

**ANALISIS PEMBIAYAAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH DENGAN
AKAD MURABAHAH PADA PT. BANK TABUNGAN NEGARA
SYARIAH KANTOR CABANG PALEMBANG VETERAN**

SKRIPSI

**Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat
Untuk Memperoleh Gelar Sarjana**

Oleh:

NORA MALASARI

151520138



PROGRAM STUDI AKUNTANSI

FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS

UNIVERSITAS BINA DARMA

PALEMBANG

2019

HALAMAN PENGESAHAN PEMBIMBING

ANALISIS PEMBIAYAAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH DENGAN
AKAD MURABAHAH PADA PT. BANK TABUNGAN NEGARA
SYARIAH KANTOR CABANG PALEMBANG VETERAN

NORA MALASARI

151520138

Telah diterima sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar
Sarjana Ekonomi pada Program Studi Akuntansi

Palembang, Agustus 2019

Fakultas Ekonomi dan Bisnis

Universitas Bina Darma

Dekan,

Pembimbing,



Ade Kemala Jaya, S.E., M.Acc., Ak., CA





Dr. Muji Gunarto, S.Si., M.Si

HALAMAN PENGESAHAN PENGUJI

SKRIPSI ini berjudul "ANALISIS PEMBIAYAAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH DENGAN AKAD MURABAHAH PADA PT. BANK TABUNGAN NEGARA SYARIAH KANTOR CABANG PALEMBANG VETERAN", telah dipertahankan di depan komisi penguji pada hari Kamis tanggal 15 Agustus 2019 dan dinyatakan memenuhi syarat untuk diterima.

KOMISI PENGUJI

- | | | |
|---|---------|---|
| 1. Ade Kemala Jaya, S.E., M.Acc., Ak., CA | Ketua |  |
| 2. M. Titan Terzaghi, S.E., Ak., M.Si | Anggota |  |
| 3. Fitria Suri, S.E., Ak., M.M | Anggota |  |

Palembang, Agustus 2019

Fakultas Ekonomi dan Bisnis

Universitas Bina Darma

Ketua Program Studi Akuntansi,


Ade Kemala Jaya, S.E., M.Acc., Ak., CA

SURAT PERNYATAAN

Saya yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : NORA MALASARI

NIM : 151520138

Dengan ini menyatakan:

1. Skripsi ini adalah asli dan belum pernah diajukan untuk mendapatkan gelar sarjana di Universitas Bina Darma atau di perguruan tinggi lainnya;
2. Skripsi ini murni gagasan, rumusan dan penelitian saya sendiri dengan arahan tim pembimbing;
3. di dalam skripsi ini tidak terdapat karya atau pendapat yang telah ditulis atau dipublikasikan orang lain, kecuali secara tertulis dengan jelas dikutip dengan mencantumkan nama pengarang dan memasukkan ke dalam daftar pustaka;
4. Saya bersedia Skripsi yang saya hasilkan ini dicek keasliannya menggunakan plagiarism checker serta diunggah ke internet, sehingga dapat diakses publik secara daring;
5. Surat pernyataan ini saya tulis dengan sungguh-sungguh dan apabila terbukti melakukan penyimpangan atau ketidakbenaran dalam pernyataan ini, saya bersedia menerima sanksi sesuai dengan peraturan dan perundang-undangan yang berlaku.

Demikian surat pernyataan ini saya buat agar dapat dipergunakan sebagaimana mestinya.

Palembang, Agustus 2019

Yang Membuat Pernyataan,



NORA MALASARI

151520138

ABSTRAK

Tujuan dilakukannya penelitian ini adalah untuk mengetahui apakah kredit kepemilikan rumah di BTN Syariah Kantor Cabang Palembang Veteran telah sesuai dengan akad murabahah secara syariat Islam dan untuk mengetahui apakah proses pemberian kredit pemilikan rumah dengan akad murabahah di bank Tabungan Negara Syariah Kantor Cabang Palembang Veteran telah sesuai dengan syariat Islam kepada calon penerima pembiayaan serta bagaimana perlakuan Bank Tabungan Negara Syariah terhadap nasabah pembiayaan yang mengalami kredit macet.

