

**Analisis Perbandingan Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR)
pada Bank Konvensional dengan Pembiayaan *Istishna* pada Bank Syariah
(Studi Kasus pada Bank BTN Konvensional dan Bank BTN Syariah)**

TUGAS AKHIR

Sebagai salah satu syarat untuk penyelesaian
Studi di Program Studi D3. Akuntansi



Oleh

Jean Anggi Larasati

20183030011

**PROGRAM STUDI D3. AKUNTANSI
PROGRAM VOKASI
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH YOGYAKARTA
2021**

SURAT PERNYATAAN

Yang bertanda tangan di bawah ini mahasiswa Program Vokasi Universitas Muhammadiyah Yogyakarta

Nama : Jean Anggi Larasati

NIM : 20183030011

Program Studi : D3. Akuntansi

Menyatakan bahwa Tugas Akhir dengan judul “Analisis Perbandingan Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) pada Bank Konvensional dengan Pembiayaan *Istishna* pada Bank Syariah (Studi Kasus pada Bank BTN Konvensional dan Bank BTN Syariah)”. Tugas Akhir yang disusun merupakan hasil karya penyusun sendiri.

Apabila ternyata penyusun dikemudian hari diketahui Tugas Akhir yang telah disusun tersebut merupakan hasil jiplakan/Salinan/saduran karya orang lain, maka penyusun bersedia menerima sanksi berupa menyusun ulang penulisan Tugas Akhir. Demikian pernyataan ini penyusun buat dengan sesungguhnya dan untuk dapat dipergunakan sebagaimana semestinya.

Yogyakarta, Oktober 2021



Jean Anggi Larasati

MOTTO

“Opportunity is not a coincidence. You have to create it!”

*“Pendidikan adalah senjata paling ampuh untuk mengubah dunia.” – Nelson
Mandela*

*“Karena sesungguhnya sesudah kesulitan itu ada kemudahan, sesungguhnya
sesudah kesulitan itu ada kemudahan.” – (Q. S Al – Insyirah: 5 - 6)*

KATA PENGANTAR



Assalamu'alaikum Wr. Wb.

Puji syukur senantiasa kita panjatkan kehadiran Allah SWT, karena atas limpahan karunia dan rahmat-Nya penyusun dapat menyelesaikan Tugas Akhir dengan judul “Analisis Perbandingan Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) pada Bank Konvensional dengan Pembiayaan *Istishna* pada Bank Syariah (Studi Kasus pada Bank BTN Konvensional dan Bank BTN Syariah).

Tugas Akhir ini merupakan hasil dari kegiatan penelitian yang penyusun lakukan di Bank BTN KC Yogyakarta dan Bank BTN Syariah Yogyakarta. Selain itu, Tugas Akhir ini disusun sebagai salah satu syarat untuk meraih gelar Ahli Madya (A. Md) di Program Studi D3. Akuntansi Universitas Muhammadiyah Yogyakarta.

Penyusunan Tugas Akhir ini dapat terwujud berkat bantuan, bimbingan, saran, dan dukungan dari berbagai pihak, untuk itu penyusun ucapkan terimakasih kepada:

1. Allah SWT, yang telah senantiasa memberikan segala rahmat dan karunia-Nya sehingga penyusunan Tugas Akhir ini dapat berjalan secara baik dan lancar.
2. Kedua orangtua penyusun yaitu ayahanda Sugeng Prayitno dan ibunda Nona Ambarini yang senantiasa berdoa, mendukung baik moril maupun material, selalu mendedikasikan dirinya untuk pendidikan penyusun, dan selalu memberi semangat dalam menjalani penyusunan Tugas Akhir. Tidak lupa

juga kepada saudara penyusun yaitu Muhammad Rheno Bhaskoro yang selalu memberi semangat dalam belajar di bangku perkuliahan.

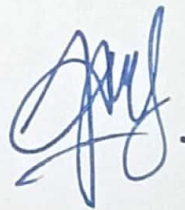
3. Bapak Dr. Bambang Jatmiko, S. E., M. Si., selaku Direktur Program Vokasi Universitas Muhammadiyah Yogyakarta.
4. Ibu Desi Susilawati, S. E., M. Sc., CTA. selaku Ketua Program Studi D3. Akuntansi Universitas Muhammadiyah Yogyakarta.
5. Ibu Barbara Gunawan, S. E., M. Si., Ak., C. A. CRA, selaku serta Dosen Pembimbing Tugas Akhir yang telah memberikan bimbingan, ilmu, masukan, dan saran kepada penyusun dalam menyelesaikan Tugas Akhir.
6. Ibu Linda Kusumastuti Wardana, S. Pd., M. Sc, selaku Sekretaris Program Studi D3. Akuntansi Program Vokasi Universitas Muhammadiyah Yogyakarta dan Dosen Pembimbing Akademik.
7. Para Bapak/Ibu Dosen Program Studi D3. Akuntansi yang telah memberikan ilmunya kepada penyusun selama di bangku perkuliahan.
8. Staff Bagian Administrasi Program Studi D3. Akuntansi Universitas Muhammadiyah Yogyakarta.
9. Pegawai dari Bank BTN KC Yogyakarta dan para pegawai dari Bank BTN Syariah Yogyakarta, yang telah membantu dalam melakukan wawancara terkait penelitian penyusun.
10. Teman-teman penyusun di bangku Sekolah Menengah Atas (SMA) yaitu Dwi Nilfiana Putri, Kiki Fatmala Wardana, dan Nurandaru Okataviani yang selalu memberikan semangat, saran, menjadi *support system* bagi penyusun dan dapat menjadi tempat untuk berkeluh kesah.

