

MEKANISME PEMBIAYAAN IB KEPEMILIKAN PROPERTI DI

PT BANK SYARIAH BUKOPIN CABANG YOGYAKARTA

Laporan Magang



Disusun oleh:

Pribadi Aji Laksono

16213093

PROGRAM STUDI PERBANKAN DAN KEUANGAN

PROGRAM DIPLOMA III FAKULTAS BISNIS DAN EKONOMIKA

UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA

2021

**MEKANISME PEMBIAYAAN IB KEPEMILIKAN PROPERTI DI PT
BANK SYARIAH BUKOPIN CABANG YOGYAKARTA**

Laporan Magang

Laporan Magang ini disusun untuk memenuhi salah satu syarat menyelesaikan jenjang Diploma III Fakultas Ekonomi Universitas Islam Indonesia

Disusun oleh:

Pribadi Aji Laksono

16213093

PROGRAM STUDI PERBANKAN DAN KEUANGAN

PROGRAM DIPLOMA III FAKULTAS BISNIS DAN EKONOMIKA

UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA

2020

HALAMAN PENGESAHAN

LAPORAN MAGANG

**MEKANISME PEMBIAYAAN IB KEPEMILIKAN PROPERTI DI PT
BANK SYARIAH BUKOPIN CABANG YOGYAKARTA**



Disusun oleh:

Nama : Pribadi Aji Laksono

No. Mahasiswa : 16213093

Jurusan : Perbankan dan Keuangan

Telah disetujui oleh Dosen Pembimbing

Pada tanggal

Dosen Pembimbing,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Aidha'.

(Aidha Trisanty, S.E., M.M)

HALAMAN PENGESAHAN
LAPORAN MAGANG
MEKANISME PEMBIAYAAN IB KEPEMILIKAN PROPERTI DI PT
BANK SYARIAH BUKOPIN CABANG YOGYAKARTA



Disusun oleh:

Nama : Pribadi Aji Laksono

No. Mahasiswa : 16213093

Jurusan : Perbankan dan Keuangan

Telah disetujui oleh Dosen Pembimbing

Pada tanggal

Pembimbing,

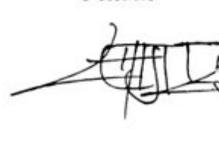
(A. N. Trisanty, S.E., M.M)

PERNYATAAN BEBAS PENJIPLAKAN

“Saya yang bertanda tangan dibawah ini menyatakan bahwa laporan magang ini ditulis dengan sungguh-sungguh dan tidak ada bagian yang merupakan penjiplakan karya orang lain. Apabila di kemudian hari terbukti bahwa pernyataan ini tidak benar maka saya sanggup menerima hukuman/sanksi apapun sesuai dengan peraturan yang berlaku”

Yogyakarta, 21 MEI 2021

Penulis



Pribadi Aji Laksono

KATA PENGANTAR

Assalamualaikum Wr Wb

Syukur Alhamdulillah saya ucapkan atas kehadiran Allah SWT, karena berkat rahmat dan karunia-Nya, saya telah berhasil menyelesaikan Tugas Akhir yang berjudul “**Mekanisme Pembiayaan Ib Kepemilikan Properti Di PT Bank Syariah Bukopin Cabang Yogyakarta** “. Tugas Akhir ini disusun guna memenuhi persyaratan kelulusan untuk program studi Diploma III Ekonomi prodi Perbankan dan Keuangan, Universitas Islam Indonesia (UII), Yogyakarta.

Dalam penyusunan Tugas Akhir ini, saya memperoleh bantuan, bimbingan dan pengarahan dari berbagai pihak. Oleh karena itu, dengan kerendahan hati, saya mengucapkan terima kasih kepada:

1. Untuk Keluarga besar, Kedua Orang Tua saya, Budhe saya Sri Mawarti beserta Kakak dan Adik saya Ariya Pradana, Arif Wicaksono dan Langlang Gunawasesa yang saya cintai dan sayangi yang selalu memberi nasihat, semangat, doa, serta dukungan yang tiada habisnya.
2. Yang terhormat Ibu Diana Wijayanti, S.E., M.si selaku Ketua Prodi Perbankan dan Keuangan Program Diploma III Fakultas Ekonomi Universitas Islam Indonesia.
3. Yang terhormat Ibu Aidha Trisanty, S.E., M.M. selaku Dosen Pembimbing Tugas Akhir yang telah memberikan banyak bimbingan dan arahan hingga Tugas Akhir dapat diselesaikan.

4. Seluruh Bapak dan Ibu dosen D3 Ekonomi UII Khususnya dosen Prodi Keuangan dan Perbankan yang telah banyak memberikan ilmu pengetahuan selama perkuliahan yang sangat berguna dan bermanfaat selama saya menyelesaikan studi di D3 Ekonomi Universitas Islam Indonesia (UII).
5. Yang terhormat bapak Cahyo Nugroho selaku kepala cabang PT Bank Bukopin Syariah cabang Yogyakarta.
6. Bapak Amin Ramadhan Triatmaja dan bapak Aang Aprianto yang telah membantu pengumpulan data.
7. seluruh staff dan karyawan PT Bank Syariah Bukopin yang telah memberikan pengarahan kepada saya selama pelaksanaan magang.
8. Para teman seperjuangan saya selama perkuliahan. Terima kasih telah menemani dan memberikan dukungan serta semangat saya dari awal sampai akhir perkuliahan dan penyusunan Laporan Tahun Akhir ini.
9. Untuk MacBerry *team* Ariya, Eva, Seno, Idam, Imelda dan Bapak Ide winar selaku *owner* MacBerry
10. Teman saya selama magang di Bank Syariah Bukopin Anita, Anam, Adib dan Sintya.
11. Seluruh pihak yang tidak dapat disebut satu persatu yang telah membantu penulis baik langsung dan tidak langsung.

Atas selesainya penyusunan Tahun Akhir ini, saya menyadari bahwa tidak lepas dari kesalahan dan kekurangan saya. Oleh karena itu, saya mengharapkan saran dan kritik yang bersifat membangun guna menyempurnakan isi dari Tugas Akhir ini.

Akhir kata saya berharap Tugas Akhir ini dapat memberikan manfaat pada semua pihak. Aamiin.

