

Diharapkan bisa menambah wawasan bagi para pembaca dalam menambah pengetahuan maupun memberikan pemahaman tentang penerapan prinsip kehati-hatian pada KPR *indent* iB.

F. Sistematika Penulisan

Dalam penyusunan skripsi ini penulis membagi lima bab yang sistematis. Bab-bab ini merupakan bagian dari penjelasan dari penelitian ini sebagaimana yang diuraikan dalam rangkaian sebagai berikut:

1. Bab I PENDAHULUAN

Berisi tentang latar belakang masalah, identifikasi masalah, fokus dan subfokus masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, kegunaan hasil penelitian, dan sistematika penulisan.

2. Bab II TINJAUAN PUSTAKA

Berisi tentang tinjauan umum perbankan syari'ah, tujuan dan fungsi Bank Syari'ah, produk-produk Bank Syari'ah, Prinsip kehati-hatian, KPR Indent, Akad, *Istishna*, dan hasil penelitian yang relevan

3. Bab III METODE PENELITIAN

Berisi tentang tujuan penelitian, tempat dan waktu penelitian, latar penelitian, Metode penelitian, data dan sumber data, Tehnik Pengumpulan Data, Teknik Pengolahan Data, Teknik Analisa Data dan validitas data.

4. Bab IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Berisi tentang gambaran umum BTN Syari'ah, temuan penelitian, dan pembahasan temuan penelitian

5. Bab V PENUTUP

Berisi kesimpulan dan saran

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Deskripsi Konseptual Fokus dan Subfokus Penelitian

1. Pengertian Bank

Pengertian bank menurut pasal 1 undang-undang nomor 21 tahun 2008 tentang perbankan merupakan badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk kredit atau bentuk-bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat.¹

2. Pengertian Bank Syari'ah

Menurut pasal 1 angka 7 undang-undang Nomor 21 tahun 2008 tentang perbankan syari'ah, perbankan syari'ah adalah segala sesuatu yang menyangkut tentang bank syari'ah dan unit usaha syari'ah, mencakup kelembagaan, kegiatan usaha, serta cara dan proses dalam melakukan kegiatan usahanya. Bank syari'ah adalah bank yang menjalankan kegiatan usahanya berdasarkan prinsip syari'ah dan menurut jenisnya terdiri atas bank umum syari'ah dan bank pembiayaan rakyat syari'ah.²

¹ Sofyan Safri Harahap, *Akutansi Perbankan Syari'ah: PSAK Syari'ah Baru*, (Jakarta: Rajawali Press). Hal. 4

² Ibid. Hal 4

3. Tujuan dan Fungsi Bank Syari'ah

a. Tujuan Bank Syari'ah

Perbankan syari'ah sebagaimana diulas dalam pasal 3 UU No. 21 tahun 2008 tentang perbankan syari'ah, bahwa bank syari'ah bertujuan untuk menunjang pelaksanaan pembangunan nasional dalam rangka meningkatkan keadilan, kebersamaan, dalam pemerataan kesejahteraan rakyat. Dalam mencapai tujuan menunjang pelaksanaan pembangunan nasional, perbankan syari'ah berpegang pada prinsip syari'ah secara menyeluruh (*kaffah*) dan kosnisten (*istiqamah*).³

b. Fungsi dan Peran Bank Syari'ah

UU No. 21 tahun 2008 telah menegaskan dua fungsi utama dari perbankan syari'ah Indonesia, Yaitu fungsi *intermediary* untuk menyalurkan penghimpunan dan menyalurkan dana, dan fungsi sosial. Penjelasan tersebut sebagaimana dibawah ini.

1) Penghimpunan dan penyaluran dana

Fungsi bank syari'ah ditentukan sebagai berikut

- a) Sebagai lembaga intermediasi yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan atau investasi dan menyalurkan kepada masyarakat dalam bentuk penyaluran atau pembiayaan serta kegiatan perbankan syari'ah lainnya dalam rangka menunjang pembangunan nasional.

³ Yuda Pandu dkk, *Himpunan Peraturan Perundang-undangan Tentang Perbankan Syari'ah*, Cetakan Pertama, Indonesia Legal Center Publishin, (Jakarta: Karya Gemilang), 2009. Hal. 5

b) Menampung kebutuhan masyarakat akan pelayanan perbankan berdasarkan prinsip syari'ah dalam rangka menunjang sektor rill, menunjang sistem moneter, sistem lalu lintas pembayaran nasional, pasar uang dan pasar modal.

2) Fungsi sosial

Fungsi sosial ini terwujud, yaitu : pertama, dalam bentuk lembaga *baitul maal* yang menerima dan zakat, infak, sedekah, hibah dan lainnya untuk disalurkan keorganisasi pengelola zakat, dan yang kedua, dalam bentuk lembaga keuangan syari'ah penerima wakaf uang yang menerima wakaf uang dan menyalurkannya kepengelola (*nazhir*).⁴

4. Produk-produk Bank Syari'ah

a. Produk pendanaan

Produk-produk pendanaan bank syari'ah ditujukan untuk mobilisasi dan investasi tabungan untuk pembangunan perekonomian dengan cara yang adil dapat dijamin bagi semua pihak. Tujuan mobilisasi dana merupakan hal penting karena Islam secara tegas mengutuk penimbunan tabungan dan menuntut penggunaan sumber dana secara produktif dalam rangka mencapai tujuan sosial ekonomi Islam. Dalam hal ini, bank syari'ah melakukannya tidak dengan prinsip bunga (*riba*), melainkan

⁴ Asep Supyadillah, *Hukum Perbankan Syari'ah*, (Jakarta: PT Wahana Kardofa). 2013. Hal. 36

dengan prinsip-prinsip yang sesuai oleh syariat Islam, terutama *wadi'ah* (titipan), *qardh* (pinjaman), *mudharabah* (bagi hasil), dan *ijarah*. Berikut adalah produk-produk pendanaan dalam perbankan syari'ah, diantaranya:

- 1) Giro, dengan prinsip *wadhi'ah* atau *Mudharabah*
- 2) Tabungan, dengan prinsip *Wadhia'ah*, *Mudharabah*, dan *qardh*
- 3) Deposito/investasi, dengan prinsip *Mudharabah*
- 4) Sukuk, dengan prinsip *Mudharabah*

b. Produk pembiayaan

Dari sekian banyak produk pembiayaan bank syari'ah, tiga produk pembiayaan utama yang mendominasi portofolio pembiayaan bank syari'ah adalah pembiayaan modal kerja, pembiayaan investasi, dan pembiayaan aneka barang properti. Akad yang digunakan dalam aplikasi pembiayaan tersebut sangat bervariasi dari pola bagi hasil (*modharabah*, *musyarokah*, *musyarokah mutanaqisoh*), pola jual (*murabahah*, *salam* dan *istishna*), ataupun pola sewa (*ijarah* dan *ijarah muntahiya bittamlik*).

c. Produk jasa perbankan

Produk-produk jasa perbankan dengan pola lainnya pada umumnya menggunakan akad *tabarru'* yang dimaksudkan tidak untuk mencari keuntungan, tetapi sebagai fasilitas pelayanan

kepada nasabah dalam melakukan transaksi perbankan. Oleh karena itu bank sebagai penyedia jasa hanya membebani biaya administrasi. Jasa perbankan golongan ini yang bukan termasuk akad *tabarru'* adalah akad *sharf* yang merupakan akad pertukaran uang dengan uang dan *ujr* yang merupakan bagian dari *ijarah* (sewa) yang dimaksud untuk mendapat upah (*ujroh*) atau Fee.

Beberapa bentuk jasa ini antara lain:

- 1) Pemindahan piutang atau anjak piutang (*hawalah*)
- 2) Pemberian kuasa (*wakalah*)
- 3) Penjaminan/penanggungan/bank garansi (*kafalah*)
- 4) Pinjaman uang yang harus dikembalikan dalam jumlah yang sama (*qarh*)
- 5) Bank dapat meminta agunan sebagai jaminan hutang (*rahn*)
- 6) Jual beli valuta asing (*sharf*)
- 7) Kegiatan L/C, transfer, inkaso, kliring, RTGS, dsb (*wakalah*)
- 8) Payrol (*ujrah, wakalah*)
- 9) Jasa keagenan-investasi terikat (*wakalah, atau murabahah muqayyadah*)
- 10) Kegiatan sosial (*qarh*)⁵

⁵ Ibid. Hal 70

5. Prinsip Kehati-hatian

a. Pengertian prinsip kehati-hatian

Istilah *prudent* sangat erat kaitannya dengan fungsi pengawasan bank dan manajemen bank. Kata *prudent* itu sendiri secara harfiah dalam bahasa Indonesia berarti bijaksana, namun dalam dunia perbankan istilah itu digunakan untuk asas kehati-hatian.⁶

Prinsip kehati-hatian (*prudent banking principle*) adalah suatu asas atau prinsip yang menyatakan bahwa bank dalam menjalankan fungsi dan dalam kegiatan usahanya wajib bersikap hati-hati (*prudent*) dalam rangka melindungi dana masyarakat yang dipercayakan padanya.⁷

Prinsip *prudential banking*, yaitu prinsip kehati-hatian bank dalam mengoperasikan usahanya agar tetap dalam kondisi kinerja yang baik dan memenuhi kriteria bank sehat.⁸

Berkaitan dengan prinsip kehati-hatian dalam penelitiannya Sunarsip dan Suyono menyatakan bahwa *prudential regulation* adalah seperangkat hukum (*laws*), ketentuan (*rules*), dan peraturan (*regulation*) yang didesain untuk meminimalkan risiko perbankan dan menjamin keamanan (*safety*) dan *soundnes* baik

⁶ Permadi Gandapradja, *Dasar dan Prinsip Pengawasan Bank*, (PT. Gramedia Pustaka Utama), 2004. Hal. 21

⁷ Mulhadi, *Prinsip Kehati-Hatian (Prudent Banking Principle) Dalam Kerangka UU Perbankan Indonesia*, (Universitas Sumatera Utara), 2005 Hal. 12

⁸ Ahmda Faizol, *Analisis Keuangan Bank Pada Bank Mu'amalat Indonesia Tbk, Jurnal Bisnis Dan Manajemen*, Vol.3 No. 2, Januari, 2007

terhadap institusi individu dan sistem secara keseluruhan. Misalnya: peraturan batas kredit maksimum (*legal lending limits*), minimum kecukupan modal (*minimum capital adequacy ratio/CAR*), risiko likuiditas (*liquidity ratios*).⁹

Menurut ketentuan pasal 2 undang-undang nomor 10 tahun 1998 menyatakan, bahwa perbankan Indonesia dalam melakukan usahanya berasaskan demokrasi ekonomi dengan menggunakan prinsip kehati-hatian. Prinsip kehati-hatian adalah salah satu asas terpenting yang wajib diterapkan atau dilaksanakan oleh bank dalam menjalankan kegiatan usahanya.

Dalam penjelasan pasal 4 undang-undang nomor 24 tahun 1999 tentang lalu lintas devisa dinyatakan bahwa prinsip kehati-hatian adalah salah satu upaya untuk meminimalkan risiko usaha dalam pengelolaan bank, baik melalui ketentuan yang ditetapkan oleh bank Indonesia maupun ketentuan intern bank yang bersangkutan.

Dari beberapa pengertian diatas dapat diambil kesimpulan bahwa prinsip kehati-hatian bank (*prudential banking*) merupakan ketentuan, asas atau prinsip yang wajib dilaksanakan bank dalam melakukan kegiatan usahanya untuk meminimalkan risiko perbankan dalam rangka menjaga dana masyarakat yang

⁹ Sunarsip Dan Suyono S, *Analisis Atas Deregulasi, Krisis, Dan Restrukturisasi Perbankan Di Indonesia*, Jurnal Keuangan Publik, Vol. 1, No. 1, September, 2003. Hal. 99

dipercayakan dan menjaga kinerja yang baik serta memenuhi kriteria bank yang sehat.

b. Dasar hukum berlakunya prinsip kehati-hatian

Dengan telah diberlakukannya pasal 35 ayat (1) undang-undang nomor 21 tahun 2008 tentang perbankan syariah, kembali mempertegas kewajiban bank syariah dan UUS untuk menerapkan prinsip kehati-hatian dan kesehatan bank dalam melakukan kegiatan usahanya. Prinsip kehati-hatian merupakan pedoman pengelolaan bank syariah dan UUS dalam rangka mewujudkan perbankan yang sehat, kuat dan efisien sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.¹⁰

Dalam upaya melaksanakan prinsip kehati-hatian tersebut, UU nomor 21 tahun 2008 berikut peraturan pelaksanaannya yaitu PBI dan SEBI telah menjabarkan operasionalisasi dari prinsip tersebut antara lain berupa rambu-rambu kesehatan bank (*prudential standard*). Rambu-rambu tersebut ada yang bersifat larangan, pembatasan, dan suruhan atau perintah.¹¹

Bank Indonesia berwenang untuk mengatur mengenai prinsip kehati-hatian bagi usaha bank seperti yang ternyata dalam undang-undang nomor 23 tahun 1999 tentang bank Indonesia pasal 25 ayat 1 yang menyatakan bahwa “Dalam rangka

¹⁰ Rachmadi Usman, *Aspek Hukum Perbankan Syariah Di Indonesia*, (Jakarta: Sinar Grafika), 2012. Hal. 144

¹¹ Asep Supyadillah, *Hukum Perbankan Syariah*, (Jakarta: PT Wahan Kardofa, Cet. Pertama), 2013. Hal. 99

melaksanakan tugas mengatur bank, bank Indonesia berwenang menetapkan ketentuan-ketentuan perbankan yang memuat prinsip kehati-hatian.¹²

Berdasarkan undang-undang no. 23 tahun 1999 pasal 25 ayat 1 yaitu bank dalam melaksanakan tugasnya harus sesuai dengan apa yang telah ditetapkan bank Indonesia dan mengharuskan bank untuk selalu berhati-hati dalam melaksanakan kegiatannya.

Kemudian prinsip kehati-hatian itu diatur lebih lanjut dalam undang-undang nomor 10 tahun 1998 pada perubahan pasal 29. Ketentuan pasal 29 ayat 2 yang telah diubah mengatur bahwa *“Bank wajib memelihara tingkat kesehatan bank sesuai dengan kecukupan modal, kualitas aset, kualitas manajemen, likuiditas, dan rentabilitas, solvabilitas, dan aspek lain yang berhubungan dengan usaha bank, dan wajib melakukan kegiatan usaha dengan prinsip kehati-hatian”*.

Berdasarkan ketentuan pasal 29 ayat 2 diatas, maka tidak ada alasan apapun juga bagi pihak bank untuk tidak menerapkan prinsip kehati-hatian dalam menjalankan kegiatan usahanya dan wajib menjunjung tinggi prinsip kehati-hatian. Ini mengandung arti bahwa segala perbuatan dan kebijakan yang dibuat dalam rangka melakukan kegiatan usahanya seperti kecukupan modal, komposisi dan proyeksi permodalan serta kemampuan

¹² Budi Hermana, Margianti E.S, *Kebijakan dan Regulasi Perbankan Indonesia*, (Depok: Gunadarma), 2011. Hal. 36

permodalan bank dalam meng-*cover* aset bermasalah, dalam rangka memelihara kelangsungan usahanya bank juga perlu mengelola risiko kredit pada tingkat yang memadai dengan menjaga kualitas asetnya, kualitas manajemen untuk memaksimalkan nilai bank itu sendiri agar tidak terjadi masalah-masalah yang tidak diinginkan, likuiditas yaitu kemampuan bank dalam memenuhi kewajiban finansialnya yang segera harus dibayar, *solvabilitas* yaitu kemampuan bank untuk membayar semua hutangnya baik hutang jangka pendek maupun hutang jangka panjang, *rentabilitas* yaitu mengukur kemampuan bank dalam memperoleh laba yang efektif. Harus senantiasa berdasarkan kepada peraturan perundang-undangan yang berlaku sehingga dapat dipertanggung jawabkan secara hukum.