Metode penelitian yang digunakan oleh penulis adalah metode deskriptif yaitu dengan mengumpulkan data melalui wawancara maupun observasi kemudian menginterpretasikan dan menganalisa sehingga dapat memberikan informasi yang dapat digunakan untuk memecahkan masalah yang dihadapi.

Data yang digunakan penulis adalah data primer dan data sekunder. Hasil penelitian ini menunjukkan kredit pemilikan rumah pada BTN Syariah Kantor Cabang Palembang Veteran belum sesuai dengan akad pembiayaan murabahah yang disyariatkan dalam Islam dan analisis pada Al-quran dan Hadis serta PSAK No. 102 tentang Murabahah sebagai dasar pertimbangan Kesesuaian kredit kepemilikan rumah BTN Syariah Kantor Cabang Palembang Veteran.

Kata kunci: Pembiayaan, Kredit Pemilikan Rumah, Kredit Macet.

ABSTRACT

The purpose of this research is to find out whether the home ownership credit at BTN Syariah Palembang Veteran Branch Office is in accordance with the Islamic Murabaha contract and to find out whether the process of granting home ownership credit with a murabahah contract at the Tabungan Negara Syariah Bank's Palembang Veteran Branch Office is in accordance with Islamic Sharia to prospective recipients of financing as well as how the Islamic State Savings Bank treats financing customers who experience bad credit.

The research method used by the author is a descriptive method by collecting data through interviews and observations then interpreting and analyzing so that it can provide information that can be used to solve the problems at hand.

The data used by the author are primary data and secondary data. The results of this study indicate that home ownership loans at the BTN Syariah Palembang Veterans Branch Office are not in accordance with the murabahah financing agreement required in Islam and analysis on the Qur'an and Hadith and PSAK No. 102 concerning Murabahah as a basis for consideration of the suitability of BTN Syariah home ownership credit at the Palembang Veteran Branch Office.

Keywords: Financing, Home Ownership Loans, Bad Credit.

MOTTO DAN PERSEMBAHAN

MOTTO :

Jangan pernah lelah untuk melangkah, walaupun tak pernah tau akan hasil akhirnya. Siapa yang tau nasib seseorang, yang kita tau hanya cara untuk mencapainya.

Tetaplah bersyukur dengan segala hasil pencapaian. Karna apapun hasilnya pasti akan ada hikmahnya.

Kupersembahkan kepada :

- ❖ Allah SWT
- ❖ Ibu dan Almarhum Bapak tercinta
yang selalu mendoakan keberhasilanku
- ❖ Saudara Saudaraku
- ❖ Kekasih hatiku
- ❖ Dosen Pembimbing yang saya hormati
- ❖ Almamaterku

DAFTAR RIWAYAT HIDUP

I. Data Pribadi

Nama : Nora Malasari
Jenis Kelamin : Perempuan
Tempat/Tanggal Lahir : Palembang, 5 November 1990
Agama : Islam
Status : Belum Menikah
Alamat Rumah : Perum Bumi Serang Damai Blok B8 Kelurahan
Sukamulya Kecamatan Sematang Borang
Nomor Telepon/HP : 0853-5729-1744
Alamat Email : nora.malasari8@gmail.com

II. Pendidikan Formal

Sekolah Dasar (1997-2003) : SD N 118 Palembang
SMP (2003-2006) : SMP Negeri 30 Palembang
SMU (2006-2009) : SMA Shailendra Palembang
Perguruan Tinggi (2015-2019) : S1 Program Studi Akuntansi Fakultas
Ekonomi Universitas Bina Darma
Palembang

III. Pendidikan Non Formal :

- Pelatihan Zahir Accounting 5 di Universitas Bina Darma Palembang (2016)
- Pelatihan TOEFL di Universitas Bina Darma Palembang (2017)
- Seminar Career Coaching di Universitas Bina Darma Palembang (2018)

IV. Pengalaman Kerja

- Pernah Bekerja di Megamart Group sebagai Accounting dari Tahun 2010 sampai dengan sekarang.