Wassalammualaikum Wr Wb

Yogyakarta,

Pribadi Aji Laksono



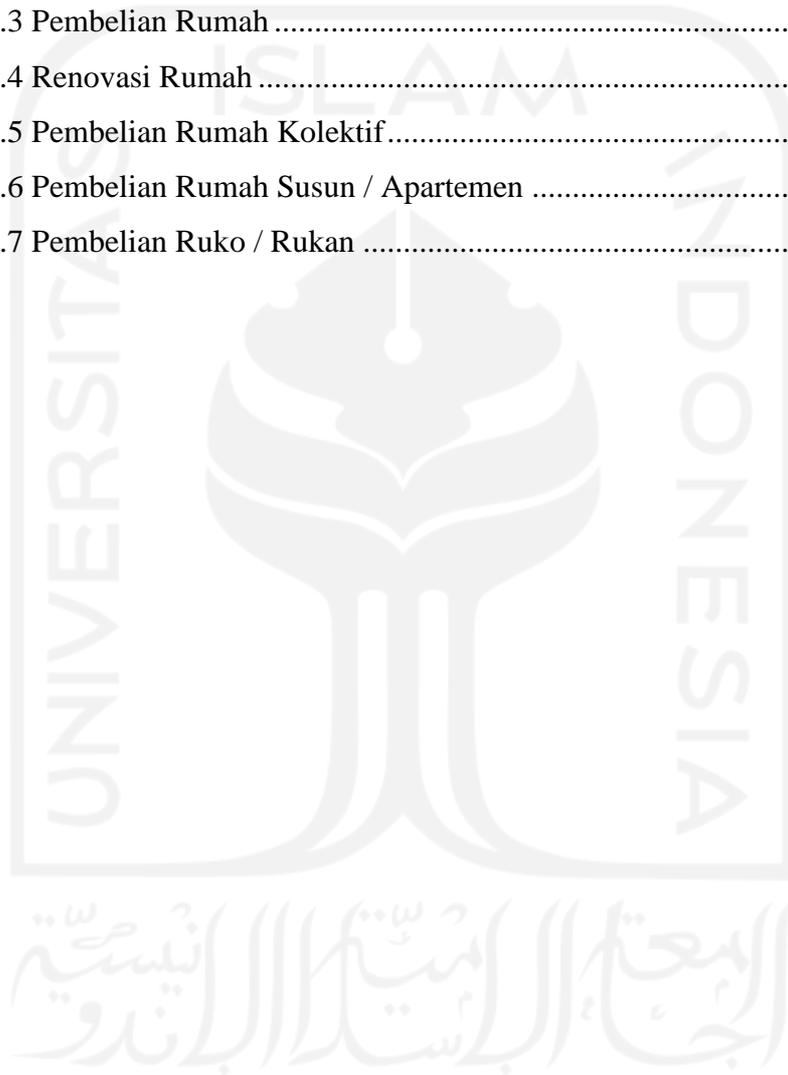
DAFTAR ISI

<i>MEKANISME PEMBIAYAAN IB KEPEMILIKAN PROPERTI DI PT BANK SYARIAH BUKOPIN CABANG YOGYAKARTA</i>	<i>i</i>
<i>HALAMAN PENGESAHAN</i>	<i>ii</i>
<i>PERNYATAAN BEBAS PENJIPLAKAN</i>	<i>iii</i>
<i>KATA PENGANTAR</i>	<i>iv</i>
<i>DAFTAR TABEL</i>	<i>ix</i>
<i>DAFTAR GAMBAR</i>	<i>x</i>
<i>BAB I</i>	<i>1</i>
<i>PENDAHULUAN</i>	<i>1</i>
1.1 Dasar Pemikiran Magang.....	1
1.2 Tujuan Magang	3
1.3 Target Magang	3
1.4 Bidang magang.....	3
1.5 Lokasi Magang.....	4
1.6 Jadwal Magang.....	5
1.7 Sistematika Penulisan Laporan Magang	6
<i>BAB II</i>	<i>6</i>
<i>LANDASAN TEORI</i>	<i>6</i>
2.1 Tinjauan Mengenai Bank	6
2.1.1 Pengertian Bank	6
2.1.2 Jenis-jenis Bank	6
2.1.3 Fungsi Bank	9
2.1.4 Tujuan Bank.....	9
2.2 Tinjauan Mengenai Bank Syariah	9
2.2.1 Pengertian Bank Syariaiah	9
2.2.2 Produksi dalam Bank Syariah	10
2.3 Mekanisme Pembiayaan.....	14
2.3.1 Pengertian Pembiayaan	14
2.3.2 Tujuan Pembiayaan	16
2.3.3 Fungsi Pembiayaan	16
2.3.4 Unsur pembiayaan.....	17

2.3.5	Analisis Pembiayaan	18
2.4	Pembiayaan Kepemilikan Rumah	23
2.4.1	Pengertian Pembiayaan Kredit Kepemilikan Rumah (KPR)	23
2.5	Manfaat dan Tujuan Pembiayaan Kredit kepemilikan Rumah (KPR)..	25
2.6	Perbedaan Kredit Kepemilikan Rumah Konvensional dan Kredit Kepemilikan Rumah Syariah	26
<i>BAB III</i>		27
<i>ANALISA DESKRIPSI</i>		27
3.1	Data Umum	27
3.1.1	Profil Bank Syariah Bukopin	27
3.1.2	Visi, Misi dan Nilai-nilai PT. Bank Syariah Bukopin	28
3.1.3	Struktur Organisasi PT Bank Syariah Bukopin Cabang Yogyakarta	29
3.2	Data Khusus	31
3.2.1	Mekanisme Produk Pembiayaan Kredit Kepemilikan Properti pada Bank Syariaah Bukopin Cabang Yogyakarta.....	31
3.2.2	Kriteria Kelayakan Nasabah Yang Mendapatkan Pembiayaan	38
<i>BAB IV</i>		38
<i>KESIMPULAN DAN SARAN</i>		38
4.1	Kesimpulan	38
4.2	Saran.....	38
<i>Daftar Pustaka</i>		40

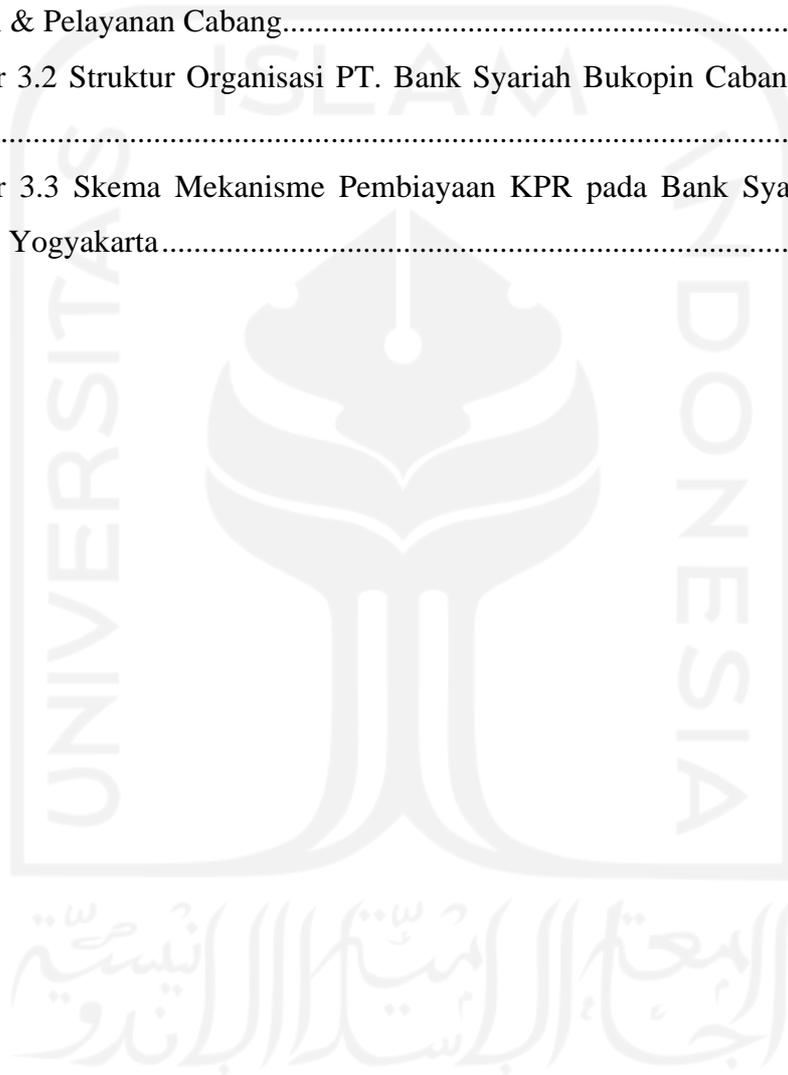
DAFTAR TABEL

Tabel 1.1 Jadwal Kegiatan Magang	5
Tabel 3.1 Dokumen Persyaratan	35
Tabel 3.2 Besar Pembiayaan Maksimal	36
Tabel 3.3 Pembelian Rumah	36
Tabel 3.4 Renovasi Rumah	36
Tabel 3.5 Pembelian Rumah Kolektif	37
Tabel 3.6 Pembelian Rumah Susun / Apartemen	37
Tabel 3.7 Pembelian Ruko / Rukan	37



DAFTAR GAMBAR

Gambar 1.1 Denah Lokasi Magang	4
Gambar 2.1 Skema Pembiayaan Akad Murabahah	24
Gambar 3.1 Struktur Organisasi PT. Bank Syariah Bukopin Cabang Yogyakarta Operasi & Pelayanan Cabang.....	29
Gambar 3.2 Struktur Organisasi PT. Bank Syariah Bukopin Cabang Yogyakarta Bisnis.....	30
Gambar 3.3 Skema Mekanisme Pembiayaan KPR pada Bank Syariah Bukopin Cabang Yogyakarta.....	31



BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Dasar Pemikiran Magang

Perkembangan Bank Syariah di Indonesia merupakan manifestasi dari kebutuhan masyarakat yang menginginkan sistem perbankan yang mampu menyediakan produk baru yang diminati oleh masyarakat dan juga memenuhi prinsip syariah. Bank syariah adalah bank yang menjalankan kegiatan usahanya berdasarkan prinsip syariah. Selain itu, bank syariah dilahirkan sebagai alternatif untuk masalah bunga bank, karena bank syariah adalah lembaga keuangan perbankan yang beroperasi dengan prinsip dasar sistem sesuai dengan syariah. Lebih dari satu dekade pemerintah menunjukkan keseriusannya untuk mendukung pengembangan industri keuangan Islam dengan mengeluarkan UU No. 21/2008 tentang perbankan syariah. Untuk memenuhi kebutuhan masyarakat yang semakin beraneka ragam menempatkan kredit sebagai produk jasa bank yang paling banyak diminati.