Ruang lingkup aturan mengenai prinsip kehati-hatian juga terdapat dalam peraturan-pertaturan yang dikeluarkan oleh bank Indonesia, aturan-aturan tersebut antara lain:

- 1) Surat keputusan direktur bank Indonesia no. 27/162/KEP/DIR tanggal 31 Maret 1995 tentang kewajiban penyusunan dan pelaksanaan kegiatan perkreditan bank (PPKPB) bagi bank umum.
- 2) Peraturan bank Indonesia no. 14/26/PBI/2012 tanggal 27 Desember 2012 tentang kegiatan usaha dan jaringan kantor berdasarkan modal inti bank

- 3) Peraturan bank Indonesia no. 8/13/PBI/2006 tentang perubahan atas peraturan bank Indonesia no. 3/PBI/2005 tentang batas maksimum pemberian kredit (BMPD) bank umum.
 - 4) Peraturan bank Indonesia nomor 11/33/PBI/2009 tanggal 7 Desember 2009 tentang pelaksanaan *good corporate governance* (GCG) bagi bank umum syari'ah dan unt usaha syari'ah.
 - 5) Peraturan bank Indonesia no. 12/19/PBI/2010 tentang perubahan atas peraturan bank Indonesia no. 10/23/PBI/2008 tentang giro wajib minimum bank umum pada bank Indonesia dalam rupiah dan Valta.
- c. Strategi yang terdapat dalam pelaksanaan prinsip kehati-hatian

Krisis perbankan di Indonesia yang dimulai akhir tahun 1997 bukan semata-mata diakibatkan oleh krisis ekonomi, tetapi juga diakibatkan oleh belum dilaksanakannya *Good Corporate Governance* dan etika yang melandasinya. Oleh karena itu, usaha mengembalikan kepercayaan kepada dunia perbankan Indonesia melalui *restrukturisasi* dan *rekapitalisasi* hanya dapat mempunyai dampak jangka panjang dan mendasar apabila disertai empat tindakan penting lain yaitu:

- 1) Ketaatan terhadap prinsip kehati-hatian

Dengan adanya prinsip kehati-hatian yang telah ditetapkan oleh bank Indonesia dalam dunia perbankan harus mentaati prinsip kehati-hatian dalam menjalankan semua kegiatannya agar tidak terjadi hal-hal yang tidak diinginkan oleh dunia perbankan dan untuk mencegah adanya risiko-risiko yang timbul.

2) Pelaksanaan *Good Corporate Governance* (GCG)

Pelaksanaan GCG sangat diperlukan untuk membangun kepercayaan masyarakat dan dunia internasional sebagai syarat mutlak bagi dunia perbankan untuk berkembang dengan baik dan sehat

3) Pengawasan yang efektif dari otoritas pengawas bank

Pengaturan dan pengawasan bank diarahkan untuk mengoptimalkan fungsi perbankan Indonesia. Dan menciptakan industri perbankan yang kuat dan memiliki daya saing yang tinggi serta memiliki ketahanan dalam menghadapi risiko

4) Manajemen risiko

Bank perlu menerapkan manajemen risiko dalam rangka mencegah terjadinya kerugian atau meminimalisir potensi kerugian yang dapat terjadi. Dengan penerapan manajemen risiko bank juga dapat meningkatkan nilai tambah kepada para pemegang saham karena dapat memberikan informasi

mengenai potensi kerugian yang dihadapi oleh bank sehingga dapat mengambil langkah-langkah untuk memitigasinya, salah satunya dengan cara menyediakan modal yang cukup berdasarkan profil risiko yang dihadapi oleh bank.

Perkembangan dunia perbankan di Indonesia adalah dinamis, cepat berubah, seiring berkembangnya masyarakat dalam menggunakan media perbankan sebagai upaya pemenuhan kebutuhannya. Pengaturan perbankan di Indonesia sebagai koridor, dalam UU no. 7 tahun 1992 tentang perbankan sebagaimana diubah dengan UU no. 10 tahun 1998 dan diberlakukannya UU no. 21 tahun 2008. Di dalam peraturan perundang-undangan tersebut, dimuat ketentuan bahwa perbankan Indonesia dalam melakukan usahanya berasaskan demokrasi ekonomi dengan menggunakan prinsip kehati-hatian. Di dalam pasal-pasal tersebut, prinsip kehati-hatian dimaksudkan sebagai suatu asas saja yang harus menjadi bagian yang khusus yang menjadi pemandu bagi pelaku perbankan. Prinsip kehati-hatian atau yang dalam istilah lain disebut dengan *prudential principles banking* merupakan prinsip yang umum yang digunakan dalam kegiatan atau aktivitas perbankan. Salah satunya adalah melalui pengawasan, yakni sampai sejauh mana bank diawasi kegiatan dengan menggunakan prinsip

kehati-hatian sebagai tolak ukur utama. Namun, pengawasan perbankan pada umumnya merupakan tindakan represif yang tidak cukup mencegah terjadinya kebangkrutan bank atau likuidasi, atau pembekuan kegiatan usaha.

Beberapa studi memang meragukan efektifitas aturan kehati-hatian (*prudential regulation*) dan kinerja lembaga pengawas. Pendekatan alternatif yang ditawarkan adalah menerapkan *sunshine regulation* (aturan keterbukaan). Tujuannya adalah untuk meningkatkan kemampuan nasabah dan *strakeholder* lainnya mengawasi bank secara langsung.¹³

Pelaksanaan *Good Coporate Governance* (GCG) sangat diperlukan untuk membangun kepercayaan masyarakat dan dunia internasional sebagai syarat mutlak bagi dunia perbankan untuk berkembang dengan baik dan sehat.

Aspek keterbukaan yang dilakukan perbankan menjadi bagian yan tidak terpisahkan dalam setiap aktivitas perbankan di Indonesia. Keterbukaan tersebut kemudian dikenal dengan transparansi perbankan. Transparansi perbankan kemudian menjadi suatu fenomena baru di dunia perbankan belakangan ini di Indonesia.

¹³ Zulkarnaen Sitompul, *Transparansi Perbankan*, Tantangan, 2005. Hal. 1

d. Manfaat prinsip kehati-hatian

Pada pasal 2 ayat 1 berdasarkan PBI no. 10/18/PBI/2018 bank syari'ah dalam melakukan restrukturisasi dengan menerapkan prinsip kehati-hatian. Prinsip kehati-hatian adalah pengendalian risiko melalui penerapan peraturan perundang-undangan dan ketentuan yang berlaku secara konsisten, serta memiliki sistem pengawasan internal yang secara optimal mampu menjalankan tugasnya.¹⁴

Prinsip kehati-hatian merupakan prinsip yang digunakan dalam manajemen risiko untuk menghindari kerugian pada bank syari'ah. Oleh karena itu penerapan prinsip tersebut sebagai bentuk kepatuhan bank dalam pengendalian risiko melalui peraturan perundang-undangan dan ketentuan yang berlaku, artinya ketika bank syari'ah tidak menerapkan prinsip itu dalam restrukturisasi pembiayaan maka bank syari'ah dianggap telah melanggar terhadap peraturan perundang-undangan.

Dengan berpegang pada prinsip-prinsip tersebut diatas maka perbankan akan selalu dipercaya oleh masyarakat, hal ini oleh karena lembaga perbankan adalah suatu lembaga yang sangat bergantung kepada kepercayaan dari masyarakat. Oleh karena itu, tanpa adanya kepercayaan dari masyarakat, tentu suatu bank tidak akan mampu menjalankan kegiatan usahanya.

¹⁴ Abdul Ghofur Anshori, *Penyelesaian Sengketa Perbankan Syari'ah: Analisis Konsep Dan UU No. 21 Tahun 2008*. (Yogyakarta: Gajah Mada University Press, 2010). Hal. 22

e. Kriteria Penilaian

Kriteria penilaian yang harus dilakukan oleh bank untuk mendapatkan nasabah yang benar-benar menguntungkan dilakukan dengan analisis 5C dan 7P.¹⁵ Adapun penjelasan dari prinsip-prinsip pemberian pembiayaan yang mengacu pada 5C adalah sebagai berikut:

1) *Character*

Character merupakan sifat atau watak seseorang. Sifat atau watak dari orang-orang yang akan diberikan pembiayaan harus dapat dipercaya. Untuk membaca watak atau sifat dari calon debitur dapat dilihat dari latar belakang nasabah, baik yang bersifat latar belakang pekerjaan maupun yang bersifat pribadi seperti cara hidup atau gaya hidup yang dianutnya, keadaan keluarga, hobi dan jiwa sosial. Kegunaan dari penilaian terhadap karakter ini adalah untuk mengetahui sejauh mana kemauan nasabah untuk memenuhi kewajibannya (*willingness to pay*) sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati¹⁶

¹⁵ Dine Agustine Sukma, Oleh Soleh, Yessi Yusrina, Renita, *Analisis Kelayakan Penilaian Kredit Menggunakan Metode Analisa 5C Sebagai Penunjang Keputusan Kredit Pada PT. BPR Hariartasedana*. Universitas Islam Syekh Yusuf Tangerang. 2015

¹⁶ Kashmir, *Dasar-dasar Perbankan* (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2002), h.117

2) *Capacity*

Capacity adalah analisis untuk mengetahui kemampuan nasabah dalam membayar pembiayaan (*ability to pay*).¹⁷ Dari penilaian ini dapat terlihat kemampuan nasabah dalam mengelola bisnis. Kemampuan ini dihubungkan dengan latar belakang pendidikan dan pengalamannya selama ini dalam mengelola usahanya, sehingga akan terlihat kemampuannya dalam mengembalikan pembiayaan yang disalurkan. *Capacity* sering disebut dengan *capability*.¹⁸

3) *Capital*

Capital digunakan untuk melihat penggunaan modal apakah efektif atau tidak, dapat dilihat dari laporan keuangan (neraca dan laporan rugi laba) yang disajikan dengan melakukan pengukuran seperti dari segi likuiditas dan solvabilitasnya, rentabilitas dan ukuran lainnya. *Capital* juga harus dianalisis dari sumber mana saja modal yang ada sekarang ini, termasuk persentase modal yang digunakan untuk membiayai usaha yang akan dijalankan, berapa modal sendiri dan berapa modal pinjaman.¹⁹

4) *Collateral*

Collateral, jaminan yang telah dimiliki yang diberikan peminjam kepada bank. Merupakan jaminan yang diberikan

¹⁷ Muhammad. *Loc.cit.* h. 60

¹⁸ Kashmir, *Dasar-dasar Perbankan* (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2002), h.118

¹⁹ Kashmir, *Ibid.* h. 118

calon nasabah baik yang bersifat fisik maupun non fisik. Jaminan hendaknya melebihi jumlah pembiayaan yang diberikan. Jaminan juga harus diteliti keabsahan dan kesempurnaannya sehingga jika terjadi suatu masalah maka jaminan yang dititipkan akan dapat dipergunakan.²⁰

5) *Condition*

Condition, artinya keadaan usaha atau nasabah prospek atau tidak. Dalam menilai pembiayaan hendaknya juga dinilai kondisi ekonomi, sosial politik yang ada sekarang dan prediksi di masa yang akan datang. Penilaian kondisi atau prospek bidang usaha yang dibiayai hendaknya benar-benar memiliki prospek yang baik, sehingga kemungkinan pembiayaan tersebut bermasalah relatif kecil.²¹

Selanjutnya penilaian suatu pembiayaan dapat pula dilakukan dengan analisa pembiayaan 7P dengan unsur penilaian sebagai berikut:²²

1) *Personality*

Personality yaitu menilai nasabah dari segi kepribadiannya atau tingkah lakunya sehari-hari maupun kepribadiannya masa lalu. Penilaian *personality* juga mencakup sikap, emosi, tingkah laku dan tindakan nasabah dalam menghadapi suatu masalah dan menyelesaikannya.

²⁰ Kashmir, *Ibid.* h. 119

²¹ Kashmir, *Ibid.* h. 119

²² Kashmir, *Ibid.* h. 119

2) *Party*

Party yaitu mengklasifikasikan ke dalam klasifikasi tertentu atau golongan-golongan tertentu, berdasarkan modal, loyalitas serta karakternya. Nasabah yang digolongkan ke dalam golongan tertentu akan mendapatkan fasilitas yang berbeda dari bank.

3) *Purpose*

Purpose yaitu untuk mengetahui tujuan nasabah dalam mengambil pembiayaan, termasuk jenis pembiayaan yang diinginkan nasabah. Tujuan pengambilan pembiayaan dapat bermacam-macam sesuai kebutuhan misalnya untuk modal kerja, investasi, konsumtif, produktif dan lain-lain.

4) *Prospect*

Prospect yaitu untuk menilai usaha calon nasabah di masa yang akan datang menguntungkan atau tidak. Hal ini penting mengingat jika suatu fasilitas yang dibiayai tanpa mempunyai prospek, bukan hanya bank yang rugi akan tetapi juga nasabah.²³

5) *Payment*

Payment merupakan ukuran bagaimana cara nasabah dalam mengembalikan pembiayaan yang telah diambil atau dari sumber mana saja untuk pengembalian pembiayaan.

²³ Kasmir, *Dasar-Dasar Perbankan*, h. 119

Semakin banyak sumber penghasilan nasabah maka akan semakin baik. Sehingga jika salah satu usahanya merugi akan dapat ditutupi oleh usaha lainnya.

6) *Profitability*

Profitability digunakan untuk menganalisis bagaimana kemampuan nasabah dalam mencari laba. *Profitability* diukur dari periode ke periode, apakah akan tetap sama atau akan semakin meningkat, apalagi dengan tambahan pembiayaan yang akan diperolehnya.

7) *Protection*

Tujuannya *protection* adalah bagaimana menjaga pembiayaan agar pembiayaan yang diberikan mendapatkan jaminan perlindungan, sehingga pembiayaan yang diberikan benar-benar aman. Perlindungan yang diberikan oleh debitur dapat berupa jaminan barang atau orang atau jaminan asuransi.²⁴

Berikut adalah prinsip-prinsip yang harus diperhatikan oleh bank syariah dalam memberikan pembiayaan kepada nasabah, namun untuk bank syariah 5C belumlah cukup,²⁵ untuk itu tidak pula terlepas dari syariat dan ketentuan Islam. Dalam perbankan islam, bank dituntut untuk menjauhi usaha yang mengandung

²⁴ Kasmir, *Ibid*, h. 139.

²⁵ Muhammmad. *Manajemen Pembiayaan Bank Syariah* (Yogyakarta: UPP AMP YKPN, 2008), h. 60

unsur maghrib (maisir, gharar dan riba). Alasan mengenai pembiayaan tersebut yang menjadi pembeda antara analisis pembiayaan pada bank syariah dan bank konvensional. Pada bank syariah pun harus mengedepankan perintah tolong-menolong, namun tidak lupa pula menerapkan prinsip diatas dan juga ketentuan seperti mempertimbangkan konsep sifat amanah, kejujuran dan kepercayaan dari nasabah yang akan memperoleh pembiayaan.

6. KPR *Indent*

a. Pengertian rumah

Rumah adalah sesuatu yang diidam-idamkan setiap orang untuk dimiliki, karena rumah adalah salah satu kebutuhan primer (pokok) yang sangat penting kegunaannya dalam kehidupan sehari-hari disamping kebutuhan sandang (pakaian) dan pangan (makanan). Definisi rumah menurut kamus besar bahasa Indonesia adalah sebuah bangunan untuk tempat tinggal.²⁶

b. Pengertian KPR

KPR merupakan singkatan dari Kredit Pemilikan Rumah, yaitu pembiayaan yang di berikan kepada perorangan untuk membiayai pembelian rumah tinggal, rumah susun, *apartement*, rumah kantor, rumah toko, kios dalam kondisi baru ataupun

²⁶ Pusat Bahasa Departemen Pendidikan Nasional, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Jakarta: Balai Pusaka, 2002, Hal. 966

bekas.²⁷ Hingga saat ini KPR disediakan oleh perbankan, walaupun sudah ada perusahaan pembiayaan yang menyalurkan pembiayaan dari lembaga sekunder untuk pembiayaan perumahan (*housing financing*).

c. Pengertian *indent*

Jual beli *Indent* dalam fiqih Islam disebut *as-salam* atau *as-salaf*. Secara terminologi adalah menjual suatu barang yang penyerahannya ditunda, atau menjual suatu barang yang ciri-cirinya tersebut dengan jelas dengan pembayaran modal dahulu, sedangkan barangnya diserahkan kemudian.²⁸

Disebut *salam* karena pemesanan barang menyerahkan uang ditempat akad, disebut *salaf* karena pemesanan barang menyerahkan uangnya terlebih dahulu, *salam* bisa di artikan dengan akad pesanan barang yang di sebutkan sifat-sifatnya dan barangnya di serahkan kemudian hari.²⁹ Landsan transaksi *ba'i as-salam* terdapat dalam al-Qur'an dan al-Hadist.