KATA PENGANTAR

Puji syukur penulis panjatkan kehadiran Allah SWT yang telah melimpahkan segala rahmat, berkah, hidayah dan kesehatan sehingga penulis dapat menyelesaikan Skripsi dengan Judul **“ANALISIS PEMBIAYAAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH DENGAN AKAD MURABAHAH PADA PT. BANK TABUNGAN NEGARA SYARIAH KANTOR CABANG PALEMBANG VETERAN”**.

Dalam penyusunan Skripsi ini tidak lepas dari bantuan, arahan, dan bimbingan dari seluruh pihak. Untuk itu, tiada untaian kata yang dapat penulis ucapkan selain terima kasih kepada semua pihak yang telah membantu penyusunan Proposal Skripsi, terutama kepada yang terhormat :

1. Ibu Dr. Sunda Ariana, M.Pd., M.M, selaku Rektor Universitas Bina Darma Palembang.
2. Ibu Dr. Muji Gunarto, S.Si., M.Si, selaku Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Bina Darma Palembang.
3. Bapak Ade Kemala Jaya, S.E., M.Acc., Ak., CA, selaku Ketua Program Studi Akuntansi Universitas Bina Darma Palembang
4. Bapak Ade Kemala Jaya, S.E., M.Acc., Ak., CA, selaku dosen pembimbing.
5. Karyawan PT. BTN Syariah kantor cabang Palembang Veteran.
6. Bapak, Ibu, adik dan seluruh keluarga yang selalu memberikan kasih sayang, dukungan, dan doa yang tiada henti.

7. Semua pihak yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu atas segala bantuanya.

Penulis menyadari dalam penyusunan Skripsi ini tidak lepas dari adanya kekurangan dan kesalahan karena keterbatasan pengetahuan, kemampuan dan pengalaman yang dimiliki penulis. Oleh karena itu penulis sangat mengharapkan kritikan dan saran yang membangun dari pembaca demi tercapainya kesempurnaan dari penyusunan Skripsi. Akhirnya, dengan segala kerendahan hati yang tulus, penyusun mengharapkan Skripsi ini dapat memberikan manfaat bagi almamater pada khususnya serta pembaca pada umumnya.

Palembang , Agustus 2019

Penulis

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PENGESAHAN PEMBIMBING.....	ii
HALAMAN PENGESAHAN PENGUJI	iii
SURAT PERNYATAAN	iv
ABSTRAK	vi
<i>ABSTRACT</i>	vii
MOTTO DAN PERSEMBAHAN.....	viii
DAFTAR RIWAYAT HIDUP	ix
KATA PENGANTAR.....	xi
DAFTAR ISI.....	xiii
DAFTAR TABEL	xvii
DAFTAR GAMBAR.....	xviii
DAFTAR LAMPIRAN	xix
BAB I PENDAHULUAN.....	1
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Rumusan Masalah	8
1.3 Tujuan Penelitian	8
1.4 Manfaat Penelitian	9
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	10
2.1 Landasan teori	10
2.2.1 Akad Murabahah.....	10
2.2.2 Penerapan Akuntansi Murabahah	21