Hal ini dikarenakan kredit sangat membantu masyarakat dalam pemenuhan kebutuhan sandang, pangan maupun papan. Kebutuhan sandang yaitu kebutuhan akan pakaian yang setiap manusia membutuhkan untuk melindungi tubuhnya. Kebutuhan pangan yaitu kebutuhan pangan yang tidak mungkin manusia tidak membutuhkannya. Sedangkan kebutuhan papan yaitu kebutuhan rumah atau tempat tinggal untuk berlindung. Ketiga dasar kebutuhan manusia, kebutuhan papan (rumah) merupakan sebuah kebutuhan utama atau primer setiap manusia yang harus

dipenuhi. Namun dengan harga rumah yang terus naik setiap tahunnya sekarang ini membuat masyarakat merasa semakin kesulitan dan bingung untuk bisa mendapatkan sebuah rumah. Peluang inilah yang dimanfaatkan oleh banyak lembaga pembiayaan dan perbankan untuk menawarkan produk konsumtif yang banyak dikenal dengan Kredit Kepemilikan Rumah (KPR).

KPR sendiri adalah kredit yang digunakan untuk membeli rumah atau untuk kebutuhan konsumtif lainnya dengan jaminan/ agunan berupa rumah yang akan dibeli itu sendiri untuk KPR. KPR (Kredit Kepemilikan Rumah) merupakan terobosan dari perbankan untuk memenuhi salah satu dari kebutuhan masyarakat, produk perbankan ini pertama kali dikelola oleh bank konvensional akan tetapi seiring dengan perkembangan jaman masyarakat menginginkan pengelolaan dengan *system* syariah yang kemudian dikenal dengan KPRS (Kredit Kepemilikan Rumah Syariah).

Meskipun perbankan syariah tersebut relatif baru di Indonesia, akan tetapi pertumbuhannya dari tahun ketahun baik dari sisi jumlah banknya maupun ekspansi penghimpunan dana dan pembiayaanya cukup menjanjikan dalam memberikan kontribusi pada *market share* perbankan nasional. Hal ini menjadi fenomena yang terus dicermati kalangan bisnis karena merupakan peluang yang sangat prospektif untuk terus dikembangkan, mengingat bahwa penduduk di Indonesia yang mayoritas muslim merupakan pasar yang cukup potensial bagi perkembangan perbankan syariah. Dalam menyediakan fasilitas Kredit Pemilikan Rumah (KPR), Pihak perbankan adalah selaku penyedia dana. Salah satu bank yang menyediakan Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) adalah PT. Bank Syariah Bukopin Yogyakarta.

Berdasarkan uraian diatas Tugas Akhir ini mengambil judul “Mekanisme Pembiayaan Ib Kepemilikan Properti Di Pt Bank Syariah Bukopin Cabang Yogyakarta”

1.2 Tujuan Magang

Tujuan pelaksanaan magang sebagai berikut:

1. Mengetahui mekanisme produk pembiayaan kepemilikan properti pada Bank Syariah Bukopin
2. Mengetahui kriteria kelayakan Nasabah yang mendapatkan pembiayaan

1.3 Target Magang

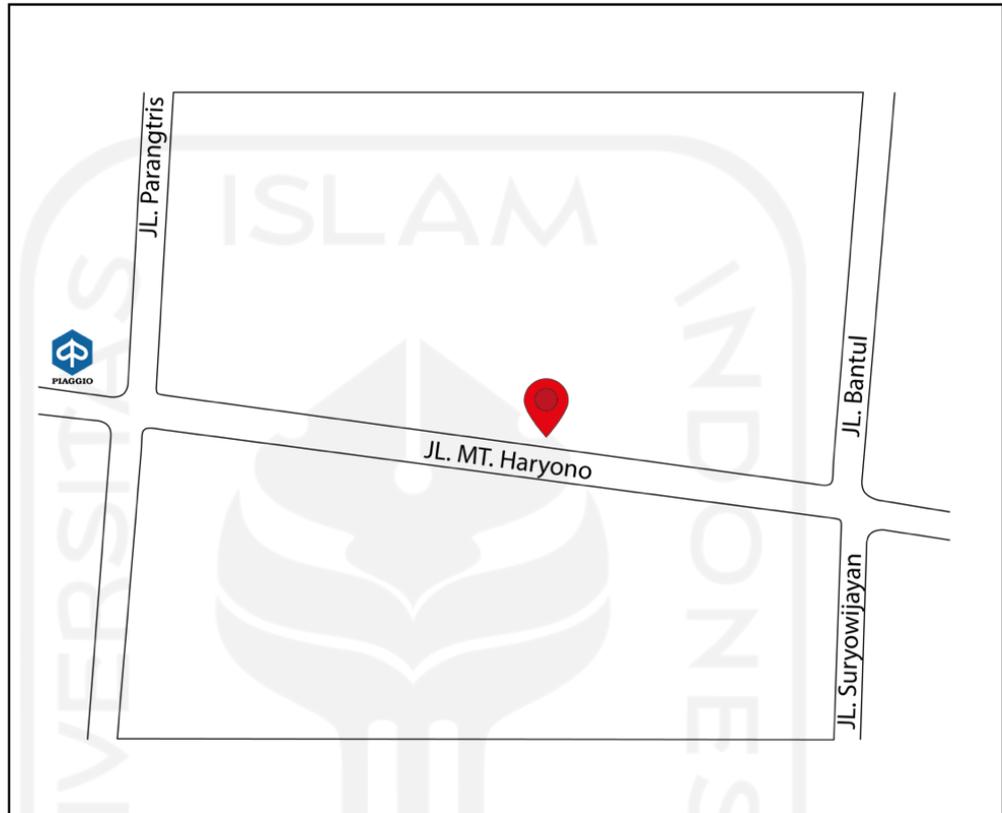
Target yang ingin dicapai dalam kegiatan magang ini adalah:

1. Mampu menjelaskan mekanisme produk pembiayaan kepemilikan properti pada Bank Syariah Bukopin cabang Yogyakarta
2. Mampu menjelaskan kriteria kelayakan nasabah yang mendapatkan pembiayaan.

1.4 Bidang magang

Berdasarkan judul dari tugas akhir “Mekanisme Pembiayaan Ib Kepemilikan Properti Di Pt Bank Syariah Bukopin Cabang Yogyakarta”. Maka bidang magang yang sesuai adalah pada unit investigasi pembiayaan, hal ini merupakan tugas dan wewenang dari seorang investigasi pembiayaan

1.5 Lokasi Magang



Gambar 1.1 Denah Lokasi Magang

Nama : PT Bank Syariah Bukopin (BSB) cabang Yoogyakarta
No. Telp : (0274) 387713
Alamat : Jl. MT. Haryono No.7, Suryodiningratan, Kec. Mantrijeron,
Kota Yogyakarta, Daerah Istimewa Yogyakarta 55141

1.7 Sistematika Penulisan Laporan Magang

Untuk mempermudah penulisan dan pembahasan dari laporan magang ini dibagi menjadi beberapa bab dan sub-bab, adapun isi dari setiap bab adalah sebagai berikut:

BAB I PENDAHULUAN

Pada bab ini diuraikan secara singkat tentang dasar pemikiran magang, tujuan magang, bidang magang, lokasi magang, jadwal magang serta dilengkapi dengan sistematika penulisan laporan magang.

BAB II LANDASAN TEORI

Landasan Teori dalam laporan magang yang berjudul tentang Mekanisme Pembiayaan Ibt Kepemilikan Properti di PT Bank Syariah Bukopin Cabang Yogyakarta. Mengupas teori dasar dari Pengertian Lembaga Keuangan, Produk, Akad Bank Syariah dan mekanismenya.

BAB III ANALISA DESKRPTIF

Pada bab ini berisi tentang data-data umum dan data khusus yang didapat dari hasil magang. Data umum menjelaskan gambaran umum tempat magang. Data khusus mendeskripsikan data hasil temuan di lapangan yang sesuai dengan topik yang diangkat.

BAB IV KESIMPULAN DAN SARAN

Pada bab ini dijabarkan kesimpulan dari hasil analisis dari bab sebelumnya. Kesimpulan ini di susun berdasarkan rumusan permasalahan yang disusun.

BAB II

LANDASAN TEORI

2.1 Tinjauan Mengenai Bank

2.1.1 Pengertian Bank

(Kasmir, 2014:24) bank adalah instansi dari keuangan yang berfungsi mengumpulkan harta milik masyarakat lalu menyalurkan kembali kepada masyarakat dan memberikan jasa lain yang tersedia. Dalam Undang-undang N0. 10 Tahun 1998 tanggal 10 November 1998, bank merupakan instansi yang menampung simpanan harta milik masyarakat kemudian mengedarkan Kembali kepada masyarakat dalam bentuk krefit maupun lainnya untuk membantu mensejahterkan tingkat dari kehidupan masyarakat. maka dapat disimpulkan bank adalah unit usaha yang berperan menghimpun dan menyalurkan dana milik masyarakat dengan memberikan produk atau jasa yang bertujuan meningkatkan tarah hidup masyarakat banyak.