“*Hai orang-orang yang beriman apabila kamu bermu'amalah tidak secara tunai untuk waktu yang tidak di tentukan hendaklah kamu menuliskannya*” (QS. Al-Baqarah 282)

²⁷ Ikatan Bankir Indonesia, *Mengelola Bank Syari'ah*, (Jakarta: Gramedia Pustaka, 2014). Hal. 63

²⁸ Sayyid Sabiq, *Fiqihsunnah*, Kamaluddin A. Marzuki, Jilid 12, (Bandung: AL Ma'arif 1996), Hal. 49.

²⁹ Syukri Iska, *Sistem Perbankan Syariah Di Indonesia Dalam Perspektif Fikih Ekonomi*, (Yogyakarta: Fajar Media Press, 2012). Hal 89

“Telah menceritakan kepada kami Abu Nu’aim telah menceritakan kepada kami Sufyan dari Ibnu Abi Najih dari ‘Abdullah bin Katsir dari Abu Al-Minhal dari Ibnu ‘Abbas ra berkata: Ketika Rasulullah SAW tiba di Madinah orang-orang mempraktekkan jual beli buah-buahan dengan sistim salaf, yaitu membayar dimuka dan diterima barangnya setelah kurun waktu dua atau tiga tahun. Maka Beliau bersabda: “Lakukanlah jual beli salaf pada buah-buahan dengan takaran sampai waktu yang diketahui (pasti)“. Dan berkata ‘Abdulloh bin Al Walid telah menceritakan kepada kami Sufyan telah menceritakan kepada kami Ibnu Abi Najih dan berkata: “dengan takaran dan timbangan yang diketahui (pasti)“ (HR. Bukhari 1376).³⁰

d. Syarat Sah *Indent*

Menjelaskan jenis pesanan barang yang akan dibuat, macamnya dan kadarnya sehingga tak lagi terdapat *jahalalah* dan perselisihan dapat terhindar. Setelah pembeli melihat barang, dia boleh memilih, mengambil barang tersebut/ menolaknya (membatalkan akad) baik jika barang tersebut sesuai dengan perjanjian atau tidak, demikian menurut Abu Hanifah. Menurut Abu Yunus: jika ia (pembeli) mendapati sesuai dengan pesanan, maka dia tidak boleh *khiyar*, demi menghindari kerugian pembuat, karena terkadang tidak ada orang lain yang akan membeli barang

³⁰ Sayyid Sabiq, *Fikih Sunnah*, Kamaluddin A. Marzuki, Jilid 12, (Bandung: Al Ma’arif, 1996), Hal. 51

tersebut.³¹ Mengenai rukun dan syarat, menurut fuqahah Hanafiyah, rukun *salam* itu hanya *ijab* dan *qabul* sedangkan menurut *fuqahah* lainnya, rukun *salam* itu ada empat.

- 1) Pihak-pihak yang berakad, yaitu *muslam* (pembeli/ pemesan) dan *muslam ilaihi* (penjual/ pemasok)
- 2) Barang yang dipesan
- 3) Modal atau uang
- 4) *Sighat* (*ijab* dan *qabul*).³²

7. Akad

a. Pengertian Akad

Akad atau dalam bahasa arab *aqad*³, artinya ikatan atau janji (*'ahdun*). Menurut Wahbah Al-Juhaili Akad adalah ikatan antar dua perkara, baik dalam ikatan nyata maupun ikatan secara maknawi, dari satu segi maupun dari dua segi.³³

Menurut para ulama hukum Islam, akad adalah ikatan atau perjanjian, sebagaimana ulama mazhab dari kalangan Syafi'iyah, Malikiyah, dan Hanabilah mendefinisikan akad sebagai suatu perikatan atau perjanjian. Ibnu Taimiyah mengatakan bahwa akad adalah setiap perikatan yang dilakukan oleh dua pihak atau lebih

³¹ Ibid., 101

³² Adrian Sutedi, *Perbankan Syariah Tinjauan dan Beberapa Segi Hukum*, (Jakarta: Ghalia Indonesia, 2009). Hal. 126

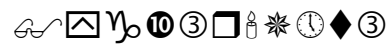
³³ Wahbah Al-Juhaili Al-Islami Wa Adilatuh, Jilid 4, Dar Al-Fiqr, Damsik, 1989. Hal. 80

yang berkaitan dengan aktifitas perdagangan, perwakafan, hibah, perkawinan, dan pembebasan.³⁴

b. Pembentukan Akad

Akad yang terjadi dalam hukum Islam dibentuk oleh hukum dan syarat-syarat yang harus dilaksanakan oleh kedua belah pihak. Rukun akad adalah *ijab* dan *qobul*. *Ijab* adalah pernyataan pihak pertama yang menetapkan kesepakatannya bertransaksi dengan pihak kedua, baik dalam proses penyerahan objek akad maupun dalam penerimaannya.

Adapun *qobul* adalah jawaban dari kedua belah pihak yang menyatakan saling menerima dengan ikatan yang dilakukan yang berpegang penuh pada prinsip saling merelakan atau dalam bahasa Al-Qur'an prinsip *A 10 diin*. Dasar hukum akad terdapat dalam al-qur'an surat Al-maidah ayat 1.



Artinya : “*Hai orang-orang yang beriman, penuhilah aqad-aqad itu*”.

Pembentukan akad dienuhi oleh unsur-unsur berikut :

1) *Shighat* akad

³⁴ Ibnu Tainiyah, Nadzhariyah Al-‘Aqd, Dar Al-Fiqr, Beirut. Hal. 18

Shighat akad adalah sesuatu yang di sandarkan oleh dua pihak yang berakad yang menujukan isi hati keduanya tentang terjadinya akad, yang di tujukan dengan lisan, tulisan, perbuatan, dan isyarat. Unsur-unsur di maksud disebut dengan *ijab* dan *qabul*.

2) Teknik pengucapan (*shighat*)

Teknik pengucapan ada beberapa cara yaitu :

- a) Akad dengan *lafaz* (ucapan), yaitu dengan lisan atau kata-kata yang di pahami oleh kedua belah pihak.
- b) Isi *lafaz* yaitu kalimat yang di ucapkan dengan menyebutkan barang yang di maksudkan dalam akad atau tidak dengan menyebutkannya.
- c) Akad dengan perbuatan adalah lebih banyak tanpa kata-kata.
- d) Akad dengan isyarat biasanya di lakukan oleh orang yang tidak dapat bicara atau yang tunarungu.
- e) Akad dengan tulisan adalah akad terbaik karena dengan adanya tulisan, kedua belah pihak memperoleh bukti yang kuat dan mempunyai kekuatan hukum.

3) Persyaratan akad

Persyaratan-persyaratan dalam berakad atau *ijab qabul* adalah :

- a) Bahasa yang di gunakan harus jelas dan dipahami oleh kedua belah pihak, baik lisan maupun tulisan.

- b) Harus bersambung atau saling mengetahui kesepakatan yang sedang di laksanakan.
- c) Dilakukan dengan itikad baik dari kedua belah pihak dalam mengambil manfaat objek akad.
- d) Kedua belah pihak berada di tempat yang sama atau di tempat berbeda yang sebelumnya sudah di sepakati.

4) Batalnya *ijab*

Ijab dianggap batal dalam hal-hal berikut :

- a) Pengucap *ijab* menarik pernyataannya sebelum *qabul*.
- b) Adanya penolakan dari salah satu yang akad.
- c) Berakhirnya tempat akad, yakni kedua pihak yang akad berpisah.
- d) Salah satu pihak yang berakad meninggal dunia sebelum terjadinya akad.
- e) Objek akad rusak sebelum akad berlangsung.

5) Subjek akad

Subjek akad adalah sebagai berikut :

- a) *Al-aqid* (orang yang berakad)
- b) *Al-wilayah* (kekuasaan)
- c) *Mahal Aqd* (objek akad atau benda-benda yang dijadikan akad)
- d) Prinsip berakad

c. Batalnya Akad

Batalnya suatu akad di sebabkan oleh hal-hal berikut :

- 1) Tidak terjadi akad di sebabkan kedua belah pihak membatalkan.
 - 2) Terdapat persyaratan yang di langgar oleh salah satu pihak.
 - 3) Salah satu pihak tidak cakap melakukan akad.
 - 4) Kalimat yang di gunakan dalam berakad cacad.
 - 5) Objek akad merupakan barang yang dilanggar oleh agama dan ketentuan yang berlaku.
 - 6) Barang yang telah di akadkan mengalami kerusakan dan masih dalam garansi (*khiyar*).
 - 7) Karena ada paksaan, penipuan, dan kekhilafan.³⁵
- d. Unsur *An-taradin* (suka sama suka) dalam kontrak

An-taradin (suka sama suka) dalam kontrak merupakan persyaratan yang paling mendasar dalam semua kontrak komersial dalam hukum Islam. Keridhaan ini bersifat subjektif yang tidak dapat di ketahui, kecuali dari ekspresi nyata dari pihak yang bertransaksi, baik melalui kata-kata, tulisan, tindakan, maupun isyarat. Oleh karena itu keridhaan harus di tunjukan melalui pernyataan *ijab* dan *qabul*. (hanya dapat di lakukan oleh orang yang telah memiliki kecakapan *ahliyyah*), yaitu *baligh* dan berakal. Persetujuan secara rida (*cosent*) juga harus bebas dari intimidasi, keadilan serta penyamaran.

³⁵ Muhamad Asro Dan Muhamad Kholid, *Fiqh Perbankan*, CV Pustaka Setia, 2011, Bandung. Hal. 82

perundangan. Pihak-pihak yang mengikat kontrak memiliki tanggungan untuk melaksanakan apa yang di kontrakannya.

Dari sisi tujuan melakukan kontrak, dapat menimbulkan :

- 1) kepemilikan, seperti kontrak jual beli.
 - 2) kebersamaan dan kerjasama seperti *mudharabah* dan *musyarakah*.
 - 3) jaminan seperti kontrak *kafalah*.
 - 4) mandat dan perwakilan seperti kontrak *wakalah*.
 - 5) pemeliharaan seperti kontrak *wadiah*.³⁷
- f. Akad yang di gunakan bank Syari'ah

Akad atau transaksi yang di gunakan bank syari'ah dalam operasinya terutama diturunkan dalam kegiatan mencari keuntungan (*tijarah*) dan sebagian dari kegiatan tolong menolong (*tabbaru'*). Turunan dari *tijarah* adalah perniagaan (*al-bai'*) yang berbentuk kontrak pertukaran dan kontrak bagi hasil dengan segala variasinya.

- 1) Akad *tabarru'* adalah segala macam perjanjian yang menyangkut transaksi nirlaba. Akad *tabarru'* dilakukan dengan tujuan tolong menolong utnuk berbuat kebaikan. Dalam akad *tabarru'* pihak yang berbuat kebaikan tersebut tidak berhak mensyaratkan imbalan apapun kepada pihak lainnya.

³⁷ Ibid, Juhaya S.Pradja. Hal. 120-121

- 2) Akad *tijarah* adalah segala macam perjanjian yang menyangkut transaksi untuk keuntungan. Akad-akad ini dilakukan dengan tujuan mencari keuntungan sehingga bersifat komersil.³⁸

8. *Istishna*

a) Pengertian *Istishna*

Istishna juga merupakan jasa pembiayaan dengan mengambil bentuk transaksi jual-beli. *Istishna* berarti minta di buat/dipesan. Akad yang mengandung tuntutan agar tukang/ahli membuat pesanan dengan ciri-ciri khusus.

Pengertian *Istishna* (jual beli dengan pesanan), jual beli dengan pesanan atau *istishna* secara etimologis adalah masdar dari *sitashna* 'asy-sya'i, artinya meminta membuat sesuatu. Yakni meminta kepada seseorang pembuat untuk mengerjakan sesuatu.

Adapun *istishna* secara terminologis adalah transaksi terhadap barang dagangan dalam tanggungan yang di syatkan untuk mengerjakannya. Objek transaksinya adalah barang yang harus di kerjakan dan pekerjaan pembuatan barang itu.

Menurut kompilasi hukum ekonomi syari'ah, *istishna* adalah jual-beli barang atau jasa dalam bentuk pemesanan dengan kriteria barang dan persyaratan tertentu yang di sepakati antara pihak pemesan dan penjual.

³⁸ Ibid, hal.85

Menurut Sutan Remy Sjahdeini dalam bukunya perbankan syariah produk-produk dan aspek-aspek hukumnya beliau mengatakan bahwa *istishna* adalah transaksi jual beli antara pemesan dan penerima pesanan dimana harga barang di sepakati diawal sedangkan pembayaran di lakukan bertahap sesuai kesepakatan.³⁹

Syarat *istishna*’ menurut pasal 104 s/d 108 pasal kompilasi hukum ekonomi syari’ah adalah sebagai berikut :

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

³⁹ Sutan Remy Sjahdeini, *Perbankan Syariah Produk-Produk dan Aspek-Aspek Hukumnya*, (Jakarta:Kencana,2015). Hal.258

b) Adapun rukun *istishna'* sebagai berikut :

- 1) *Al'- Aqidain* (dua pihak yang melakukan transaksi) harus mempunyai hak membelanjakan harta.
- 2) *Shighat*, yaitu segala sesuatu yang menjukan aspek suka sama suka dari kedua belah pihak, yaitu penjual dan pembeli.
- 3) Objek yang di transaksikan yaitu barang produksi.

c) Dasar hukum *istishna'*

Ulama yang membolehkan transaksi *istishna'* berpendapat bahwa *istishna'* di syariatkan berdasarkan sunnah Nabi Muhammad SAW. Bahwa beliau pernah minta di buatkan cincin sebagaimana yang diriwayatkan Iman Bukhari sebagai berikut : “ dari Ibu Umar r.a bahwa Rasulullah SAW minta dibuatkan cincin dari emas. Beliau memakainya dan meletakkan batu mata cincin di bagian dalam telapak tangan. Dan orang-orang pun membuat cincin, dan bersabda, “ sesungguhnya aku tadinya memakai cincin ini, dan aku letakan batu mata cincin ini di bagian dalam telapak tangan.” Kemudian beliau membuang cincinnya dan bersabda. “ demi Allah aku tidak akan memakainya selamanya.” Kemudian orang-orang membuang cincin mereka. (HR.Bukhari)

Ibnu al-atsir menyatakan bahwa maksudnya bahwa beliau minta di buatkan cincin untuknya. Al-kaisani dalam kitab *Bada'iu ash-shana'i* menyatakan bahwa *istishna'* telah menjadi *ijma'* sejak zaman Rasulullah SAW tanpa ada yang menyangkal. Kaum

muslimin telah mempraktikkan transaksi seperti ini. Karna memang ini sangat di butuhkan.

d) Fatwa DSN *Istishna*

Dalam kontrak *istishna* pembuat barang menerima pesanan dari pembeli. Selanjutnya pembuat barang membuat barang sendiri atau dengan pihak ketiga dengan spesifikasi yang telah di sepakati. Kedua belah pihak sepakat atas harga serta sistem pembayaran apakah akan di bayar di muka, melalui cicilan atau secara tangguhkan sampai waktu tertentu.

Dalam tataran operasional peraturan perbankan syariah, kedua definisi ini mengalami modifikasi. Namun demikian, keduanya bersinergi dengan di definisi yang di fatwakan oleh DSN nomor 6/DSN-MUI/IV/2000 dalam konsideran “menimbang” huruf (a) dan PBI No.7/46/PBI/2005, pasal (1) ayat (9). 3) PBI No.8/21/PBI/2006, pasal 1 ayat (9) dan 4) PBI no.8/24/PBI/2006 pasal 1 ayat (9).

e) *Istishna*’ pararel

Dalam sebuah kontrak *ba’i al-istishna*’, bias saja pembeli mengizinkan pembuat menggunakan subkontraktor untuk melakukan kontrak tersebut. Dengan demikian, pembuat dapat membuat kontrak *istishna*’ kedua untuk memenuhi kewajiban pada kontrak pertama. Kontrak baru ini di sebut dengan *istishna*’ pararel.