11. Teman terdekat penyusun yang telah menemani dari awal masuk dunia perkuliahan sampai nantinya lulus dari Universitas Muhammadiyah Yogyakarta.
12. Teman-teman penyusun di D3. Akuntansi yang telah banyak membantu, menyemangati, memberi saran, menjadi tempat untuk berkeluh – kesah, dan juga selalu memberi nasihat kepada penyusun yaitu Ariska Widya Andriyanti dan Alifia Putriantoro.

Penyusun menyadari bahwa Tugas Akhir ini masih banyak kekurangan dan juga jauh dari kata sempurna, untuk itu penyusun mengharapkan saran dan masukan yang bersifat membangun demi kesempurnaan Tugas Akhir ini. Penyusun berharap agar Tugas Akhir ini dapat berguna bagi kita semua.

Wassalamu'alaikum Wr. Wb.

Yogyakarta, Oktober 2021



Jean Anggi Larasati

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
LEMBAR PENGESAHAN	ii
LEMBAR PERSETUJUAN	iii
SURAT PERNYATAAN	iv
MOTTO	v
INTISARI	vi
<i>ABSTRACT</i>	vii
KATA PENGANTAR.....	viii
DAFTAR ISI.....	xi
DAFTAR GAMBAR.....	xiii
DAFTAR TABEL	xiv
DAFTAR LAMPIRAN	xv
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang.....	1
B. Batasan Masalah	4
C. Rumusan Masalah	5
D. Tujuan Penelitian.....	6
E. Manfaat Penelitian.....	7
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	8
A. Landasan Teori	8
B. Penelitian Terdahulu	15
BAB III METODOLOGI PENELITIAN	21
A. Objek Penelitian.....	21
B. Jenis dan Sumber Data.....	22
C. Metode Pengumpulan Data.....	23
D. Teknik Analisis Data.....	24

BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN	26
A. Gambaran Objek Penelitian	26
B. Analisis Data.....	38
1. Alur dan Prosedur Pemberian Kredit di Bank BTN Konvensional dan Pembiayaan <i>Istishna</i> di Bank BTN Syariah.....	39
2. Penerapan Mekanisme Pembayaran Angsuran KPR pada Bank BTN Konvensional dengan Pembiayaan <i>Istishna</i> pada Bank BTN Syariah.....	60
3. Analisis Perbandingan Pemberian Pembiayaan KPR pada Bank BTN Konvensional dan Pembiayaan <i>Istishna</i> pada Bank BTN Syariah.....	69
BAB V KESIMPULAN DAN SARAN	77
A. Kesimpulan.....	77
B. Saran	79
DAFTAR PUSTAKA	80
LAMPIRAN.....	84

DAFTAR GAMBAR

Gambar 2. 1 Skema Akad <i>Istishna</i>	11
Gambar 4. 1 Struktur Organisasi Bank BTN Konvensional	30
Gambar 4. 2 Struktur Organisasi Bank BTN Syariah	36
Gambar 4. 3 Alur Pembiayaan KPR Bank BTN Konvensional.....	40
Gambar 4. 4 Alur Pembiayaan <i>Istishna</i> KPR Bank BTN Syariah.....	52

DAFTAR TABEL

Tabel 4. 1 Kelengkapan Data Diri Pemohon	43
Tabel 4. 2 Tahapan Pencairan KPR Bank BTN Konvensional.....	50
Tabel 4. 3 Persyaratan Dokumen untuk Pribadi.....	54
Tabel 4. 4 Tahapan Pencairan Dana KPR <i>Indent</i> iB pada Bank BTN Syariah.....	59
Tabel 4. 5 Perbandingan Alur Pemberian Pembiayaan KPR	70
Tabel 4. 6 Perbandingan Prosedur Pemberian Pembiayaan KPR	72
Tabel 4. 7 Perbandingan Mekanisme Pembayaran Angsuran KPR.....	74

DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1: Tabel Daftar Narasumber	A-1
Lampiran 2: Manuskrip Wawancara pada Bank BTN KC Yogyakarta.....	B-1
Lampiran 3: Manuskrip Wawancara pada Bank BTN Syariah Yogyakarta	F-1
Lampiran 4: Formulir Aplikasi Kredit Konsumer & Pembukaan Rekening	I-1
Lampiran 5: Tabel Angsuran KPR Bank BTN Konvensional	K-1
Lampiran 6: Ketentuan, Dokumen Pelengkap, dan Biaya Proses KPR.....	L-1
Lampiran 7: Dokumentasi Wawancara dengan salah satu pegawai <i>Consumer Loan Service</i>	M-1
Lampiran 8: Dokumentasi Wawancara via ZOOM dengan <i>Financial Service Bank BTN Syariah Yogyakarta</i>	N-1