2.1.2 Jenis-jenis Bank

Menurut (Kasmir, 2014:31) jenis-jenis bank dibagi menjadi 4 segi, yaitu:

1. Fungsinya, untuk fungsinya terbagi menjadi 2:

a. Bank Umum

Bank yang melaksanakan kegiatan usaha secara konvensional dan atau berdasarkan prinsip syariah. Kegiatannya memberikan jasa dalam lalu lintas pembayaran.

b. Bank Perkreditan Rakyat

Bank yang tidak memberi jasa pada lalu lintas dalam pembayaran, namun dalam menjalankan usahanya menggunakan prinsip konvensional ataupun syariah.

2. Kepemilikannya, yaitu:

a. Bank Pemerintah

Bank dengan segala bentuk keuntungannya dipegang oleh pemerintah, karena akte dari pendirian sepenuhnya milik pemerintah.

b. Bank Swasta

Bank dengan pembagian keuntungan diberikan kepada swasta, karena sebagian besar saham dan akte dari pendiriannya dimiliki oleh swasta.

c. Bank Koperasi

Bank berbadan hukum atas koperasi yang di mana saham tersebut dimiliki oleh perusahaan koperasi.

d. Bank Asing

Bank jenis ini berada di luar negeri, baik milik swasta asing maupun milik pemerintah asing. Kepemilikan sahamnya secara mayoritas dipegang oleh warga Negara Indonesia.

e. Bank Campuran

Dalam bank ini pihak swasta nasional dan asing yang dapat memiliki saham dari bank tersebut. Walaupun secara mayoritas sahamnya dipegang oleh negara Indonesia.

3. Statusnya, yaitu:

a. Bank Devisa

Bank yang menjalankan transaksinya bersangkutan pada mata uang asing dan menyediakan transaksi sampai luar negeri.

b. Non Devisa

Bank Non Devisa dilarang melakukan transaksi seperti bank devisa, karena belum mendapatkan izin bertransaksi seperti bank devisa.

4. Dalam penentuan harga, yaitu:

a. Bank yang menggunakan Prinsip Konvensional

Banyak bahkan rata-rata bank di Indonesia berdasarkan asas konvensional. Dengan menggunakan prinsip konvensional berarti menerapkan bunga dalam transaksinya, sehingga mendapat keuntungan yang lebih banyak dari setiap produk dan jasa dalam bank. Mekanisme dalam menetapkan bunga agar menjadi harga dari produk simpanan dan pinjaman serta untuk semua jasa bank lainnya dalam menerapkan seluruh biaya dengan nominal maupun presentasi tertentu.

b. Bank yang menggunakan Prinsip Syariah

Penentuan harga produk begitu berbeda jika dibandingkan antara prinsip konvensional dengan syariah. Bank berdasarkan prinsip syariah adalah aturan perjanjian berdasarkan hukum Islam antara bank dengan pihak lain untuk menyimpan dana atau pembiayaan usaha atau kegiatan perbankan lainnya.

2.1.3 Fungsi Bank

Fungsi bank menurut (Kasmir, 2014:1) ialah menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan, dalam artian bank sebagai tempat menyimpan uang atau berinvestasi bagi masyarakat. Maka tujuan utama masyarakat yaitu dengan menyimpan uangnya di bank dengan harapan agar pihak bank dapat menjaga uang yang dititipkan tersebut dan akan terhindar dari risiko besar yang berakibatkan kerugian.

2.1.4 Tujuan Bank

Menurut Undang-Undang NO. 10 tahun 1998, perbankan Indonesia bertujuan dalam menunjang pelaksanaan pembangaunan nasional yang bertujuan meningkatkan pemerataan ekonomi dan stabilitas nasioanal dalam meningkatkan kesejahteraan masyarakat.

2.2 Tinjauan Mengenai Bank Syariah

2.2.1 Pengertian Bank Syaraiah

Selain bank konvensional, ada juga bank yang sedang berkembang pesat di Indonesia namun dari segi sistemnya suda berbeda dari bank konvensional, bank tersebut bernama bank syariah. Bank syariah adalah bank tanpa bunga (Bank Islam) adalah lembaga keuangan yang usaha pokoknya memberikan pembiayaan dan jasa dalam lalu lintas pembayaran, serta peredaran uang yang beroperasi sesuai prinsip syariah (Muhammad, 2005:13).

Instansi keuangan syariah menggunakan prinsip dari agama Islam yang disetiap kegiatannya berjalan sesuai ajaran Islam yang terdapat didalam Al-Qur'an dan Hadis. Bank Islam berfungsi sebagai penghimpun dan penyalur dana seperti

bank konvensional, namun bank syariah tidak menggunakan sistem bunga yang termasuk riba dan diharamkan oleh Islam. Maka sistem yang dioperasikan bank syariah menggunakan sistem bagi hasil yang sebelum bertransaksi harus melakukan akad atau perjanjian antara pihak nasabah dengan pihak bank terlebih dahulu.

2.2.2 Produksi dalam Bank Syariah

Dalam buku yang berjudul *Akuntansi Perbankan Syariah* yang ditulis Muhammad dan Dwi Suwiknyo, (2009:31) bahwa terdapat 3 (tiga) pengelompokan produk dari perbankan, yaitu:

1. Produk penghimpun Dana

a. *Wadi'ah*

Dalam prinsip *wadi'ah*, nasabah akan menjadi deposan yang di mana titipan tersebut wajib disimpan baik oleh bank yang nantinya akan dikembalikan dengan utuh sesuai kesepakatan dengan penitip.

Wadi'ah dibagi 2:

- *Wadi'ah Yad Amanah*: Keutuhan dan keamanan atas titipan dari nasabah sepenuhnya akan menjadi tanggung jawab oleh bank.
- *Wadi'ah Yad Dhamanah*: Pemilik dari dana tidak akan menanggung kerugian sekecil apapun dan tidak diberikan imbalan sepeserpun sesuai perjanjian di awal.

b. *Mudharabah*

Pada prinsip *mudharabah* peminjam berperan menjadi pemilik dana sedangkan dari bank akan menjadi *mudharib*. Dana akan digunakan sebagai akad jual beli oleh bank.

2. Produk Penyaluran Dana

a. Prinsip Jual Beli

Kegiatan jual beli memiliki istilah *transfer of money* yang artinya bahwa keuntungan akan ditentukan di awal yang akan menjadi harga jual dari barang, berikut adalah bentuk dari pembiayaan:

Murabahah

Merupakan pembiayaan yang di mana bank syariah berperan sebagai penjual dan nasabah sebagai pembeli, yang barangnya dapat dibayar dengan mencicil dan barangnya segera diberikan setelah memenuhi syarat.

Salam

Dalam *salam* nasabah akan berperan menjadi penjual sedangkan bank menjadi pembeli, pembayaran dilakukan di awal dalam bentuk tunai namun harus melakukan pemesanan barang terlebih dahulu.

Istishna

Jual beli dengan memesan barang terlebih dahulu sesuai dengan persyaratan di awal perjanjian, namun dalam melunasi barangnya dapat dilakukan secara berkala.

b. Prinsip Bagi Hasil

Musyarakah

Perjanjian dari kerja sama yang diperankan dua pihak atau lebih, di mana untung atau ruginya dibagi rata dengan kedua pihak yang sudah terikat dalam perjanjian tersebut.

Mudharabah

Perjanjian atas kerja sama yang dilakukan oleh pemilik keahlian khusus dengan pemilik dana, keuntungannya akan dibagi sesuai perjanjian.

c. Prinsip Sewa atau *Ijarah*

Merupakan akad perpindahan hak guna atas suatu barang atau jasa dalam waktu tertentu serta pembayaran sewa tanpa diikuti pemindahan kepemilikan atas barang tersebut.

3. Produk Jasa

a. *Al-Hiwalah* (alih utang piutang)

Merupakan prinsip pengalihan hutang maupun piutang dengan pihak tertentu oleh pihak lain.

b. *Rahn* (menggadai)

Merupakan sesuatu harta nasabah yang ditahan oleh pemberi pinjaman dan berfungsi sebagai ganti atau jaminan dari pinjaman yang telah diberikan kepada nasabah.

c. *Al-Qardh*

Pelimpahan harta terhadap pihak lain dengan maksud membantu keuntungan dengan tepat dan berjangka pendek, setelah itu penagihannya dapat dilakukan sesuai dengan waktu yang telah dijanjikan antara pihak yang berkaitan.

d. *Wakalah* (perwakilan)

Dalam akad ini nasabah menjadi pemberi kuasa kepada bank dan sepenuhnya harus bertanggung jawab, sedangkan bank menjadi pihak kedua dalam melakukan jasa tertentu.

e. *Kafalah* (penjaminan)

Jasa perbankan yang melibatkan tiga pihak antara bank, penerima jaminan dan pihak yang dijamin, apabila pihak yang dijamin mengalami cedera janji maka secara teknis pihak bank akan memberikan ganti rugi kepada penerima jaminan, dengan perjanjian yang disepakati antara pihak dijamin dan penerima jaminan.