Ada beberapa konsekuensi saat bank syariah menggunakan kontrak *istishna'* paralel. Di antaranya sebagai berikut :

- 1) Bank syari'ah sebagai pembuat pada kontrak pertama tetap merupakan satu-satunya pihak yang bertanggung jawab terhadap pelaksana kewajibannya, *Istishna'* paralel atau subkontrak untuk sementara harus dianggap tidak ada. Dengan demikian, sebagai *shani'* dalam kontrak pertama, bank tetap bertanggung jawab atas setiap kesalahan, kelalaian, atau pelanggaran kontrak yang berasal dari kontrak paralel.
- 2) Penerima subkontrak pembuatan pada *istishna'* paralel bertanggung jawab kepada bank syari'ah sebagai pemesan. Dia tidak mempunyai hubungan hukum secara langsung dengan nasabah pada kontrak pertama akad. *Ba'i al-istishna'* kedua merupakan kontrak paralel, tetapi bukan merupakan bagian atau syarat untuk kontrak pertama. Dengan demikian, kedua kontrak tersebut tidak mempunyai kaitan hukum sama sekali.
- 3) Bank sebagai *shani'* atau pihak yang siap untuk membuat atau menggandaan barang, bertanggung jawab kepada nasabah atas kesalahan pelaksanaan subkontraktor dan jaminan yang timbul darinya. Kewajiban inilah yang membenarkan keabsahan *istishna'* paralel, juga menjadi dasar bahwa bank boleh memunggut keuntungan kalo ada.⁴⁰

⁴⁰ *Ibid*, Hal 102-126

f) Dasar hukum *istishna'* paralel

Fatwa dsn tentang *istishna'* adalah fatwa DSN No. 06/ DSN-MUI/ IV/2000 tentang jual beli *istishna'* dan fatwa DSN no. 22/DSN-MUI / III / 2002 tentang jual-beli *istishna'* paralel

g) Aspek teknis pembiayaan *istishna'* dalam bank syari'ah

1) Tujuan penggunaan

Pembiayaan *istishna* umumnya di terapkan pada pembiayaan untuk pembangunan proyek seperti : pembangunan proyek perumahan, komunikasi, listrik, gedung sekolah, pertambangan, dan saran jalan. Pembiayaan yang sesuai adalah pembiayaan investasi.

2) Barang yang dipesan

Barang yang di beli merupakan *fixed asset* seperti gedung, mesin, peralatan, alat transportasi, dan aset tetap lainnya. Spesifikasi pesanan di sepakati pembeli dan penjual pada saat kontrak. Barang yang telah di sepakati tidak boleh berubah selama jangka waktu akad, kecuali di sepakti oleh kedua pihak. Barang pesanan harus di ketahui secara jelas karakteristiknya melalui jenis barang, macam, kualitas barang pesanan, kuantitas barang, dan tempat yang akan di kirim.

3) Bank

Berhak menentukan *supplier*, bila *supplier* di tunjuk nasabah, maka bank berhak melakukan penelitian terhadap *supplier* untuk menentukan kelayakannya.

4) Nasabah

Nasabah cakap hukum dan memiliki kemampuan untuk membayar

5) Produsen/*supplier*

Produsen adalah perorangan atau badan usaha/ badan hukum yang membantu bank untuk membuat pesanan nasabah

6) Harga

Harga jual di tetapkan di awal perjanjian. Tidak di turunkan atau di naikan karena adanya perubahan harga dan tenaga.

Bila ada uang muka, maka uang muka akan mengurangi piutang *istishna'*. Sehingga akan mengurangi jumlah angsuran.

7) Jangka waktu

Jangka waktu yang sesuai dengan kemampuan nasabah dan *policy* masing-masing bank syari'ah.

8) Lain-lain

Denda akan keterlambatan boleh di bebani oleh bank syari'ah kepada nasabah, namun tidak dapat di akui sebagai pendapatan operasional.⁴¹

⁴¹ Ismail, *Perbankan Syariah*, (Jakarta: Kencana, 2011). Hal. 149

B. Hasil Penelitian Yang Relevan

Tinjauan pustaka pada intinya adalah untuk mendapatkan gambaran hubungan topik yang akan diteliti dengan penelitian sejenis yang pernah dilakukan oleh penelitian sebelumnya sehingga tidak ada pengulangan.⁴²

Obyek utama penelitian ini adalah penerapan prinsip kehati-hatian pada KPR *Indent* iB menganalisis tentang penerapan prinsip kehati-hatian yang di lakukan oleh Bank BTN Syari'ah studi kasus pada Bank BTN Syari'ah KCPS Ciputat.

Peneliti membahas tentang penerapan prinsip kehati-hatian yang di lakukan oleh Bank BTN Syari'ah studi kasus pada Bank BTN Syari'ah KCPS Ciputat. Namun ada skripsi yang pembahasannya hampir sama dengan masalah yang dikaji, diantara penelitian tersebut akan dipaparkan dibawah ini, yaitu:

Penerapan Prinsip Kehati-hatian dalam pembiayaan Musyarakah Perbankan Syariah (studi kasus pada bank muamalat). Vivi Aplionita, Manajemen Perbankan Syari'ah, Fakultas Agama Islam, Universitas Muhammadiyah Jakarta.

Skripsi tersebut menyimpulkan tentang mengenai faktor-faktor yang mempengaruhi pembiayaan musyarakah bermasalah, penerapan prinsip kehati-hatian dalam pembiayaan musyarakah.

Di sini terdapat perbedaan dengan apa yang di kaji dan di angkat oleh penulis, di sini penulis mengangkat tentang apa yang di lakukan

⁴² Abudi Nata, *Metodologi Studi Islam*, (Bandung: Sinar Grafika, 2008), 135.

Bank BTN jika terjadinya wanprestasi oleh depelover ataupun nasabah, serta penerapan prinsip kehati-hatian dalam memberikan pembiayaan pada produk KPR *Indent*.

BAB III

METODE PENELITIAN

A. Tujuan Penelitian

Adapun tujuan umum pada penelitian ini adalah untuk mengetahui bagaimana Penerapan Prinsip Kehati-hatian pada KPR Indent IB di Bank Tabungan Negara Syariah KCPS Ciputat.

B. Tempat dan Waktu Penelitian

Penelitian ini dilakukan di Bank Tabungan Negara Syariah KCPS Ciputat di jalan Ir. Juanda No.75CC, Cirendeu, Tangerang Selatan Dan penelitian ini dilakukan selama satu minggu, pada tanggal 25 April 2018 – 30 April 2018.

C. Latar Penelitian

Dalam dunia modern sekarang ini, peranan perbankan dalam kemajuan perekonomian suatu negara sangatlah besar. Fungsi utama perbankan Indonesia adalah sebagai penghimpun dan penyalur dana masyarakat serta bertujuan untuk menunjang pelaksanaan pembangunan nasional.

Pembiayaan merupakan kegiatan utama bank yang mengandung resiko karena aktifitas pembiayaan sebagian besar mengandalkan dana titipan masyarakat dan dapat berpengaruh terhadap kesehatan serta kelangsungan usaha bank, sehingga dalam pelaksanaan bank harus menerapkan prinsip kehati-hatian.

Adapun jenis pemberian kredit yang dilakukan bank, salah satunya yaitu Kredit Pemilikan Rumah (KPR) karena Rumah merupakan salah satu kebutuhan paling pokok dalam kehidupan manusia.

Kredit Pemilikan Rumah (KPR) termasuk dalam kredit konsumtif. Dalam pembiayaan KPR akad *Istisna'* bank syariah sering menggunakan *system Istisna'* paralel yang artinya pembiayaan atas dasar pesanan. KPR *indent* adalah sistem pemesanan rumah yang secara umum barang atau obyek tersebut belum ada.

Dalam menyalurkan pembiayaan dan melakukan kegiatan usaha lainnya, bank syariah wajib menempuh cara-cara yang tidak merugikan bank dan kepentingan nasabah yang mempercayakan dananya kepada bank.

D. Metode Penelitian

1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian ini adalah penelitian kualitatif dengan pendekatan deskriptif. Penelitian kualitatif deskriptif, dimana peneliti mendiskripsikan tentang objek dengan mencatat apa yang ada dalam objek penelitian kemudian memasukkan dengan sumber data yang ada dalam objek penelitian.

Metode penelitian kualitatif adalah metode penelitian yang digunakan untuk meneliti pada kondisi objek yang alamiah, (sebagai lawannya adalah eksperimen) dimana peneliti adalah sebagai instrumen kunci, teknik pengumpulan data dilakukan secara

triagulasi(gabungan), analisis data bersifat induktif dan hasil peneliatian kualitatif lebih menekankan makna daripada generalisasi.¹

Adapun metode penelitian yang perlu dan sesuai dengan judul peneliti adalah penelitian lapangan (field research) yang di lakukan di bank BTN. Penelitian ini bersifat deskriptif bertujuan untuk menggambarkan sifat sesuatu yang tengah berlangsung pada saat riset di lakukan, penelitian yang di lakukan untuk mengumpulkan data untuk menguji atau menjawab pertanyaan mengenai status trakhir suatu objek yang di teliti.² Dengan mendeskripsikan bagaimana fakta yang terjadi di Bank BTN Syari'ah.

E. Data dan Sumber data

1. Data yang Dikumpulkan

Data yang dikumpulkan ialah data mengenai praktik pembiayaan KPR *Indent* dengan akad *Istisna* di Bank BTN Syariah KCPS Ciputat

2. Sumber Data

a. Sumber Primer

Sumber data primer merupakan data subjek penelitian yang dijadikan sebagai sumber informasi penelitian dengan menggunakan alat pengukuran atau pengambilan data secara langsung atau yang dikenal dengan istilah interview (wawancara).³

¹ Sugiono, *Memahami Penelitian Kualitatif*, (Bandung: Alvabeta CV), 2015, Hal. 1

² Muhammad, *Metodelogi Penelitian Ekonomi Islam*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada), 2008. Hal. 18

³ Saifuddin Azwar, *Metode Penelitian*, (Yogyakarta : Pustaka Belajar, 2007), h. 91.

Data primer dikumpulkan secara khusus oleh peneliti untuk menjawab pertanyaan peneliti sehingga diperoleh keterangan lengkap mengenai penerapan prinsip kehati-hatian pada KPR *Indent IB*

b. Sumber Sekunder

Sumber sekunder yaitu sumber data yang diperoleh dari literatur-literatur yang tidak berhubungan secara langsung dengan penelitian yang di ambil dari perpustakaan, jurnal, majalah, koran, majalah varia keadilan, dan mimbar hukum.

F. Tehnik Pengumpulan Data

1. Wawancara

Wawancara adalah suatu percakapan dengan tujuan untuk memperoleh konstruksi yang terjadi tentang orang, kejadian, aktivitas, organisasi, perasaan, motivasi, pengakuan, kerisauan dan sebagainya. Teknik pengumpulan data ini dilakukan dengan cara mengadakan wawancara atau tanya jawab dengan pihak yang bersangkutan tentang masalah yang diteliti

2. Observasi

Penulis melakukan pengamatan dan pencatatan secara langsung terhadap objek penelitian yaitu penerapan prinsip kehati-hatian pada pembiayaan KPR *indent* di Bank BTN Syari'ah KCPS Ciputat.

3. Dokumentasi

Dokumentasi adalah sebuah cara yang dilakukan untuk menyediakan dokumen-dokumen dengan menggunakan bukti akurat dari pencatatan atau sumber-sumber informasi khusus dari karangan atau tulisan.

G. Teknik Pengolahan Data

Peneliti mengolah data yang diperoleh melalui tahapan-tahapan sebagai berikut:

1. Hasil wawancara yang berbentuk catatan singkat dituangkan kedalam formulasi kalimat tanpa memasukkan unsur peneliti sebagai pewawancara.
2. Data mengenai transaksi pembiayaan KPR *Indent* diklasifikasikan atau digolongkan ke dalam tiap-tiap poin sesuai dengan porsinya. Poin yang diisi adalah akad yang digunakan, fatwa DSN, persepsi staf bank yang mengoprasionalkan pembiayaan, dan penerapan prinsip kehati-hatian mengenai produk pembiayaan KPR *Indent* dengan akad *Istisna'*.
3. Setelah data diolah sedemikian rupa, maka data-data yang mencakup keseluruhan mengenai akad yang digunakan, fatwa DSN, persepsi staf bank yang mengoprasionalkan pembiayaan, dan penerapan prinsip kehati-hatian mengenai produk pembiayaan KPR *Indent* dengan akad *Istisna'* disatukan menjadi satu data yang akan di analisis penerapan prinsip kehati-hatiannya.

H. Teknik Analisis Data

Setelah data yang diperoleh terkumpul melalui observasi, wawancara dan dokumentasi, serta informasi dan keterangan yang ditemukan dalam penelitian ini akan menjadi data yang kemudian dianalisis dengan menggunakan metode deskriptif analisis yaitu teknik analisis data dimana penulis memaparkan semua data yang diperoleh dari hasil temuan secara sistematis, lalu mengklarifikasikan untuk kemudian menganalisis sesuai dengan rumusan masalah dan tujuan penelitian untuk selanjutnya disajikan dalam bentuk laporan ilmiah. sehingga dapat diperoleh arti dan kesimpulan. Aktivitas yang dilakukan melalui pendekatan ini yaitu:⁴

1. Pengumpulan Data

Merupakan proses yang berlangsung sepanjang penelitian, dengan menggunakan seperangkat instrumen yang telah disiapkan, guna memperoleh informasi data melalui studi pustaka, wawancara dan dokumentasi. Instrumen utama dalam penelitian ini adalah penelitian sendiri dalam proses pengumpulan data ini, peneliti dapat melakukan analisis secara langsung, sesuai dengan informasi data yang diperoleh dilapangan.

2. Reduksi Data (*reduction data*)

Reduksi data berarti memilah hal-hal yang pokok, memberikan fokus pada hal-hal penting, dengan mencari pola beserta tema dari apa yang peneliti dapatkan dilapangan. Karena jumlah data yang didapat

⁴ Prof. Dr. Mukhtar, M.Pd, *Metode Praktis Penelitian Deskriptif Kualitatif*, (Jakarta: Referensi, 2013) h.135-136

peneliti cukup banyak, reduksi data akan membantu untuk lebih rincinya. Reduksi data akan memudahkan peneliti untuk melanjutkan ketahap selanjutnya dengan gambaran yang lebih jelas.

3. Penyajian Data (*data display*)

Penyajian data dalam penelitian kualitatif dapat berupa uraian singkat, bagan, grafik, matrik, maupun teks naratif. Penyajian data merupakan sekumpulan informasi tersusun yang dimiliki peneliti berguna untuk memudahkan peneliti memahami suatu gambaran dan memberikan kemungkinan untuk melakukan penarikan kesimpulan serta pengambilan tindakan. Penyajian data dalam penelitian ini diwujudkan dalam bentuk tabel, foto dan uraian dengan teks naratif yang dapat menjelaskan tentang Penerapan Prinsip Kehati-hatian pada KPR *Indent* IB di Bank BTN Syariah KCP Ciputat.

I. Validitas Data

Untuk mendapatkan keabsahan data maka peneliti menggunakan beberapa teknik pemeriksaan data, yaitu:

1. Teknik pemeriksaan derajat kepercayaan (*credibility*), teknik ini dapat dilakukan dengan jalan:
 - a) Keikutsertaan peneliti sebagai instrument (alat) tidak hanya dilakukan dalam waktu yang singkat, tetapi memerlukan perpanjangan keikutsertaan peneliti, sehingga memungkinkan peningkatan derajat kepercayaan data yang dikumpulkan.