2.2.3 Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah	28
2.2.4 Kredit	29
2.2.5 Pembiayaan Syariah.....	30
2.2.6 Pembiayaan Murabahah.....	32
2.2.7 Cara penjualan rumah dari DP sampai hak khiyar.....	33
2.2 Penelitian Terdahulu	34
BAB III METODE PENELITIAN	35
3.1 Jenis Penelitian.....	35
3.2 Lokasi Penelitian.....	36
3.3 Operasionalisasi Variabel.....	36
3.4 Jenis Data	37
3.5 Metode Pengumpulan Data	37
3.6 Teknik Analisis Data.....	38
BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN.....	41
4.1. Hasil Penelitian	41
4.1.1 Gambaran Umum Perusahaan.....	41
4.1.1.1 Sejarah BTN Syariah	41
4.1.1.2 Profil BTN Syariah.....	43
4.1.1.3 Visi dan Misi BTN Syariah	44
4.1.1.4 Nilai dasar BTN Syariah.....	45
4.1.1.5 Etika BTN Syariah.....	45
4.1.1.6 Sturktur Organisasi	47
4.1.2 Proses pembiayaan KPR BTN Syariah.....	48
4.1.2.1 Produk pembiayaan dengan akad murabahah	48

4.1.2.2	Proses dan alur pembiayaan KPR.....	49
4.1.3	Penerapan KPR dengan akad Murabahah pada BTN Syariah	52
4.1.3.1	Gambaran kredit di BTN syariah	52
4.1.3.2	Persyaratan KPR di BTN Syariah	55
4.1.3.3	Akad KPR di BTN Syariah	56
4.1.4.	Kredit	57
4.1.4.1	Analisis Kredit.....	57
4.1.4.2.	Kredit macet pada BTN Syariah	59
4.1.4.3	Penggolongan kolektibilitas pada BTN Syariah.....	59
4.1.4.4.	Peraturan BTN Syariah mengenai SP kredit macet	61
4.1.4.5	Penyelesaian Kredit macet pada BTN syariah	62
4.2	Pembahasan.....	64
4.2.1	Analisis pembiayaan kredit.....	64
4.2.1.1	Perhitungan Margin	64
4.2.1.2	Perbandingan perhitungan margin dengan bank lain	66
4.2.1.3	Akad jual beli	67
4.2.2	Analisis proses pembiayaan	68
4.2.2.1	Perhitungan pembiayaan.....	68
4.2.2.2	Denda keterlambatan	72
4.2.3	Analisis kredit macet.....	73
4.2.3.1	Profesi nasabah KPR di BTN Syariah.....	73
4.2.4	Praktik Murabahah secara Syariat Islam dan yang dilakukan BTN Syariah	75
4.2.4.1	Praktek Murabahah secara Syariat Islam	75

4.2.4.2 Praktek Murabahah yang dilakukan BTN Syariah	81
BAB V KESIMPULAN DAN SARAN	89
5.1. Kesimpulan	89
5.2. Saran.....	90
DAFTAR PUSTAKA	91
LAMPIRAN.....	93

DAFTAR TABEL

Tabel 1.1 Perhitungan Pembiayaan Murabahah BTN Syariah	4
Tabel 1.2 Perhitungan Pembiayaan Murabahah BCA Syariah	5
Table 1.3 Perhitungan Pembiayaan Murabahah Bukopin Syariah.....	5
Tabel 2.1 Penelitian Terdahulu	34
Tabel 3.1 Operasionalisasi Variabel	36
Tabel 4.1 Analisis perbedaan praktik murabahah secara syariat Islam dan praktik pada BTN Syariah Kantor Cabang Palembang	82

DAFTAR GAMBAR

Gambar 1.1 Perhitungan denda keterlambatan	6
Gambar 2.1 Skema Akad Murabahah	23
Gambar 4.1 Stuktur Organisasi BTN Syariah.....	47
Gambar 4.2 Skema pembiayaan Murabahah BTN Syariah	48
Gambar 4.3 Proses/alur pembiayaan nasabah BTN Syariah.....	49
Gambar 4.4 Proses Analisis kredit	58

DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1 Surat balasan objek penelitian

Lampiran 2 Foto wawancara dengan bagian *Consumer Financing*

Lampiran 3 Foto wawancara dengan bagian *Legal & recovery*

Lampiran 4 Daftar Pertanyaan

Lampiran 5 Formulir perbaikan komprehensif

Lampiran 6 Formulir kelayakan penjiwaan