2.2.3 Prinsip Bank Syariah

Bank syariah berbeda dengan bank konvensional, karena di bank syariah wajib memenuhi prinsip syariah yang sesuai. Prinsip syariah tersebut bersumber dari fatwa yang dikeluarkan oleh Dewan Syariah Nasional, (Usman, 2010:19-21)

Prinsip syariah yang harus dilaksanakan yaitu:

1. Dengan memenuhi ketentuan pokok hukum Islam, yaitu:
 - a. Prinsip Keadilan
 - b. Prinsip Keseimbangan
 - c. Prinsip Kemaslahatan
 - d. Prinsip *Universalisme*
2. Tidak mengandung unsur-unsur:
 - a. *Gharar* (mengandung ketidakpastian dan dapat menimbulkan kerugian)
 - b. *Maysir* (judi/bertaruh)

- c. *Riba* (tambahan yang akan memberatkan suatu akad dari perekonomian)
- d. *Dzalim* (meletakkan sesuatu yang tidak sesuai pada tempatnya)
- e. *Riswah* (tidak jujur dan tidak berterus terang /menyembunyikan sesuatu)
- f. Objek haram

2.3 Mekanisme Pembiayaan

2.3.1 Pengertian Pembiayaan

Mekanisme berasal dari bahasa Yunani *mechane* yang memiliki yang memiliki arti instrumen, kata *mechos* yang memiliki saranan dan cara menjalankan sesuatu. Mekanisme adalah memberikan penjelasan mekanis yakni dengan gerak setempat dari bagian yang secara instrik tidak dapat berubah bagi struktur internal. Satu tugas pokok bank syariah, yaitu pemberi fasilitas penyediaan dana untuk memenuhi kebutuhan pihak-pihak yang memerlukan pembiayaan baik untuk komersial maupun nonkomersial yang menyalurkan pembiayaan kepada masyarakat. Pembiayaan yang disalurkan oleh bank syariah diharapkan dapat memberikan kontribusi pendapatan yang berkelanjutan dan senantiasa berada dalam kualitas yang baik.

Kualitas yang baik ditentukan oleh pemahaman dan pengelola yang baik oleh pegawai dan pejabat yang menangani pembiayaan tersebut, dan kualitas pembiayaan yang kurang baik disebabkan oleh adanya risiko bisnis yang dihadapi nasabah yang menerima pembiayaan penerima pembiayaan mendapat kepercayaan dari pemberi pembiayaan, sehingga penerima pembiayaan berkewajiban untuk mengembalikan pembiayaan yang telah diterimanya sesuai dengan jangka waktu

yang telah diperjanjikan dalam akad pembiayaan. Pembiayaan yang diberikan oleh bank syariah berbeda dengan kredit yang diberikan oleh bank konvensional.

Dalam perbankan syariah *retrun* atas pembiayaan tidak dalam bentuk bunga, akan tetapi dalam bentuk lain sesuai dengan akad-akad yang disediakan oleh bank syariah. Transaksi yang dilakukan meliputi prinsip jual beli (*Murabahah*) yaitu, kontrak jual beli dimana barang yang diperjual belikan tersebut diserahkan segera, sedangkan harga (baik pokok dan *margin* keuntungan yang telah disepakati bersama) atas barang tersebut dibayar dikemudian hari (*Lump sum deffered payment*).

Dalam prakteknya, bank bertindak sebagai penjual dan nasabah sebagai pembeli. tentang perbankan Syariah, pada pasal 1 (25) disebut bahwa pembiayaan adalah penyediaan dana atau tagihan yang dipersamakan dengan berupa transaksi bagi hasil dalam bentuk *mudharabah* dan *musyarakah*. Berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antar bank dan pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai atau yang diberi fasilitas untuk mengembalikan dana tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan *margin*, *ujrah*, tanpa imbalan atau bagi hasil Menurut peneliti pembiayaan ini sangat membantu kalangan menengah atas dan menengah bawah. Pembiayaan yang diberikan juga tidak mengandung unsur riba karena menggunakan prinsip bagi hasil dan jual beli.

Pendapatan yang diperoleh dari bagi hasil dan *margin* sertiap bulannya berbeda-beda, tergantung dari pendapatan yang diterima oleh pihak bank. Pembiayaan yang dilakukan bank syariah yang peneliti lakukan tentang

pembiayaan KPR yaitu pengkreditan untuk membelikan properti kepada nasabah yang mengajukan pembiayaan kepada bank tersebut.

2.3.2 Tujuan Pembiayaan

Tujuan pembiayaan mencakup dua fungsi yang saling berkaitan dari pembiayaan yaitu:

- a. *Profitability*, yaitu tujuan untuk memperoleh hasil dari pembiayaan berupa keuntungan yang diraih dari bagi hasil yang diperoleh dari usaha yang dikelola bersama nasabah. Dengan demikian, keuntungan merupakan tujuan dari pemberi pembiayaan dalam bentuk bagi hasil yang diterima.
- b. *Safety*, keamanan dari prestasi atau fasilitas yang diberikan harus benar-benar terjamin sehingga tujuan *profitability* dapat tercapai tanpa hambatan yang berarti. Dengan keamanan ini dimaksudkan agar prestasi yang diberikan dalam bentuk modal, barang, atau jasa itu terjamin pengembaliannya. Sehingga keuntungan (*profitability*) yang diharapkan menjadi kenyataan.

2.3.3 Fungsi Pembiayaan

Pembiayaan yang diberikan oleh bank syariah berfungsi membantu masyarakat dalam memenuhi kebutuhan dalam meningkatkan usahanya. Secara perinci memiliki fungsi:

- a. Pembiayaan dapat meningkatkan arus tukar-menukar barang dan jasa. Hal ini jika seandainya belum tersedia uang sebagai alat pembayaran, maka pembiayaan akan membantu melancarkan lalu lintas pertukaran barang dan jasa.

- b. Pembiayaan merupakan alat-alat yang dipakai untuk memanfaatkan *idle fund*. Bank dapat mempertemukan pihak yang kelebihan dan yang memerlukan dana. Bank dapat alat memanfaatkan dana yang *idle* (diam) untuk disalurkan kepada pihak yang membutuhkan. Dana yang berasal dari golongan yang berlebihan dan apabila disalurkan kepada pihak yang membutuhkan dana, maka akan efektif, karena dana tersebut dimanfaatkan oleh pihak yang membutuhkan dana.
- c. Pembiayaan sebagai alat pengendali harga, ekspansi pembiayaan akan mendorong meningkatnya jumlah uang yang beredar, dan peningkatan peredaran uang akan mendorong kenaikan harga. Sebaliknya, pembatasan pembiayaan, akan berpengaruh pada jumlah uang yang beredar, dan keterbatasan uang yang beredar dimasyarakat memiliki dampak pada penurunan harga.
- d. Pembiayaan dapat mengaktifkan dan meningkatkan manfaat ekonomi yang ada. Pembiayaan *mudharabah* dan *musyarakah* yang diberikan oleh bank Syariah memiliki dampak pada kenaikan macro-ekonomi.

2.3.4 Unsur pembiayaan

Pembiayaan pada dasarnya diberikan atas dasar kepercayaan, dengan demikian pemberi pembiayaan adalah pemberi kepercayaan. Unsur-unsur dalam pembiayaan tersebut adalah:

- a. Bank Syariah merupakan badan usaha yang memberikan pembiayaan kepada pihak lain yang membutuhkan dana.

- b. Mitra usaha/Partner merupakan pihak yang mendapatkan pembiayaan dari bank syariah atau pengguna dana yang disalurkan oleh bank syariah.
- c. Kepercayaan (*Trust*), bank syariah memberikan kepercayaan kepada pihak yang menerima pembiayaan bahwa mitra akan memenuhi kewajiban untuk mengembalikan dana bank syariah sesuai dengan jangka waktu tertentu yang telah diperjanjikan.
- d. Akad merupakan suatu kontrak perjanjian atau kesepakatan yang dilakukan antara bank syariah dan pihak nasabah
- e. Risiko setiap dana yang disalurkan/ diinvestasikan oleh bank syariah selalu mengandung risiko tidak kembalinya dana. Risiko pembiayaan merupakan kemungkinan kerugian yang akan timbul karena dana yang disalurkan tidak dapat kembali.