- b) Ketentuan pengamatan, yaitu dimaksud untuk menemukan ciri-ciri dan unsur-unsur dan situasi yang sangat relevan dengan persoalan yang sedang dicari dan kemudian memusatkan diri pada hal-hal tersebut secara rinci.
 - c) Triangulasi adalah teknik pemeriksaan keabsahan data yang memanfaatkan sesuatu yang lain diluar itu untuk keperluan pengecekan atau sebagai pembanding. Teknik yang paling banyak digunakan adalah pemeriksaan terhadap sumber-sumber lainnya.
 - d) Kecukupan referensi yakni bahan-bahan yang tercatat dan terekam dapat digunakan sebagai patokan untuk menguji atau menilai sewaktu-waktu dilakukan analisis dan interpretasi data.
2. Teknik pemeriksaan keteralihan (trasferabilitas) dengan cara uraian rinci. Teknik ini meneliti agar laporan hasil fokus penelitian dilakukan seteliti dan secermat mungkin yang menggambarkan konteks tempat penelitian diadakan. Uraianya harus mengungkapkan secara khusus segala sesuatu yang dibutuhkan oleh pembaca agar mereka dapat memahami penemuan-penemuan yang diperoleh.
 3. Teknik pemeriksaan (depenabilitas) dengan cara auditing ketergantungan. Teknik tidak dapat dilaksanakan bila tidak dilengkapi dengan catatan pelaksanaan keseluruhan proses dan hasil penelitian.⁵
 4. Teknik konfirmabilitas (konfirmability) penelitian dilakukan dengan objektif bila hasil penelitian telah disepakati banyak orang. Menguji

⁵ Lexy J, Moleong, *Metodologi Penelitian Kualitatif, Edisi Revisi*, (Bandung : Remaja Rosda Karya, 2002), h. 178.

konfirmability berrarti menguji hasil penelitian, dikaitkan dengan proses yang dilakukan.⁶

⁶ Sugiyono, *Op. Cit.*, h. 277.

BAB IV

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Gambaran Umum BTN Syariah

1. Sejarah

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

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

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

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

Pada tanggal 15 Desember 2004, Bank BTN menerima surat persetujuan dari BI, Surat No. 6/1350/DPbs perihal persetujuan BI

mengenai prinsip KCS (Kantor Cabang Syariah) Bank BTN. Maka tanggal inilah yang diperingati secara resmi sebagai hari lahirnya BTN Syariah. Yang secara sinergi melalui persetujuan dari BI dan Direksi PT. BTN maka dibukalah KCS Jakarta pada tanggal 14 Februari 2005. Diikuti pada tanggal 25 Februari 2005 dengan dibukanya KCS Bandung kemudian pada tanggal 17 Maret 2005 dibuka KCS Surabaya yang secara berturut-turut tanggal 4 dan tanggal 11 April 2005 KCS Yogyakarta dan KCS Makassar dan pada bulan Desember 2005 dibukanya KCS Malang dan Solo.

Pada tahun 2007, Bank BTN telah mengoperasikan 12 (dua belas) Kantor Cabang Syariah dan 40 Kantor Layanan Syariah (*Office Chanelling*) pada kantor-kantor cabang dan cabang pembantu Konvensional kantor cabang Syariah tersebar dilokasi Jakarta, Bandung, Surabaya, Yogyakarta, Makasar, Malang, Solo, Medan, Batam, Tangerang, Bogor, dan Bekasi. Seluruh kantor cabang syariah ini dapat beroperasi secara *ontime-realttime* berkat dukungan teknologi informasi yang cukup memadai.

2. Latar Belakang

Adapun yang merupakan latar belakang dan tujuan dari pendirian Bank Tabungan Negara dengan menggunakan sistem syariah adalah sebagai berikut¹:

- a) Keunggulan dalam prinsip syariah

¹ *Btm.Co.Id* Diakses Pada Agustus 2018 Pukul 20.30 WIB

- b) Fatwa MUI tentang bunga bank
- c) RUPS RKAP 2004

3. Tujuan

- a) Meningkatkan daya saing
- b) Memperluas dan menjangkau segmen masyarakat yang menghendaki produk perbankan syariah
- c) Mempertahankan loyalitas nasabah Bank Tabungan Negara yang menghendaki transaksi perbankan berdasarkan prinsip syariah

Berdasarkan latar belakang dan tujuan di atas, Bank Tabungan Negara mengembangkan layanan khusus jasa perbankan syariah, sehingga menciptakan alternatif Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR). Baik KPR Bank Tabungan Negara (BTN) atau KPR Syariah, yang merupakan produk unggulan BTN Syariah.²

4. Visi dan Misi

Visi dan misi BTN Syariah sejalan dengan visi BTN Konvensional yang merupakan *Strategic Business Ureff* (SBU) dengan peran untuk meningkatkan pelayanan dan pangsa pasar, sehingga BTN tumbuh dan berkembang di masa yang akan datang. BTN Syari'ah juga sebagai pelengkap dari bisnis perbankan dimana secara konvensional tidak dapat terlayani.

² *Btm.Co.Id* Diakses Pada Agustus 2017 Pukul 20.30 WIB

a) Visi BTN Syariah

Menjadi SBU BTN yang sehat dan terkemuka dalam penyediaan jasa keuangan syariah dan mengutamakan kemaslahatan bersama.

b) Misi BTN Syariah

- 1) Mendukung pencapaian sasaran laba usaha BTN.
- 2) 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.
- 3) Melaksanakan manajemen perbankan yang sesuai dengan prinsip syari'ah sehingga dapat meningkatkan ketahanan BTN dalam menghadapi perubahan lingkungan usaha serta meningkatkan *shareholder value*.
- 4) Memberi keseimbangan dalam pemenuhan kepentingan segenap *stakeholders* serta memberikan ketentraman pada karyawan dan nasabah.

5. Landasan Operasional BTN Syariah

Landasan operasional BTN Syariah terdiri dari :

- a) Al-Qur'an dan As-sunnah sebagai landasan utama penerapan prinsip syariaah dalam kegiatan perekonomian.
- b) Fatwa DSN (Dewan syariah Nasional) - MUI saat ini ada 49 fatwa tentang Lembaga Keuangan Syariah.

- c) Undang-Undang tentang perbankan, undang-undang No. 10 tahun 1999 tentang perubahan undang-undang No. 7 tahun 1992 tentang perbankan terutama pasal yg mengenai kegiatan usaha bank berdasarkan prinsip syariah.
- d) PSAK (Persyaratan Standar Akuntansi Keuangan) No. 59 tentang Akuntansi Perbankan Syariah tentang *Murabahah*.
- e) PAPSI (Pedoman Akuntansi perbankan syariah Indonesia).³

6. Nilai-Nilai Dasar PT BTN Syariah:⁴

Nilai-Nilai dasar yang dianut oleh jajaran BTN adalah mewujudkan visi dan melaksanakan misi sebagai berikut :

- a) Taat melaksanakan dan mengamalkan ajaran Islam secara khusyuk.
- b) Selalu berusaha untuk menimba ilmu guna meningkatkan pengetahuan dan keterampilan demi kemajuan BTN Syariah.
- c) Mengutamakan kerja sama dalam melaksanakan tugas untuk mencapai tujuan BTN Syariah dengan kinerja yang terbaik.
- d) Selalu memberikan jasa yang terbaik secara ikhlas bagi BTN Syariah dan semua *stakeholders* sebagai perwujudan dari pengabdian kepada Allah SWT.
- e) Selalu bekerja secara profesional yang kompeten dalam bidang dan tugasnya.

³ *Btn.Co.Id* Diakses Pada Agustus 2018 Pukul 20.30 WIB

⁴ *Ibid*

7. Etika BTN Syariah

- a) Patuh dan taat pada ketentuan syariah serta perundang-undangan dan peraturan yang berlaku.
- b) Melaksanakan pencatatan segala transaksi yang berkaitan dengan kegiatan BTN secara benar sebagai wujud dari sikap profesionalisme dan sikap amanah.
- c) Berlomba dalam kebaikan untuk memberikan yang terbaik kepada semua *stakeholders*.
- d) Tidak meyalahgunakan wewenangnya untuk kegiatan pribadi.
- e) Menghindari dari keterlibatan dalam pengambilan keputusan dalam hal terdapat pertentangan kepentingan.
- f) Menjaga kerahasiaan nasabah dan BTN.
- g) Mernperhitungkan dampak yang merugikan dari setiap kebijakan yang ditetapkan BTN terhadap keadaan ekonomi, sosial dan lingkungannya.
- h) Tidak menerima hadiah/imbalan yang memperkaya diri pribadi maupun keluarga.
- i) Tidak melakukan perbuatan tercela yang dapat merugikan citra profesinya.⁵

8. Pedoman Pegawai

- a) Kita layani secara IKHLAS, SOPAN dan SANTUN semua langganan Bank BTN dengan SENYUM, SALAM dan SAPA.

⁵ Ibid

- b) Dalam menunaikan tugas kita pedoman "3 jangan" :
- (1) Jangan terlambat atau menunda pekerjaan.
 - (2) Jangan membuat kesalahan.
 - (3) Jangan menerima apalagi meminta atau mengambil sesuatu yang bukan haknya.
- c) Kita laksanakan semua tugas dengan baik secara professionar agar bank BTN maju, berkembang, solid, dan sehat sehingga kesejahteraan pegawai dan keluarga meningkat. Dengan motto MAJU DAN SEJAHTERA BERSAMA diharapkan kehadiran BTN syariah membawakan kemajuarr dan kesejahteraan yang dirasakan bersama baik oleh nasabah, pegawai maupun bagi lingkungannya.

9. Produk-Produk Bank BTN Syari'ah.

a) Pendanaan (*Funding*)

1) Giro BTN iB

Giro Batara iB adalah produk penyimpanan dana dengan akad titipan (*Wadiah*), yang diperuntukkan bagi nasabah perorangan maupun perusahaan atau lembaga, untuk menunjang kelancaran lalu lintas pembayaran dengan perantara cek dan bilyet giro maupun media perintah pembayaran lainnya.

2) Giro BTN Investa iB

Giro Investa Batara iB adalah Giro yang bersifat investasi atau berjangka dengan akad "*Mudharabah*" yang penarikannya

hanya dapat dilakukan menurut syarat-syarat tertentu melalui perantara cek dan bilyet giro untuk mendukung kemudahan transaksi.

3) Tabungan BTN Batara iB

Produk Tabungan sebagai media penyimpanan dana dalam rupiah dengan menggunakan akad sesuai syariah yaitu *Wadi'ah*, bank tidak menjanjikan bagi hasil tetapi dapat memberikan bonus yang menguntungkan dan bersaing bagi nasabah.

4) Tabungan BTN Prima iB

Produk Tabungan sebagai media penyimpanan dana dalam rupiah dengan menggunakan akad sesuai syariah yaitu *Mudharabah (Investasi)*, bank menjanjikan bagi hasil yang menguntungkan dan bersaing bagi nasabah atas simpanannya.

5) Tabungan BTN Haji iB

Produk tabungan sebagai media penyimpanan dana dalam rupiah untuk Biaya Perjalanan Ibadah Haji (BPIH), dengan menggunakan akad sesuai syariah yaitu *Mudharabah (Investasi)*, bank menjanjikan bagi hasil yang menguntungkan dan bersaing bagi nasabah atas simpanannya.

6) Deposito BTN iB

Deposito Batara iB adalah produk penyimpanan dana dalam bentuk deposito dengan akad *Mudharabah*, untuk tujuan

investasi dalam jangka waktu tertentu sesuai pilihan dan kebutuhan nasabah.

7) TabunganKu

TabunganKu iB adalah produk tabungan perorangan dengan syarat yang mudah dan ringan yang diterbitkan secara bersama-sama oleh bank-bank di Indonesia guna menumbuhkan budaya menabung serta meningkatkan kesejahteraan masyarakat.

b) Pembiayaan

1) Pembiayaan KPR BTN iB

KPR BTN iB adalah produk pembiayaan BTN Syariah yang ditujukan bagi perorangan, untuk pembelian rumah, ruko, apartemen baik baru maupun lama. Akad yang dipergunakan adalah akad *Murabahah* (Jual Beli), dimana nasabah bebas memilih obyek KPR, sesuai dengan kebutuhan dan pertimbangan nasabah sendiri dari aspek lokasi maupun harga.

2) Pembiayaan KPR Indent BTN iB

KPR BTN Indent iB adalah fasilitas pembiayaan KPR berdasarkan akad *Ishtishna* (pesanan), diperuntukkan bagi pemohon perorangan yang akan membeli rumah dari Bank, yang dibangun oleh pengembang sesuai dengan pesanan dari nasabah.

3) Pembiayaan Kendaraan Bermotor BTN iB

Pembiayaan kendaraan bermotor BTN iB adalah Produk pembiayaan dalam rangka pembelian kendaraan bermotor

(mobil dan sepeda motor) bagi nasabah perorangan dengan menggunakan prinsip akad Jual Beli *Murabahah*

4) Pembiayaan Modal Kerja BTN iB

Modal Kerja BTN iB adalah fasilitas pembiayaan dengan akad *Mudharabah*, berupa penyediaan dana oleh Bank BTN untuk memenuhi kebutuhan modal kerja usaha nasabah, baik perorangan, perusahaan atau lembaga, maupun koperasi, dengan rencana pengembalian berdasarkan proyeksi kemampuan cashflow nasabah.

5) Pembiayaan Swagriya BTN iB

Swagriya BTN iB adalah fasilitas pembiayaan KPR berdasarkan akad *Murabahah* (jual beli), yang diperuntukkan bagi pemohon yang memenuhi persyaratan yang ditentukan oleh Bank, untuk membiayai pembangunan atau renovasi rumah, ruko, atau bangunan lainnya diatas tanah yang sudah dimiliki oleh pemohon, baik untuk dipakai sendiri maupun untuk disewakan.

6) 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.

7) Gadai BTN iB

Pembiayaan Gadai BTN iB adalah pinjaman kepada nasabah berdasarkan Prinsip *Qardh* yang diberikan oleh Bank kepada nasabah berdasarkan kesepakatan, yang disertakan dengan Surat Gadai sebagai penyerahan *Marhun* (Barang Jaminan) untuk jaminan pengembalian seluruh atau sebagian hutang nasabah kepada Bank.

8) Pembiayaan Yasa Griya BTN iB

Produk pembiayaan yang disediakan untuk memenuhi kebutuhan belanja modal kerja pengembang perumahan untuk membangun proyek perumahan dengan menggunakan prinsip akad *Musyarakah* (Bagi Hasil), dengan rencana pengembalian berdasarkan proyeksi kemampuan *cashflow* nasabah.

9) Pembiayaan Talangan Haji BTN iB

Pinjaman dana kepada Nasabah Tabungan BTN Haji iB dan Tabungan BTN Haji yang membutuhkan dana talangan untuk menunaikan Ibadah Haji sesuai prinsip Syariah.

10. Profil BTN Syariah Kantor Cabang Pembantu Syariah Ciputat

Nama	Bank Tabungan Negara Syariah KCPS Ciputat
Alamat	Jl. Ir H Juanda No. 75, Ciputat Timur Tangerang Selatan
No. Telpon	021-7402295
Alamat web	http://www.btn.co.id
Tanggal berdiri	11 Juli 2015
Jumlah nasabah	2.241 orang

11. Struktur Organisasi BTN Syariah Kantor Cabang Pembantu Syariah Ciputat

Berikut ini adalah gambar struktur organisasi PT. Bank Tabungan Negara (BTN) KCPS Ciputat.

STRUKTUR ORGANISASI PT. BTN SYARIAH KCPS CIPUTAT	
Sub Branch Manager	Yusita Ahadia
Operation Staff	Erwin Padeka
Financing Service	Indah Rahmawati
Costumer Service	Adam Noya
Teller Service	M. Abdul Hasyim

12. Deskripsi Tugas

a) *Sub Branch Manager*

Adapun deskripsi tugas seorang *Sub Branch Manager* adalah sebagai berikut;

- 1) Terlaksananya ketentuan-ketentuan yang menyangkut operasional bank di *Sub Branch Office* baik ketentuan *intern* dan *ekstern*.
- 2) Tercapainya standar pelayanan, operasional dan administrasi di *Sub Branch Office*.
- 3) Terlaksananya proses *Open* dan *Close Branch* di *Sub Branch Office*.
- 4) Terjaganya likuiditas harian di *Sub Branch Office* sesuai dengan ketentuan yang berlaku.
- 5) Terciptanya dukungan kepada *Branch Office* dalam rangka pencapaian target dana, kredit, feebased dan peningkatan penggunaan fitur produk.
- 6) Terselenggaranya proses pemberian kredit di *Sub Branch Office* sesuai dengan ketentuan yang berlaku.
- 7) Terselenggaranya pembinaan, pengembangan, dan penilaian pegawai di *Sub Branch Office*.

b) *Operation Staff*

Adapun deskripsi tugas seorang *Operation Staff* adalah sebagai berikut:

- 1) Terlaksananya fungsi transaksi *processing* di *Sub Branch Office* sesuai dengan ketentuan yang berlaku.
- 2) Terlaksananya fungsi *general branch administration* di *Sub Branch Office* sesuai dengan ketentuan yang berlaku.
- 3) Terlaksananya fungsi *loan administration* di *Sub Branch Office* sesuai dengan ketentuan yang berlaku.
- 4) Terlaksananya fungsi *accounting & control* di *Sub Branch Office* sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

c) *Financing Service*

Adapun deskripsi tugas seorang *Financing Service* adalah sebagai berikut;

- 1) Pemasteran pembiayaan: *input* data pembiayaan yang sudah melakukan realisasi.
 - 2) Pemasteran kolateral: *input* data jaminan misal: biaya administrasi, notaris, *appraisal*, asuransi jiwa, dan kebakaran, asuransi jiwa dan kehilangan kendaraan.
 - 3) Pencairan biaya notaris yaitu membuat memo pencairan.
 - 4) Memo jurnal koreksi.
 - 5) Melakukan OTS (*On The Spot*: survey kebenaran usaha pemohon pengajuan pembiayaan).
 - 6) Membuat laporan penilaian akhir (LPA) atau penilaian prestasi
 - 7) Menyusun dokumen pokok pembiayaan dan dokumen dossier
- A.

(a) Dokumen pokok meliputi:

- (1) Form wawancara
- (2) *Scoring* pembiayaan
- (3) Legalitas pemohon.
- (4) Legalitas obyek yang dibeli
- (5) Persetujuan Surat Persetujuan Permohonan Pembiayaan.

(b) Dokumen dossier A meliputi:

- (1) Akad jual beli
- (2) Akta-akta notaris.
- (3) IMB
- (4) Polis asuransi
- (5) Sertifikat

d) *Customer Service*

Sebagai seorang *Customer Service* harus mampu :

- 1) Melakukan fungsi pelayanan sebagai petugas *customer service*.
- 2) Melakukan fungsi *maintenance* data nasabah.
- 3) Melakukan fungsi pemasteran data.
- 4) Melakukan fungsi *maintenance* pemindahbukuan *standing instruction*.
- 5) Melakukan pelayanan administrasi seluruh jenis tabungan syariah, meliputi:

(a) Pembukaan rekening tabungan syariah

- (b) Penutupan rekening tabungan syariah.
 - (c) Penutupan tabungan syariah dipindahbukukan ke rekening lainnya.
 - (d) Perubahan data nasabah.
 - (e) Penggantian contoh tanda tangan.
 - (f) Pemblokiran rekening tabungan syariah.
 - (g) Pembuatan blokir rekening tabungan syariah.
 - (h) Penggantian buku tabungan syariah habis/rusak, jika hilang dikenakan beban biaya.
 - (i) Penggantian buku tabungan syariah pencetakan transaksi tertunda.
 - (j) Penanganan komplain dari penabung.
 - (k) Konfirmasi saldo tabungan syariah
 - (l) Permohonan klaim asuransi jiwa tabungan.
 - (m) Memberikan pengesahan di buku tabungan.
 - (n) Pembuatan master tabungan kolektif.
 - (o) Pencetakan rekening koran atas permintaan nasabah.
 - (p) Penyimpanan dan penyerahan buku tabungan setelah akad pembiayaan kepada debitur yang datang mengambil.
- 6) Melakukan penawaran kembali produk kepada nasabah dan debitur yang akan melakukan penutupan rekening.
- 7) Melakukan pelayanan pemantauan saldo rekening antara lain:
- (a) Pemantauan saldo rekening (nasabah datang).

- (b) Pemantauan saldo rekening (nasabah telepon).
- (c) Repurchase kiriman uang (pembatalan kiriman uang oleh pengirim).
- (d) Bertanggung jawab kepada *Kasie Retail* atas pekerjaan yang dilakukan.

e) *Teller Service*

Teller bertugas melakukan fungsi pelayanan transaksi loket tunai dan non tunai. Aktivitas utama dari *teller* pada BTN Syariah antara lain:

- 1) Menerima kas awal hari.
- 2) Melakukan penyeteroran uang ke kas besar (tutup kas).
- 3) Melakukan pencetakan laporan akhir hari.
- 4) Melakukan penyesuaian antara fisik uang, bukti transaksi dan hasil *entry* transaksi.
- 5) Menyerahkan kas akhir hari beserta bukti transaksi.
- 6) Melakukan penyortiran uang.
- 7) Melayani transaksi nasabah.

B. Temuan Penelitian

1. Hasil penelitian

Dalam tahap ini, peneliti meneliti mengenai informasi penelitian yang telah didapatkan, dan selanjutnya akan memberikan penjelasan tentang informasi yang berkaitan dengan penelitian tersebut. Temuan penelitian yang peneliti dapat di Bank BTN Syari'ah KCPS Ciputat

pada penerapan prinsip kehati-hatian pada KPR *Indent* IB sebagai berikut : .

a. Menunggak bayar

Pada penelitian yang di lakukan peneliti, peneliti menemukan nasabah yang nunggak membayar angsuran sesuai dengan akad. Nasabah melakukan keterlambatan membayar kewajibannya sesuai dengan tanggal yang di cantumkan dalam akad perjanjian.

b. Akta belum pecah

Dalam penelitian ini, peneliti menemukan terdapat akta yang ternyata belum pecah, atau masih menjadi induk. Akta yang belum pecah tentu saja tidak sesuai dengan kriteria pemberian pembiayaan kpr indent di bank BTN Syari'ah.

c. RAB tidak sesuai

Dalam penelitian ini peneliti menemukan adanya RAB (Rancangan Anggaran Biaya) yang tidak sesuai dengan yang di ajukan kepada bank. Adanya perbedaan nominal yang di ajukan dengan pembelian bahan bangunan/ adanya manipulasi pembelian barang.⁶

2. Prosedur dan Aplikasi *Istisna'* Produk Pembiayaan KPR *Indent* iB

Adapun prosedur yang harus di lakukan dalam pengajuan produk pembiayaan KPR indent IB di BTN Syari'ah adalah sebagai berikut :

⁶ Enqie Rafsandanu, *Wawancara*, Tempat Pembiayaan BTN Syariah KCPS Ciputat, 27 April 2018

a) Prosedur

KPR BTN *Indent* iB adalah fasilitas pembiayaan KPR berdasarkan akad *Ishtisna* (pesanan), diperuntukkan bagi pemohon perorangan yang akan membeli rumah dari Bank, yang dibangun oleh pengembang sesuai dengan pesanan dari nasabah.

1) Keuntungan Bagi Nasabah dan Ketersediaan Layanan :

(a) Dengan akad berdasarkan prinsip *Istisna*, maka kesepakatan harga akan tetap terjaga (*fixed*) pada nilai tertentu sampai akhir jangka waktu sehingga nilai angsuran tidak berubah sampai akhir.

(b) Selama masa pembangunan, nasabah belum diwajibkan membayar angsuran (diberikan *grace period*/penundaan pembayaran).

(c) Jangka waktu pembiayaan maksimal 15 tahun

(d) 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%.

2) Persyaratan Nasabah :

(a) Warga negara Indonesia (WNI)

(b) Usia minimal 21 tahun atau telah menikah

(c) Pada saat pembiayaan lunas usia tidak lebih dari 65 tahun

(d) Minimum masa kerja/ usaha 1 tahun

(e) Tidak memiliki kredit/ pembiayaan bermasalah (IDI BI Clear)

(f) Menyampaikan NPWP pribadi atau SPT Psl 21 Form A1 untuk

3) Pemohon dengan jumlah pembiayaan diatas Rp. 50 juta memiliki persyaratan jaminan :

(a) Sertifikat SHM atau SHGB

(b) IMB

(c) PBB

b) Aplikasi akad *Istishna*'

1) Mengisi formulir permohonan

2) Menyerahkan copy identitas diri (KTP, KK, Akta Nikah),

3) Menyerahkan copy slip/keterangan gaji atau keterangan penghasilan.

4) Menyerahkan copy SK Pegawai atau Keterangan Kerja dari perusahaan.

5) Menyerahkan copy ijin usaha untuk wiraswasta (Akte Pendirian, Domisili Usaha, TDP, SIUPP, NPWP, dll)

Dalam aplikasi pembiayaan KPR *Indent* di Bank tabungan negara syariah bahwa *developer* datang ke bank dalam keadaan membawa berkas dan sudah dipilih oleh nasabah.⁷

⁷ Enqie Rafsandanu, *Wawancara*, Tempat Pembiayaan BTN Syariah KCPS Ciputat, 27 April 2018.

Setelah nasabah sudah mengisi atau melengkapi ketentuan ketentuan yang di berikan pihak bank BTN Syariah untuk mengajukan KPR *Indent*, maka nasabah akan di wawancara terlebih dahulu oleh pihak bank. Dalam hal ini pihak bank akan mendahulukan prinsip kehati-hatian dimana bank harus menyeleksi nasabah dalam menerima suatu pembiayaan. BI *Cheking* berfungsi untuk mengetahui atau melihat apakah nasabah mempunyai kredit bermasalah atau tidak, disinilah pihak bank akan menyeleksi nasabahnya dalam hal pembiayaan.⁸

Serta bank akan memberikan surat pada *developer* yaitu Surat List Kelengkapan Data Permohonan Kerjasama KPR BTN iB/ KPR *Indent* iB. Setelah semua dokumen sudah lengkap maka bank akan mengundang nasabah dan *developer* untuk melakukan wawancara kembali mengenai pembiayaan KPR, kesanggupan untuk membayar dan keinginan atau pesanan nasabah.⁹

Dalam wawancara apabila pihak sudah sepakat dan tidak ada yang keberatan, bank akan menganalisa terlebih dahulu pada nasabah dan bila sudah memenuhi syarat dan ketentuan yang diberikan bank kepada nasabah maka bank akan menyetujui atau ACC. Dalam 1 atau 2 minggu kemudian pihak bank akan melakukan akad, yakni akad yang dipakai adalah akad *Istishna*'. Pembuatan akad atau perjanjian akan di hadiri oleh: nasabah, pihak

⁸ Enjie Rafsandanu, *Wawancara*, Tempat Pembiayaan BTN Syariah KCPS Ciputat, 27 April 2018

⁹ Ibid

bank, saksi, dan notaris, ini bertujuan untuk menghalangi segala sesuatu yang tidak diinginkan dikemudian hari.¹⁰

Dari terbentuknya akad ini, pembiayaan sudah bisa dilakukan atau dilaksanakan. Pihak bank akan menghubungi *developer* dan memberikan dana pembiayaan secara berkala pada pengembang.¹¹

C. Pembahasan Temuan Penelitian

1. Berikut ini adalah Prinsip Kehati-hatian dalam Pembiayaan KPR

Indent Di Bank BTN Syariah Pada Nasabah:

a) Prinsip kehati-hatian pada prosedur permohonan pada pembiayaanya

1) petugas pembiayaan yang menangani proses permohonan pembiayaan di tangani oleh *Financing Service* harus mengetahui hal-hal berikut : karakteristik produk pembiayaan, mengetahui prosedur dan syarat-syarat pembiayaan serta data yang dienuhi calon debitur berkaitan dengan pembiayaan tersebut.

2) Dokumen

Untuk permohonan pembiayaan baru harus berdasarkan adanya permohonan pembiayaan secara tertulis dari calon debitur dan mengisi lengkap formulir aplikasi permohonan pembiayaan dan di tandatangani oleh pemohon di sertai dengan dokumen-dokumen untuk kelengkapan permohonan

¹⁰ Enqie Rafsandanu, *Wawancara*, Tempat Pembiayaan BTN Syariah KCPS Ciputat, 27 April 2018

¹¹ Ibid

pembiayaan. *Financing* mengecek dan meneliti kelengkapan dari persyaratan dokumen-dokumen yang di butuhkan untuk proses selanjutnya.

b) Prinsip kehati-hatian pada prosedur analisis dan evaluasi pembiayaan

1) *Financing Service* memiliki kemampuan sesuai dengan bidangnya yang di gunakan dalam melakukan analisis. *Financing service* melakukan bank *checking*, personal *checking*, penilaian atas kemampuan nasabah membayar dengan menggunakan sistem total pendapatan di bagi dengan total pengeluaran di kali dengan tujuh puluh persen, dan penilaian atas jaminan dengan bantuan *appraisal independent* (apabila di perlukan).

c) Prinsip kehati-hatian pada prosedur persetujuan pembiayaan

1) Di setuju oleh petugas kompete yang berwenang :

(a) FRS (*financing risk staff*) untuk limit cabang atau FRO (*financing risk officer*) untuk limit manager. Kantor cabang pembantu syari'ah berwenang memutuskan persetujuan mulai dari plafon 150 juta sampai dengan 350 juta dan kantor cabang syari'ah berwenang memutuskan persetujuan 350 juta sampai dengan 1,5 miliar.

- (b) *Financing risk asesor*, untuk *plafond* pembiayaan yang kewenangan untuk memutus persetujuan di atas kewenangan pimpinan cabang dan area manager
 - (c) Komite pembiayaan (petugas yang memiliki limit wewenang *plafond*).
- 2) Apabila calon nasabah di nyatakan layak, bank akan memberikan surat persetujuan pembiayaan kepada nasabah atau di sebut surat penawaran permohonan pembiayaan (sp3)
 - 3) Apabila nasabah dinyatakan tidak layak, maka bank akan segera mengkonfirmasi kepada nasabah dan menegluarkan surat penolakan pembiayaan.

Jika di setuju, maka di lanjutkan dengan tahap pengikatan pembiayaan dan pengikatan jaminan :

- (a) Apabila nasabah dan *developer* di nyatakan layak dan di setuju untuk di berikan pembiayaan, nasabah di minta datang ke bank untuk melakukan pengikatan
 - (b) Bank akan mengecek seluruh keaslian dokumen jaminan
 - (c) Nasabah akan melakukan pengikatan pembiayaan dan jaminan dengan notaris rekanan bank
 - (d) Setelah pengikatan di lakukan, bank menyimpan asli dokumen jaminan
- 4) Setelah itu di lanjutkan dengan tahap pembayaran biaya-biaya sebelum pencairan seperti :

(a) Sebelum pencairan fasilitas pembiayaan nasabah wajib menyediakan dana minimal sebesar seluruh biaya-biaya yang timbul di rekening nasabah

(b) Biaya yang timbul antara lain : biaya administrasi 1% dari total plafon di kenakan secara profesional pada saat pencairan, biaya asuransi dan biaya notaris dan biaya materai.

d) Penerapan prinsip kehati-hatian pada prosedur pencairan pembiayaan

1) bank hanya bisa melakukan pencairan bila semua dokumentasi pembiayaan telah di isi dan di tanda tangani secara lengkap oleh debitur dan *developer*

2) pencarian dilakukan tidak secara langsung melainkan dengan secara bertahap. Bkn menggunakan sistem pencairan secara bertahap yaitu, 40% - 40% - 10% dan 10%. Pencairan secara bertahap merupakan penerapan prinsip kehati-hatian pada prosedur pencairan yaitu untuk memastikan bahwa *developer* menyelesaikan pembangunan rumahnya.

e) Penerapan prinsip kehati-hatian pada prosedur pemantauan pembiayaan

1) Pihak bank wajib melakukan monitoring terhadap progres pelaksanaan proyek, melakukan *on the spot* ke lokasi memastikan apakah *developer* melakukan pembangunan sesuai

dengan ketentuan 40 persen pertama berdirinya , 40 persen pencairan kedua sudah menyelesaikan, 10 nya lagi sudah harus menyelesaikan dan 10 persen terakhir *finishing*

- 2) Pihak bank juga wajib melakukan *monitoring* terhadap pembayaran kewajiban nasabah minimal 2 bulan satu kali. Monitoring dapat dilakukan secara *on desk* atau memantau ketepatan pembayaran angsuran.

Kewajiban nasabah yang di maksud adalah :

- (a) Nasabah membayar dengan sesuai tanggal angsuran pembayaran kewajiban dan jadwal angsur yang telah di sepakati.