2.3.5 Analisis Pembiayaan

Merupakan suatu proses analisis yang dilakukan oleh bank syariah untuk menilai sesuatu permohonan pembiayaan yang telah diajukan oleh calon nasabah. Bank melakukan analisis pembiayaan dengan tujuan untuk mencegah secara dini kemungkinan terjadinya *default* oleh nasabah. Analisis pembiayaan merupakan salah satu faktor yang sangat penting bagi bank syariah dalam mengambil keputusan untuk menyetujui /menolak permohonan pembiayaan.

Beberapa prinsip dasar yang perlu dilakukan sebelum memutuskan permohonan pembiayaan yang diajukan oleh calon nasabah antara lain yang dikenal dengan prinsip 5C.

1. *Character*

Menggambarkan watak dan kepribadian calon nasabah bank perlu melakukan analisis terhadap karakter calon nasabah dengan tujuan untuk mengetahui bahwa calon nasabah mempunyai keinginan untuk memenuhi kewajiban membayar kembali pembiayaan yang telah diterima hingga lunas. Cara yang perlu dilakukan oleh bank untuk mengetahui *character* calon nasabah antara lain:

- a. *BI Checking*, bank dapat melihat penelitian calon nasabah dengan melihat data nasabah melalui komputer yang *online* dengan Bank Indonesia.
- b. Informasi dari pihak lain, peneliti calon nasabah melalui pihak-pihak lain yang mengenal dengan baik calon nasabah. Misal mencari informasi latar belakang nasabah, melalui tetangga, teman kerja, atasan langsung, dan rekan usahanya.

2. *Capacity*

Untuk mengetahui kemampuan keuangan calon nasabah dalam memenuhi kewajiban sesuai jangka waktu pembiayaan. Bank perlu mengetahui pasti kemampuan keuangan calon nasabah dalam memenuhi kewajiban setelah bank syariah memberikan pembiayaan. Beberapa cara yang dapat dilakukan dalam mengetahui kemampuan keuangan calon nasabah yaitu:

- a. Melihat laporan keuangan

Dalam laporan keuangan calon nasabah, maka akan dapat diketahui sumber dananya, dengan melihat laporan arus kas.

b. Memeriksa slip gaji dan rekening tabungan

Cara lain yang dapat ditempuh oleh bank syariah bila calon nasabah pegawai, maka bank dapat meminta fotocopy slip gaji tiga bulan terakhir dan rekening tabungan sekurang-kurangnya tiga bulan terakhir, maka dapat dianalisis sumber dana dan penggunaan dana calon nasabah.

c. Survei kelokasi usaha calon nasabah

Survei ini bertujuan untuk mengetahui usaha calon nasabah dengan melakukan pengamatan secara langsung

3. *Capital*

Capital atau modal yang perlu disertakan dalam objek pembiayaan perlu dilakukan analisis yang lebih mendalam. Semakin besar modal yang dimiliki dan disertakan oleh calon nasabah dalam objek pembiayaan akan semakin meyakinkan bagi bank akan keseriusan calon nasabah dalam mengajukan pembiayaan dan pembayaran kembali. Cara yang digunakan bank dalam mengetahui *capital* yaitu:

a. Laporan keuangan nasabah

Calon nasabah adalah perusahaan, maka struktur modal ini sangat penting untuk menilai tingkat *debt to equity ratio*. Perusahaan dianggap cukup kuat dalam menghadapi berbagai macam risiko apabila jumlah modal yang dimiliki cukup besar.

b. Uang muka

Dalam hal ini calon nasabah adalah perorangan, dan tujuan penggunaannya jelas, misal pembiayaan untuk pembelian rumah, maka

analisis capital dapat diartikan sebagai jumlah uang muka yang dibayarkan oleh calon nasabah. Semakin besar uang muka yang dibayarkan oleh calon nasabah untuk membeli rumah, maka semakin meyakinkan pihak bank bahwa pembiayaan yang akan disalurkan kemungkinan lancar.

4. *Collateral*

Merupakan agunan yang diberikan oleh calon nasabah atas pembiayaan yang diajukan. Agunan merupakan sumber pembayaran kedua. Dalam analisis agunan, faktor yang sangat penting dan harus diperhatikan adalah purna jual dari agunan yang diserahkan kepada bank. Bank syariah perlu mengetahui minat pasar terhadap agunan yang diserahkan oleh calon nasabah. Pembiayaan yang ditutup oleh agunan yang purnajualnya bagus risikonya rendah. Secara perinci pertimbangan atas *colleteral* dikenal dengan MAST:

- a. *Marketability*, agunan yang diterima bank haruslah agunan yang mudah dijual belikan dengan harga yang menarik dan meningkat dari waktu ke waktu.
- b. *Ascertainability of value*, agunan yang diterima memiliki harga yang lebih pasti.
- c. *Stability of value*, agunan yang diserahkan bank memiliki harga yang stabil, ketika agunan dijual maka hasil penjualan bisa meng-*cover* kewajiban debitur.

d. *Transfertility*, agunan yang diserahkan bank mudah dipindah tangankan dan mudah dipindahkan dari satu tempat ketempat lainnya.

5. *Condition of Economy*

Merupakan analisis terhadap kondisi perekonomian. Bank perlu mempertimbangkan sektor usaha calon nasabah dikaitkan dengan kondisi ekonomi. Bank perlu melakukan analisis dampak kondisi ekonomi terhadap usaha calon nasabah dimasa yang akan datang. Dalam analisi character bank sudah melakukan tahapan pertama yang menjelaskan tentang membaca watak atau kepribadian calon nasabah yang akan melakukan pembiayaan tersebut, hingga tahap menganalisa keadaan ekonomi usaha calon nasabah dimasa yang akan datang. Dalam menganalisa karakter seorang nasabah, marketing bank harus lebih teliti dalam hal ini karena karakter calon nasbah bisa dilihat dengan cara kejujurannya. Yang diutamakan dalam menentukan karakter calon nasabah dengan cara kejujurannya, dan yang kedua *capacity marketing* meminta laporan keuangan bulanan kepada calon nasabah hal ini guna untuk menghindari macetnya pembayaran angsuran yang akan dilakukan oleh calon nasabah tersebut, yang ketiga yaitu *capital*, besarnya modal yang dimiliki oleh calon nasabah tersebut mampu meyakinkan bank sehingga mudah untuk dilakukannya pencairan tersebut, yang keempat *collecteral* anguna yang diserahkan kepada bank. Pembiayaan yang ditutup oleh anguna yang purnajualnya bagus risikonya rendah, dan yang terakhir *condition of economy* menganalisa keadaan ekonomi calon nasabah yang akan melakukan pembiayaan untuk usaha dimasa yang akan datang.

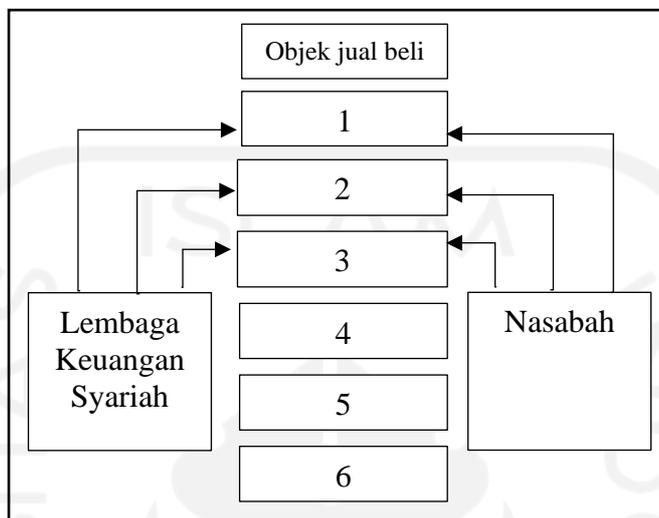
2.4 Pembiayaan Kepemilikan Rumah

2.4.1 Pengertian Pembiayaan Kredit Kepemilikan Rumah (KPR)

Pembiayaan adalah salah satu tugas pokok bank syariah, yaitu pemberi fasilitas penyediaan dana untuk memenuhi kebutuhan pihak-pihak yang memerlukan pembiayaan baik untuk komersial maupun nonkomersial yang menyalurkan pembiayaan kepada masyarakat. Sedangkan kredit kepemilikan rumah (KPR) adalah pembiayaan untuk pembelian rumah atau untuk kebutuhan konsumtif lainnya dengan jaminan atau agunan berupa rumah tersebut. Perbedaan Pembiayaan dengan kredit terletak pada prinsipnya, keduanya sama sama mengharapkan keuntungan jika dibank konvensional mengharapkan bunga dan jika dibank syariah mengharapkan bagi hasil. Perbedaan bunga dan bagi hasil, dalam dunia perbankan konvensional besarnya presentase pada jumlah uang yang dipinjamkan, dan bagi hasil yaitu adanya keadilan dan tidak ada pihak yang *didzalimi* sistem bagi hasil dapat berbentuk *musyarakah* atau *mudharabah*.