- (b) Angsuran akan di debet oleh bank dari rekening nasabah

- (c) Perubahan jadwal angsur untuk tujuan penyehatan pembiayaan bermasalah beserta persetujuannya mengikuti ketentuan yang berlaku

- 3) Dalam mengatasi pembiayaan yang menunggak masih merupakan tanggung jawab pihak bank. langkah-langkah yang di lakukan untuk mengatasi pembiayaan yang menunggak adalah dengan cara meningkatkan kualitas pembiayaan dengan cara kolektibilitas dengan cara penjadwalan kembali (*resheduling*), penataan kembali (*restructuring*), persyaratan kembali (*reconditioning*).

- 4) Bank melakukan pemblokiran satu kali angsuran pada rekening nasabah dan akan di buka sewaktu-waktu bila nasabah melakukan penunggakan pembayaran.
- 5) Dalam pembiayaan KPR *Indent* bank menyediakan Surat Sanggup (Aksep/Promes) dimana isinya menerangkan kesanggupan untuk membayar atau mengangsur. Surat sanggup ini bertujuan agar nasabah tidak lari dari tanggung jawabnya untuk mengangsur. Apabila nasabah melakukan pembayaran tidak sesuai dengan tanggal yang di tentukan/menunggak selama :
 - (a) 1 sampai dengan 30 hari maka nasabah akan mendapatkan *call 1*(satu)
 - (b) 30 – 90 hari maka nasabah akan mendapatkan *call 2*(dua)
 - (c) 90 hari atau lebih dari 3 (tiga) bulan maka nasabah akan mendapatkan *call3* (tiga) yakni dilakukannya musyawarah antara nasabah, pihak bank, dan *developer*.
 - (d) Dalam waktu kurang dari satu tahun nasabah tidak dapat mengangsur kembali maka *developer* wajib untuk *buyback* atau membeli kembali rumah yang di bangunnya.
 - (e) Jika lebih dari satu tahun nasabah tidak dapat membayar angsuran maka nasabah harus melakukan penjualan rumah sendiri selama satu bulan dan Jika lebih dari satu bulan

nasabah tidak bisa menjual kembali rumahnya maka bank melakukan penjualan lelang.

2. Berikut adalah Surat List Kelengkapan Data Permohonan Kerjasama KPR BTN iB/ KPR *Indent* iB dan Prinsip Kehatihan dalam pembiayaan KPR *Indent* di Bank BTN Syari'ah Pada Depelover :

a) Legalitas Permohonan dan Usaha

- 1) Surat permohonan dari direksi/ kuasa dari direksi
- 2) Akta pendirian perusahaan s/d Akta perubahan terakhir
- 3) Pengesahan dari Dept. Kehakiman (PT) atau Dep. Koperasi
- 4) Struktur organisasi
- 5) Perjanjian perusahaan
 - (a) SIUJK
 - (b) SIUP
 - (c) TDP
 - (d) SITU/ Domisili Perusahaan
 - (e) REI atau Apersi
 - (f) NPWP

b) Legalitas Proyek

- 1) Ijin peruntukan/ penggunaan lahan/ tanah untuk perumahan dari instansi yang berwenang sesuai ketentuan yang berlaku izin-izin dimaksud dapat tidak disyaratkan apabila debitur telah memperoleh IMB/ IPMB.

- 2) *Site plan* yang telah disahkan pihak yang sah & berwenang.
- 3) IMB, IPMB atau bukti setor pelunasan pembayaran IMB pada daerah-daerah tertentu yang tidak menerbitkan IMB.
- 4) Bukti penguasaan tanah lokasi proyek (Sertifikat hak atas tanah) dan dapat dilakukan pembebanan hak tanggungan.
- 5) Surat keterangan bebas banjir (Peil Banjir) dari pihak yang sah dan berwenang.
- 6) Hasil tes kelayakan air tanah sebagai air bersih untuk dikonsumsi dan laboratorium yang berkompeten dan/surat keterangan dari PDAM untuk mensuplai air bersih
- 7) Surat keterangan dari PLN kesediaan mensuplay daya listrik.

c) Data Keuangan

- 1) Telah mempunyai rekening Giro Batara iB di Bank BTN Syariah.
- 2) Data calon konsumen, *sales contract* dari instansi/perusahaan (jika ada).

d) Data Lainnya

- 1) RAB tanah dan bangunan
- 2) Harga jual rumah dan brosur
- 3) Spesifikasi teknis bangunan.

e) Adapun penerapan prinsip kehati-hatian pada *developer* yakni:

- 1) Memiliki badan hukum, apakah itu berupa CV atau PT, agar lebih mudah dalam pengurusan izin dan pencarian modal, baik melalui hutang kepada Bank atau perusahaan pemodal lain.
- 2) Mengurus dan harus memiliki kelengkapan dokumen seperti Akta Pendirian Badan Usaha, Izin Domisili, NPWP, TDP, SIUP dan pengesahan dari Departemen Hukum dan HAM.
- 3) Lebih baik bisa bergabung dan memiliki sertifikat dari REI, sebagai wadah perkumpulan dari pengusaha *property* di Indonesia. Disini para pengusaha *property* dapat saling bertukar pikiran dan dapat saling membantu dalam menjalankan bisnis *property*. Disini juga ada aturan-aturan yang harus diikuti oleh para pengusaha *property* serta juga ada hak-hak yang dapat diperoleh serta dukungan dari REI terhadap para *developer property*.
- 4) Harus memiliki Izin Lokasi, agar *developer* dapat memiliki hak-hak untuk melaksanakan pembelian tanah, pembebasan tanah, pembangunan bangunan *property*, pengalihan serta penjualan bangunan *property*.
- 5) Harus memiliki Ijin Peruntukan Tanah seperti ijin lokasi, aspek penata-gunaan lahan (*Site Plan*) yang disetujui oleh pejabat terkait seperti Dinas Tata Ruang dan Pemukiman, Pimpinan Daerah setempat, dimana dalam site plan ini tergambar posisi rumah, baik itu jumlah unit dan tipe-tipenya, serta tercantum

dimana diletakkan Fasilitas Umum (FASUM) dan Fasilitas Sosial (FASOS) serta prasarana serta infrastruktur di perumahan atau property tersebut.

- 6) Harus disesuaikan dengan RUTR (Rencana Umum Tata Ruang) dan KRK (Keterangan Rencana Kota), agar tidak terjadi kesalahan dalam peruntukannya. Seperti daerah resapan air tidak dapat disetujui untuk pembangunan *property* di wilayah tersebut, hal ini dapat tergambar di RUTR dan KRK tersebut.
- 7) Perizinan AMDAL (Analisa Mengenai Dampak Lingkungan) untuk menghindari efek-efek yang tidak baik, akibat pembangunan *property* terhadap lingkungan dan masyarakat sekitar.
- 8) Harus ada *Advice Planning/ Block Plan* untuk mengetahui Garis Sempadan Jalan, Garis Sempadan Bangunan, Koefisien Dasar Bangunan serta Koefisien Lantai Bangunan. Setelah nasabah sudah memutuskan *developer* yang dipilih, maka bank akan memberikan waktu pada nasabah dan *developer* untuk bertemu dan berdiskusi mengenai rumah yang akan dibangun.

3. Analisis faktor-faktor pembiayaan bermasalah pada kpr *indent* di Bank BTN syariah

Dalam proses pemberian pembiayaan kepada nasabah tentu saja bank mengharapkan bahwa pembiayaan yang diberikan akan berjalan lancar dan tidak mengalami masalah, namun dalam praktiknya

terkadang tidak selalu sesuai dengan apa yang diharapkan. Pembiayaan bermasalah tetap ada walaupun dalam proses pemberian pembiayaan dilakukan analisis yang sungguh-sungguh karena bank tidak dapat menjamin bahwa nasabah akan melunasi tanggungannya dengan baik atau lancar.

Adapun faktor-faktor penyebab kemungkinan terjadinya pembiayaan bermasalah di bank dapat dikelompokkan sebagai berikut:

a. Faktor internal (bank)

1) Petugas

Dalam hal ini faktor yang dapat disebabkan oleh karakter dan kemampuan petugas *account officer* dalam menganalisa calon nasabah kurang cermat yang dikarenakan kedekatan dengan nasabah atau juga ketidakmampuan divisi pembiayaan menganalisa karakter nasabah sehingga analisa yang disajikan tidak akurat

2) Sistem

Dalam hal ini, sistem dan prosedur penyaluran pembiayaan yang tersedia adakalanya dilanggar sehingga memotong jalur prosedur yang telah dibuat. Faktor sistem juga berkaitan dengan memonitoring yang kurang insentif dari *account officer* sehingga pembiayaan yang kurang lancar tidak terdeteksi sejak dini.

3) Manajemen

Misalnya kelemahan manajemen bank dalam mengantisipasi adanya pembiayaan bermasalah, adanya perubahan manajemen dan kepemilikan dalam perusahaan.

b. Faktor ekstern

- 1) Kondisi usaha atau pekerjaan nasabah yang sedang menurun atau di phk
- 2) Adanya karakter nasabah yang tidak memiliki i'tikad baik dalam hal pembayaran kredit pemilikan rumah walaupun kemungkinan usahanya atau pekerjaannya dalam keadaan baik, sehingga kewajiban pada bank diabaikan.

4. Analisis risiko tidak diterapkannya prinsip kehati-hatian dalam pembiayaan KPR Indent di Bank BTN Syari'ah

Risiko pembiayaan yang didefinisikan sebagai risiko kerugian akibat kegagalan atau ketidakmampuan nasabah pembiayaan untuk memenuhi kewajibannya sesuai akad istishna atau perjanjian yang telah ditetapkan oleh Bank BTN Syari'ah dengan nasabah pembiayaan akad. Struktur aset bank memiliki karakteristik bahwa sebagian besar aset tertanam dalam bentuk pembiayaan yang merupakan bisnis utama bank. Dengan demikian, setiap penyaluran pembiayaan mengandung risiko *inherent* yaitu risiko pembiayaan.¹²

¹² Anual Report Bank Btn Syari'ah Tahun 2010, Hal 120

Sebab-sebab terjadinya risiko pada pembiayaan yaitu karena tidak diterapkannya prinsip kehati-hatian dalam memberikan pembiayaan istishna atau kpr indent di bank btn syari'ah, yaitu:

a. Risiko kredit (resiko pembiayaan), meliputi:

- 1) Nasabah mengalami masalah pada pekerjaan atau usahanya yang mengakibatkan gagal bayar
- 2) Nasabah tidak memiliki iktikad baik untuk memenuhi kewajibannya

b. Risiko operasional

Risiko operasional merupakan risiko kerugian yang diakibatkan oleh kegagalan atau tidak memadainya proses internal, manusia dan sistem atau sebagai akibat dari kejadian eksternal. Pembiayaan kpr menjadi bermasalah (*default*) dikarenakan hal-hal sebagai berikut :

- 1) Pejabat pengelola *accaccount* pembiayaan melakukan *fraud* dan tidak objektif

(a) Internal *fraud*

Yaitu kerugian operasional yang disebabkan oleh semua perbuatan oknum karyawan yang bermaksud untuk menggelapkan uang bank, dengan cara manipulasi bank atau melanggar ketentuan/kebijakan yang berlaku, sekurang-kurangnya melibatkan satu orang bank.

(b) Eksternal *fraud*

Yaitu kerugian operasional yang disebabkan adanya penggelapan uang bank, dengan cara manipulasi bank atau melanggar ketentuan/kebijakan yang berlaku yang dilakukan oleh pihak diluar bank

2) Analisa dari pihak intern bank yang kurang akurat

a) Praktik kepegawaian dan keselamatan kerja

Yakni kerugian operasional yang timbul akibat perilaku karyawan yang menyimpang dari peraturan dan prosedur kerja sehingga mengganggu kelancaran operasional dan kenyamanan lingkungan bank.

b) Klien, produk dan praktik bisnis

Yakni kerugian yang timbul akibat kelalaian/kegagalan bank dalam memenuhi kewajiban kepada nasabah atau karena sifat atau design suatu produk bank yang melanggar ketentuan.

c. Risiko hukuman/legal

Resiko hukuman adalah risiko akibat tuntutan hukum atau kelemahan aspek yuridis. Kelemahan aspek yuridis antara lain disebabkan adanya tuntutan hukum, ketiadaan peraturan perundang-undangan yang mendukung atau kelemahan perikatan, seperti tidak dipenuhinya syarat sahnya kontrak atau pengikatan agunan yang tidak sempurna.

- 1) Dokumen-dokumen terkait pembiayaan (termasuk agunan/jaminan) tidak lengkap, palsu atau kadaluarsa dan tidak diperpanjang
- 2) Pengikatan perjanjian pembiayaan tidak dilakukan secara sempurna
- 3) Analisa yuridis/legal yang lemah terkait pembiayaan tersebut

Dari risiko-risiko yang terjadi dapat menimbulkan dan menyebabkan kerugian pada bank. Adapun dampak dari risiko yang terjadi di bank btn yaitu :

- a. Memperkuat analisa terkait dengan usulan pembiayaan kpr tersebut dengan tujuan untuk mengelola resiko-resiko yang mungkin timbul serta mengetahui apakah usulan tersebut dapat disetujui atau tidak
- b. Menghindari pemberian pembiayaan kpr dengan tujuan sebagai berikut :
 - 1) Pembiayaan tanpa formasi keuangan yang memadai, jelas (transparan) dan tidak akurat, dan RAB tidak jelas atau di manipulasi.
 - 2) Pembiayaan kepada nasabah yang bermasalah atau macet pada bank lain
 - 3) Menyalurkan pembiayaan kepada nasabah dengan score yang tidak direkomendasikan atau nasabah dengan rating *non investment grade*.

Untuk mengcover risiko yang mungkin akan terjadi bank bkn juga menggandeng pihak lain untuk berbagi resiko, seperti :

a. Pihak asuransi

Asuransi jiwa untuk mengcover kematian, asuransi kebakaran untuk mengcover kebakaran atas barang yang dijaminan, dan asuransi kehilangan untuk mengcover risiko kehilangan atas barang jaminan

b. Pihak perum penjaminan

Mengcover risiko apabila nasabah tidak membayar angsuran (contoh: perum sarana)

c. Pihak appraisal jaminan

Membantu bank menilai/taksasi atas nilai jaminan pembiayaan (*collateral Risk*)

BAB V

PENUTUP

A. KESIMPULAN

Berdasarkan hasil penelitian, sebagaimana telah di uraikan di atas dengan mengacu pada rumusan masalah penelitian, maka dapat di kemukan kesimpulan sebagai berikut :

1. Prosedur penerapan prinsip kehati-hatian pada KPR indent IB di bank BTN KCPS ciputat harus melalui lima tahapan yaitu prosedur permohonan, prosedur analisis dan evaluasi, prosedur persetujuan, prosedur pencairan, dan prosedur pemantauan
2. Bank Tabungan Negara Syari'ah sangat berhati-hati dalam menyeleksi permohonan pembiayaan, baik dari segi nasabah ataupun developer. Mulai dari proses pengajuan permohonan sampai dengan pencairan dilakukan pengawasan yang sangat ketat sesuai dengan prosedur yang ada.
3. Faktor yang mempengaruhi kemungkinan terjadinya pembiayaan bermasalah pada KPR *indent* adalah faktor intern dan ekstern. Faktor intern lebih di karenakan pegawai bank itu sendiri, misal petugas/karyawan yang kurang cermat dalam menganalisa karakter calon kreditur, pegawai yang terkadang tidak sesuai/ melanggar sistem dan prosedur yang sudah di tetapkan bank, serta manajemen yang terkadang bergonta-ganti dalam tugas dan kepemilikan. Sedangkan faktor ekstern di sebabkan karena nasabah yang sedang tidak baik dalam keadaan

ekonominya, nasabah yang tidak memiliki itikad baik untuk dapat membayarkan kewajibannya, atau iklim ekonomi yang sedang menurun.