Pengertian Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) yaitu, pendanaan yang dilakukan atau dibuka oleh bank. Dana yang dikeluarkan oleh bank untuk membiayai orang yang hendak mengambil rumah dengan cara mencicil. Jadi masyarakat tidak lagi dipusungkan dengan hal-hal yang berkaitan dengan pembangunan. Produk yang ditawarkan oleh bank sangat membantu masyarakat yang ingin memiliki hunian sendiri. Masyarakat sangat terbantu karena selain mudah pengajuannya produk yang ditawarkan juga menggunakan akad *murabahah*

yang tidak menggunakan unsur riba. Dibawah ini skema dan alur jual beli *murabahah*.



Gambar 2.1 Skema Pembiayaan Akad *Murabahah*
Di Lembaga Keuangan

Skema diatas dapat dijelaskan sebagai berikut:

1. Nasabah mengajukan pembelian sebuah rumah dengan mengajukan spesifikasi tertentu kepada Lembaga Keuangan Syariah (LKS)
2. LKS mewakilkan kepada nasabah untuk mencari dan membeli rumah sesuai dengan spesifikasi yang diajukan
3. LKS membeli rumah seharga dengan harga dari *supplier*, harga tersebut diketahui oleh nasabah, kemudian menjualnya kepada nasabah dengan adanya penambahan harga dengan akad *murabahah* angsuran
4. Setelah pesanan rumah diadakan, nasabah dengan LKS mengadakan akad *murabahah* dengan membuat kesepakatan mengenai besaran uang muka,

besaran laba, jumlah angsuran yang harus dibayarkan serta jangka waktu angsuran

5. Nasabah membayar uang muka sesuai dengan kesepakatan
6. Nasabah membayar angsuran sebesar setiap bulan selama waktu yang disepakati
7. Setelah angsuran selesai atau lunas, LKS memberikan sertifikat kepada nasabah tersebut

2.5 Manfaat dan Tujuan Pembiayaan Kredit kepemilikan Rumah (KPR)

Manfaat Kredit Kepemilikan Rumah (KPR), digunakan untuk membeli rumah (rumah, ruko, apartement) baru maupun bekas, membangun atau merenovasi rumah. Masyarakat sangat terbantu dengan pembiayaan ini karena pembayarannya dengan cara mencicil dan menggunakan jatuh tempo yang sudah disepakati.

Tujuan dari Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) mempermudah masyarakat dalam memenuhi kebutuhan tempat tinggal yang lebih aman tanpa adanya riba dan tidak ada pihak yang dirugikan. Penyediaan fasilitas kredit ini membantu banyak kalangan terutama bagi masyarakat yang belum mempunyai tempat tinggal. Dalam pembiayaan KPR syariah calon nasabah diberi kebebasan dalam menentukan tempat tinggal (rumah) yang akan dibeli kemudian pihak bank akan mensurveinya. Jika pihak bank menyetujui permohonan pembiayaan kredit tersebut bank tidak memberi uang kepada nasabah tetapi langsung membeli rumah tersebut kemudian dijual belikan kepada nasabah tersebut dengan ketentuan calon nasabah mengetahui harga jual dan *margin* yang didapat oleh bank tersebut.

2.6 Perbedaan Kredit Kepemilikan Rumah Konvensional dan Kredit Kepemilikan Rumah Syariah

Perbedaan pokok antar keduanya terletak pada akadnya. Pada bank konvensional pemberian kredit dilakukan dengan cara memberikan uang secara langsung kemudian kreditur diberikan kebebasan untuk menggunakan uang tersebut untuk apapun. Bagi bank konvensional, tidak penting untuk apa uang tersebut digunakan selama nasabah membayar kredit pokok pinjaman serta bunga yang telah ditetapkan oleh bank.

Sedangkan bank syariah, akad murabahah merupakan transaksi jual beli yang keuntungannya diketahui oleh kedua belah pihak dan bukan merupakan pemberian kredit. Nasabah memiliki keinginan untuk membeli barang (rumah) kemudian nasabah meminta kepada bank untuk membelikan barang (rumah) tersebut, bank membelikan barang yang nasabah inginkan kemudian bank menjual barang tersebut kepada nasabah. Keuntungan yang didapat diambil dari selisih harga barang yang dijual kepada nasabah. Dalam akad murabahah akan ada akad tambahan perwakilan. Bank dilarang melakukan transaksi jual beli secara langsung. Keuntungan yang didapat dari pembiayaan ini disebut dengan *margin*.

BAB III

ANALISA DESKRIPSI

3.1 Data Umum

3.1.1 Profil Bank Syariah Bukopin

PT BANK SYARIAH BUKOPIN (selanjutnya disebut Perseroan) sebagai bank yang beroperasi dengan prinsip syariah yang bermula masuknya konsorsium PT Bank Bukopin, Tbk diakuisisinya PT Bank Persyarikatan Indonesia (sebuah bank konvensional) oleh PT Bank Bukopin, Tbk., proses akuisisi tersebut berlangsung secara bertahap sejak 2005 hingga 2008, dimana PT Bank Persyarikatan Indonesia yang sebelumnya bernama PT Bank Swansarindo Internasional didirikan di Samarinda, Kalimantan Timur berdasarkan Akta Nomor 102 tanggal 29 Juli 1990 merupakan bank umum yang memperoleh Surat Keputusan Menteri Keuangan nomor 1.659/ KMK.013/1990 tanggal 31 Desember 1990 tentang Pemberian Izin Peleburan Usaha 2 (dua) Bank Pasar dan Peningkatan Status Menjadi Bank Umum dengan nama PT Bank Swansarindo Internasional yang memperoleh kegiatan operasi berdasarkan surat Bank Indonesia (BI) nomor 24/1/UPBD/PBD2/Smr tanggal 1 Mei 1991 tentang Pemberian Izin Usaha Bank Umum dan Pemindahan Kantor Bank.

Pada tahun 2001 sampai akhir 2002 proses akuisisi oleh Organisasi Muhammadiyah dan sekaligus perubahan nama PT Bank Swansarindo Internasional menjadi PT Bank Persyarikatan Indonesia yang memperoleh persetujuan dari (BI) nomor 5/4/KEP. DGS/2003 tanggal 24 Januari 2003 yang dituangkan ke dalam akta nomor 109 Tanggal 31 Januari 2003. Dalam

perkembangannya kemudian PT Bank Persyarikatan Indonesia melalui tambahan modal dan asistensi oleh PT Bank Bukopin, Tbk., maka pada tahun 2008 setelah memperoleh izin kegiatan usaha bank umum yang beroperasi berdasarkan prinsip syariah melalui Surat Keputusan Gubernur Bank Indonesia nomor 10/69/KEP.GBI/DpG/2008 tanggal 27 Oktober 2008 tentang Pemberian Izin Perubahan Kegiatan Usaha Bank Konvensional Menjadi Bank Syariah, dan Perubahan Nama PT Bank Persyarikatan Indonesia Menjadi PT Bank Syariah Bukopin dimana secara resmi mulai efektif beroperasi tanggal 9 Desember 2008, kegiatan operasional Perseroan secara resmi dibuka oleh Bapak M. Jusuf Kalla, Wakil Presiden Republik Indonesia periode 2004 -2009. Sampai dengan akhir Desember 2014 Perseroan memiliki jaringan kantor yaitu 1 (satu) Kantor Pusat dan Operasional, 11 (sebelas) Kantor Cabang, 7 (tujuh) Kantor Cabang Pembantu, 4 (empat) Kantor Kas, 1 (satu) unit mobil kas keliling, dan 76 (tujuh puluh enam) Kantor Layanan Syariah, serta 27 (dua puluh tujuh) mesin ATM BSB dengan jaringan Prima dan ATM Bank Bukopin.