4. Jika tidak di terapkannya prinsip kehati-hatian dalam melakukan pembiayaan KPR *Indent* maka akan timbul nasabah yang tidak sesuai dengan perjanjian awal mengenai pemberian pembiayaan, maka akibatnya nasabah mengalami gagal bayar atau wanprestasi.
5. Nasabah yang mengalami gagal bayar atau wanprestasi disebabkan oleh beberapa faktor diantaranya adalah keadaan ekonomi yang sedang tidak baik atau di PHK ataupun karna tidak memiliki itikad baik untuk dapat melakukan kewajibannya.
6. Nasabah yang mengalami gagal bayar atau wanprestasi maka akan mendapatkan peringatan dari pihak bank sesuai dengan waktu dan kebijakan yang di buat oleh Bank Tabungan Negara Syari'ah.

B. SARAN

Bank sebaiknya terus meningkatkan kualitas pegawai (SDM) dalam menganalisis kemampuan/karakter nasabah, agar terus melakukan sesuai dengan sistem dan prosedur yang berlaku di dalamnya. Serta terus meningkatkan pengawasan terhadap nasabah dan pegawainya dalam melakukan pengajuan pembiayaan khususnya KPR *indent* dan selalu berupaya menanamkan budaya risiko dalam bekerja agar selalu berhati-hati dalam melakukan bentuk-bentuk usaha bisnisnya/ produknya.

Bagi peneliti selanjutnya agar lebih meneliti tentang bentuk-bentuk wanprestasi terhadap kpr *indent* dengan memberikan data-data terkait.

DAFTAR PUSTAKA

- Agustine Sukma Dine, Oleh Soleh, Yessi Yusrina, Renita, *Analisis Kelayakan Penilaian Kredit Menggunakan Metode Analisa 5C Sebagai Penunjang Keputusan Kredit Pada PT. BPR Hariartasedana* . Universitas Islam Syekh Yusuf Tangerang. 2015
- Asro Muhamad Dan Muhamad Kholid, *Fiqh Perbankan*, CV Pustaka Setia,2011, Bandung
- Al-Juhaili Al-Islami Wa Adilatuh Wahbah, Jilid 4, Dar Al-Fiqr, Damsik, 1989
- Azwar Saifuddin, *Metode Penelitian*, Yogyakarta : Pustaka Belajar, 2007
- Faizol Ahmda, *Analisis Keuangan Bank Pada Bank Mu'amalat Indonesia Tbk, Jurnal Bisis Dan Manajemen*, Vol.3 No. 2, Januari, 2007
- Ghafur Anshori Abdul, *Perbankan Syariah*, Yogyakarta: Gajah Mada University press, 2007
- Gandapradja Permadi, *Dasar dan Prinsip Pengawasan Bank*, PT. Gramedia Pustaka Utama, 2004
- Hermana Budi, Margianti E.S, *Kebijakan dan Regulasi Perbankan Indonesia*, Depok: Gunadarma, 2011
- Iska Syukri, *Sistem Perbankan Syariah Di Indonesia Dalam Perspektif Fikih Ekonomi* Yogyakarta: Fajar Media Press, 2012
- Ismail, *Perbankan Syariah*, Jakarta: Kencana, 2011
- Ikatan Bankir Indonesia, *Mengelola Bank Syari'ah*, Jakarta: Gramedia Pustaka, 2014
- J, Moleong Lexy, *Metodologi Penelitian Kualitatif, Edisi Revisi*, Bandung : Remaja Rosda Karya, 2002

- Kashmir, *Dasar –dasar Perbankan* Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2002
- Mardani, *Fiqih Ekonomi Syariah, Fiqih Muamalah*, Jakarta: Kencana, 2016
- Muhammmad. *Manajemen Pembiayaan Bank Syariah* Yogyakarta: UPP AMP YKPN, 2008
- Muhammad, *Metodelogi Penelitian Ekonomi Islam*, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2008
- Mulhadi, *Prinsip Kehati-Hatian (Prudent Banking Principle) Dalam Kerangka UU Perbankan Indonesia*, Uneversitas Sumatera Utara, 2005
- Mukhtar, M.Pd, *Metode Praktis Penelitian Deskriptif Kualitatif*, Jakarta: Referensi, 2013
- Nur Al Arif. M, *Dasar-Dasar dan Pemasaran Bank Syariah* Bandung: Avabeta, 2010
- Pandu Yuda dkk, *Himpunan Peraturan Perundang-undangan Tentang Perbankan Syari'ah*, Cetakan Pertama, Indonesia Legal Center Publishin, Jakarta: Karya Gemilang, 2009
- Pusat Bahasa Departemen Pendidikan Nasional, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Jakarta: Balai Pusaka, 2002
- Pasal 23 Ayat (2) UU No. 21 Th 2008
- Remy Sjahdeini Sutan, *Perbankan Syariah Produk-Produk dan Aspek-Aspek Hukumnya*, Jakarta:Kencana, 2015
- Rafsandanu Enqie, *Wawancara*, Tempat Pembiayaan BTN Syariah KCPS Ciputat, 27 April 2018
- Saeed Abdullah, *Menyoal Bank Syari'ah*, Jakarta: Paramadina, 2004

Sabiq Sayyid, *Fiqihsunnah*, Kamaluddin A. Marzuki, Jilid 12, Bandung: AL Ma'arif
1996

Safri Harahap Sofyan, *Akutansi Perbankan Syari'ah: PSAK Syari'ah Baru*, Jakarta:
Rajawali Press

Sitompul Zulkarnaen, *Transparansi Perbankan*, Tantangan, 2005

Suyono S Sunarsip, *Analisis Atas Deregulasi, Krisis, Dan Restrukturisasi Perbankan
Di Indonesia*, Jurnal Keuangan Publik, Vol. 1, No. 1, September, 2003

Sunarto Zulkifli, *Panduan Praktis Transaksi Perbankan Syariah*, Jakarta: Zikrul
Hakim, 2003

Sutedi Adrian, *Perbankan Syariah Tinjauan dan Beberapa Segi Hukum*, Jakarta:
Ghalia Indonesia, 2009

Supyadillah Asep, *Hukum Perbankan Syari'ah*, Jakarta: PT Wahana Kardofa 2013

S.Pradja Juhaya, *Ekonomi Syari'ah*, Bandung: Cv Pustaka Ceria 2015

Sugiono, *Memahami Penelitian Kualitatif*, Bandung: Alfabeta CV, 2015

Tainiyah Ibnu, Nadzhariyah Al-'Aqd, Dar Al-Fiqr, Beirut

Ukaimatullaisy, "*Efektifitas Pembiayaan Kredit Usaha Rakyat (KUR) terhadap
Pengembangan UMKM (Usaha Mikro Kecil Menengah) pada Bank Syariah
Mandiri KCP Tangerang Bintaro*". 2015. Universitas Muhammadiyah Jakarta

Undang-Undang No.21 Th 2008 Pasal 36

Usman Rachmadi, *Aspek Hukum Perbankan Syari'ah Di Indonesia*, Jakarta: Sinar
Grafika, 2012

Btn.Co.Id Diakses Pada Agustus 2018 Pukul 20.30 WIB

CURRICULUM VITAE

Mega Permata Sari



PersonalDetails

Name : Mega Permata sari
Nick Name : Mega
Address : Jl. Cendrawasih I RT 010/001 NO.24
Place, Date of Birth : Jakarta , 10 Desember 1995
Gender : Female
Nationality : Indonesia
Marital Status : Single
Email : Mpsari64@gmail.com
Phone : 08970690223
Religion : Moslem
Height : 160 cm
Weight : 51 kg

Education

- | | |
|------------------------------------|-------------|
| • Universitas Muhammadiyah Jakarta | 2014 - 2018 |
| • SMKN 59 Jakarta | 2011 - 2014 |
| • SMPN 87 Jakarta | 2008 - 2011 |
| • SDN 12 Pagi | 2002-2008 |

Working Experience

Skills

MS Word
MS Exel
MS Power Point

Organization

- 2014/2015 Anggota Ikatan Mahasiswa Muhammadiyah Jakarta
- 2014/2015 Anggota BEM FAI
- 2016/ 2017 Sekertaris KOMINFO BEM FAI

Pertanyaan wawancara
Penerapan prinsip kehati-hatian pada KPR Indent
Di bank BTN Syari'ah KCP ciputat

1. Apakah akad yang di gunakan pada KPR indent di BTN Syari'ah ?
2. Bagaimana prosedur dan aplikasi akad Istishna/ KPR indent di BTN Syari'ah ?
3. Bagaimana prosedur prinsip kehati-hatian yang di pakai di bank BTN Syari'ah ?
4. Bagaimana implementasi prinsip kehati-hatian di bank BTN Syari'ah ?
5. Faktor apa saja yang mempengaruhi terjadinya pembiayaan bermasalah pada KPR Indent ?
6. Bagaimana penerpan manajemen resiko dalam pembiayaan KPR Indent?
7. Jenis resiko apa yang sering terjadi dalam pembiayaan KPR Indent dan bagaimana cara mengelola dan memenage risiko tersebut ?
8. Apakah dampak dari risiko yang terjadi di bank BTN Syariah ?
9. Kendala apa saja yang di alami bank BTN syariah dalam menerapkan prinsip kehati-hatian ?



UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH JAKARTA
FAKULTAS AGAMA ISLAM

STATUS : BERAKREDITASI

Kampus FAI-UMJ, Jln. KH. Ahmad Dahlan Ciputat, Jakarta Selatan
Telepon/Fax (021) 7441887, Homepage : <http://fai.umj.ac.id/>
E-mail : faiumj@gmail.com. Kode Pos 15419

Nomor : **25**/F.6-UMJ/IV/2018
Lamp : 1 (satu) bundel
Hal : **Bimbingan Skripsi Mahasiswa**

Jakarta, 24 Rajab 1439 H
11 April 2018 M

Yth.
Ibu Dina Febriani, S.E.,M.M
Dosen Pembimbing Skripsi
Fakultas Agama Islam UMJ
di
tempat

Assalamu 'alaikum W.W.

Pimpinan Fakultas Agama Islam Universitas Muhammadiyah Jakarta mengharapkan kesediaan Ibu untuk menjadi pembimbing penulisan skripsi bagi mahasiswa :

Nama : MEGA PERMATA SARI
Nomor Pokok : 2014570053
Program Studi : Manajemen Perbankan Syariah
Jenjang : Strata Satu (S1)
Judul : *Penerapan Prinsip Kehati-hatian pada KPR INDENT iB di Bank Tabungan Negara Syariah KCPS Ciputat.*

Bersama ini dilampirkan proposal penulisan skripsi yang masih bersifat sementara dan perlu penyempurnaan. Kami mengharapkan agar proses bimbingan dapat diselesaikan paling lama 6 (enam) bulan.

Demikian, atas perhatian dan kerjasama yang baik Ibu kami ucapkan terimakasih.

Wabillahittaufiq Walhidayah
Wassalamu 'alaikum W.W.

Wakil Dekan I.

Drs. Tajudin. M.A.

Tembusan:

1. Yth. Dekan (Sebagai Laporan)
2. Yth. Ketua Program Studi MPS
3. Arsip



UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH JAKARTA
FAKULTAS AGAMA ISLAM

STATUS : BERAKREDITASI

Kampus FAI-UMJ, Jln. KH. Ahmad Dahlan Ciputat, Jakarta Selatan
Telepon/Fax (021) 7441887, Homepage : <http://fai.umj.ac.id/>
E-mail : faiumj@gmail.com. Kode Pos 15419

Nomor : 38/F.6.I-UMJ/IV/2018

Jakarta, 5 Sya'ban 1439 H

Hal : Permohonan Riset/Penelitian

21 April 2018 M

Kepada Yth.
Kepala BTN Syariah KCP Ciputat
Jl. Ir. Juanda No.75 Ciputat, Tangerang Selatan
di
tempat

Assalamu'alaikum W. W.

Pimpinan Fakultas Agama Islam Universitas Muhammadiyah Jakarta mengharapkan kesediaan Bapak/Ibu agar mahasiswa kami:

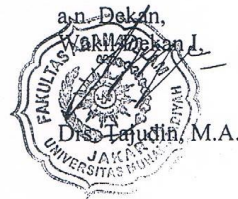
Nama : MEGA PERMATA SARI
Nomor Pokok : 2014570053
Tempat Tgl/Lahir : Tangerang, 10 Desember 1995
Program Studi : Manajemen Perbankan Syariah
Jenjang : Strata Satu (SI)
No. Telp : 08970690223

diperkenankan untuk melaksanakan riset/penelitian di tempat yang Bapak/Ibu pimpin. Penelitian/riset tersebut untuk mendapatkan data yang diperlukan dalam penyusunan skripsi yang berjudul:

"Penerapan Prinsip Kehati-hatian pada KPR Indent iB di BTN Syariah KCP Ciputat"

Demikian, atas perhatian dan kerjasama yang baik dari Bapak/Ibu kami mengucapkan terimakasih.

Wabillahittaufiq walhidayah
Wassalamu'alaikum W. W.



Tembusan:
1. Yth. Dekan (Sebagai Laporan)
2. Arsip

Ciputat, 17 September 2018

Nomor : 306/TGR/CPT/SUPP/IX/2018
Lampiran : 1 (Satu) Berkas
Perihal : Konfirmasi Penelitian Mahasiswa

Kepada Yth.
Dekan Fakultas Agama Islam
Universitas Muhammadiyah Jakarta
Jakarta Selatan

Asssalamu'alaikum warahmatullahi wabarakatuh

Teriring do'a semoga Allah SWT selalu melimpahkan rahmat dan hidayah-Nya dalam segala aktifitas kita sehari-hari.

Sehubungan dengan surat dari Universitas Muhammadiyah Jakarta no.38/F.6.I-UMJ/IV/2018 tanggal 21 April 2018 tentang Permohonan Penelitian, untuk itu kami menginformasikan bahwa mahasiswa/i di bawah ini:

No.	No. Induk Mahasiswa	Nama Mahasiwa
1	2014570053	Mega Permata Sari

Telah melaksanakan penelitian di PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. Kantor cabang Pembantu Syariah Ciputat selama 1 (satu) minggu sejak tanggal 25 April sampe 30 April 2018 dengan judul penelitian "*Penerapan Prinsip Kehati-hatian Pada KPR Indent di Bank Tabungan Negara Syariah Kantor Cabang Pembantu Ciputat*".

Demikian dapat kami sampaikan, atas perhatian dan kerjasamanya kami ucapkan terima kasih

Wasalamu'alaikum warrahmatullahi wabarakatuh

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

Yusitta Ahadiah
Sub Branch Head

Tri Septianingsih
Customer Service



UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH JAKARTA
FAKULTAS AGAMA ISLAM

Kampus UMJ Jl. KH. Ahmad Dahlan Ciputat, Jakarta Selatan
Telp. (021) 7441887, Fax. : (021) 74709269 Kode Pos 15419

LEMBAR KONSULTASI PENULISAN SKRIPSI

Nama Mahasiswa : MEGA PERMATA SARI
No. Pokok : 2014570053
Judul Skripsi : Penerapan Prinsip Kehati-hatian pada KPR INDENT IB di Bank Tabungan Negara Syaria'ah
Pembimbing : Ibu Dina Febriani, SE.M.
Tgl. Berakhir : 11 April s.d. 11 Oktober 2018

No.	Tanggal	Topik Permasalahan	Saran-saran	Paraf Pembimbing
1.	12/1/2018	Sistematisasi Penulisan		
2.	18/1/2018	Sistematisasi Penulisan Lanjutan BAB IV	LANSUT BAB <u>IV</u>	
3.	22/5/2018	Perbaiki BAB <u>IV</u>	Perbaiki sesuai dengan petunjuk koreksi	
4.	17/7/2018	BAB <u>IV</u>	Koreksi susunan TOPIK	
5.	6/9/2018	BAB <u>IV</u>	- Tambahkan Masalah pada Bab <u>IV</u> - Lanjut BAB <u>IV</u> Koreksi Penulisan	
6.	16/9/2018			
6			Acc	

No.	Tanggal	Topik Permasalahan	Saran-saran	Paraf Pembimbing

- Catatan : 1. Lembar konsultasi ini agar dibawa dan diserahkan/diminta paraf dari pembimbing setiap konsultasi.
2. Topik permasalahan diisi oleh mahasiswa yang bersangkutan.
3. Lembar konsultasi ini harus diserahkan ke Fakultas ketika melakukan pendaftaran ujian skripsi.

DOKUMENTASI WAWANCARA