3.1.2 Visi, Misi dan Nilai-nilai PT. Bank Syariah Bukopin

1. Visi

“Menjadi Bank Syariah Pilihan yang Terus Tumbuh dan Kuat”

2. Misi

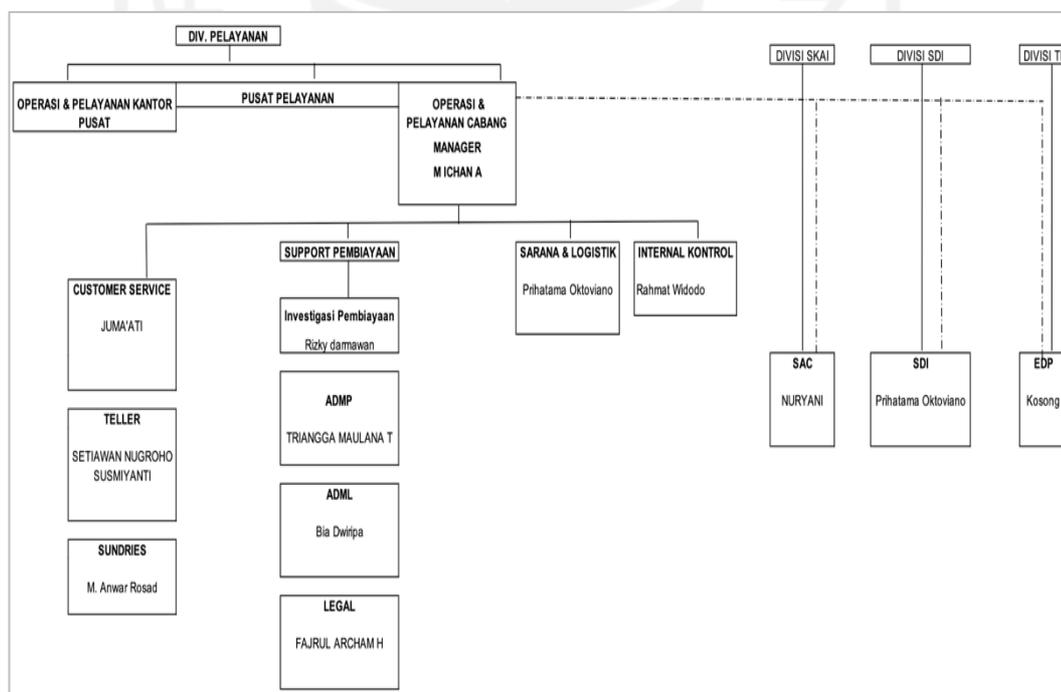
- a. Menyediakan Produk dan Layanan terbaik sesuai dengan Prinsip Syariah
- b. Meningkatkan Nilai Tambah kepada Stakeholder
- c. Menghasilkan Sumber Daya Insani yang Memiliki Value yang Amanah dan Profesional

3. Nilai-nilai Perusahaan

- a. *Barokah* – Bertambah dan Langgengnya Kebaikan,
- b. *Ihsan* – Improvement/Perbaikan,
- c. *Shiddiq* – Pintar dan Benar, dan
- d. *Amanah* – Jujur dan Teladan

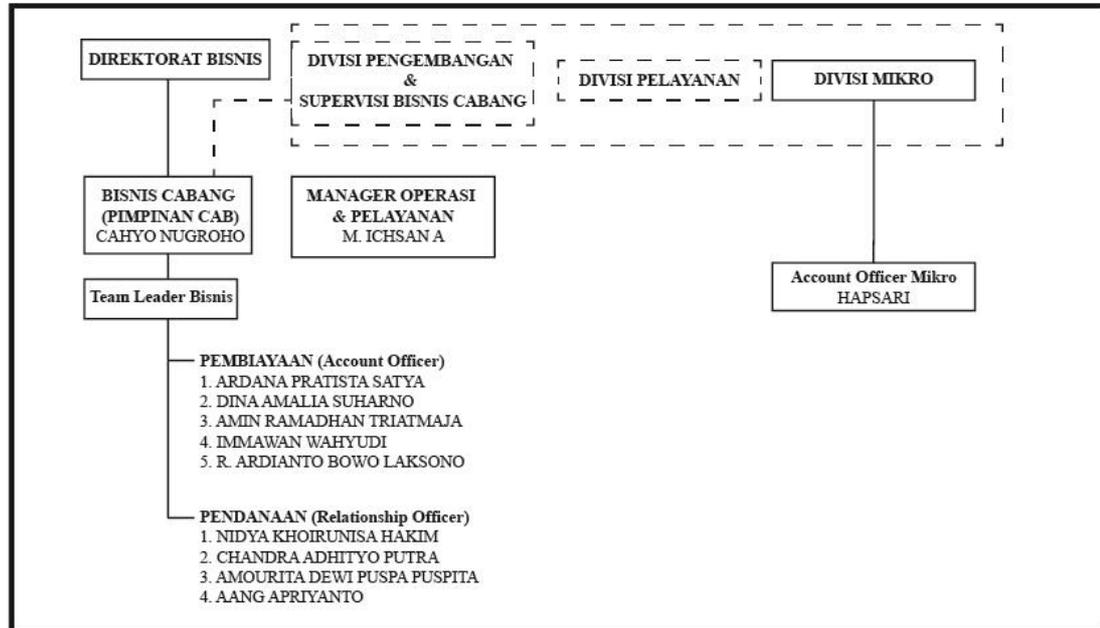
3.1.3 Struktur Organisasi PT Bank Syariah Bukopin Cabang Yogyakarta

Struktur organisasi ini dibuat untuk mencapai suatu tujuan organisasi yang sehat sesuai ketentuan dan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Adapun struktur organisasi PT Bank Syariah Bukopin Cabang Yogyakarta yakni sebagai berikut :



Gambar 3.1 Struktur Organisasi PT. Bank Syariah Bukopin Cabang

Yogyakarta Operasi & Pelayanan Cabang



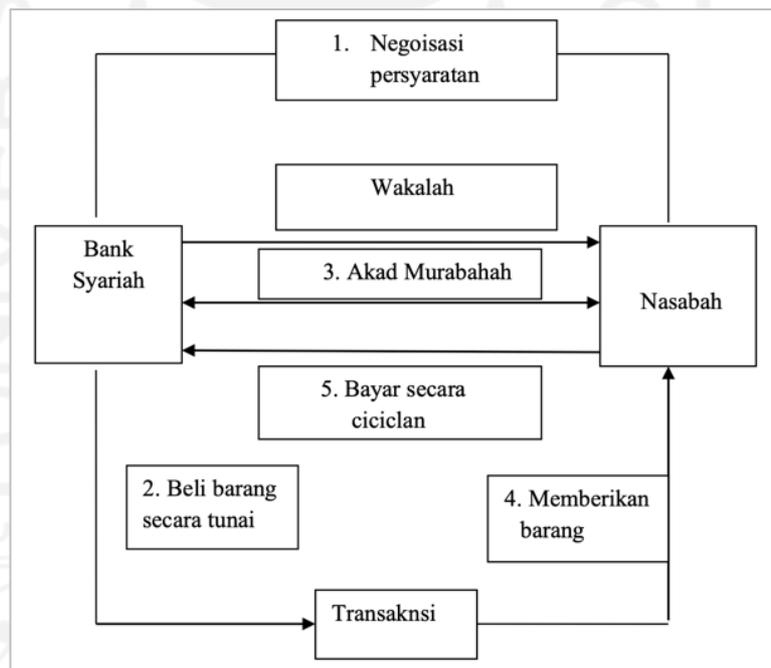
Gambar 3.2 Struktur Organisasi PT. Bank Syariah Bukopin Cabang Yogyakarta

Bisnis

3.2 Data Khusus

3.2.1 Mekanisme Produk Pembiayaan Kredit Kepemilikan Properti pada Bank Syariah Bukopin Cabang Yogyakarta

Mekanisme pembiayaan adalah cara menjalankan salah satu tugas pokok bank syariah yaitu, pemberi fasilitas penyediaan dana untuk memenuhi kebutuhan pihak-pihak yang memerlukan pembiayaan. Pembiayaan yang disalurkan oleh bank syariah diharapkan dapat memberikan kontribusi pendapatan yang berkelanjutan dan senantiasa berada dalam kualitas yang baik. Berikut skema untuk mekanisme pembiayaan KPR kepada PT Bank Syariah Bukopin Cabang Yogyakarta.



Gambar 3.3 Skema Mekanisme Pembiayaan KPR pada Bank Syariah Bukopin Cabang Yogyakarta

Skema diatas dapat dijelaskan sebagai berikut:

1. Menyerahkan persyaratan nasabah kepada pihak Bank Syariah Bukopin.
Jika persyaratan sudah memenuhi yang ditentukan bank.
2. Selanjutnya bank membelikan barang tersebut secara tunai, dalam pembiayaan yang menggunakan akad *murabahah* yaitu memberi kekuasaan kepada nasabah dalam melakukan pembelian barang tersebut, disini ada akad wakalah (diwakilkan) jadi bank memberi kekuasaan kepada nasabah untuk mencari barang (rumah) yang akan diajukan untuk pembiayaan KPR.
3. Dan jika semua sudah terlaksanakan bank akan melakukan akad *murabahah*, dengan menggunakan prinsip syariah yaitu dengan jual beli harga awal diberitahu dan keuntungan (*margin*) jelas tidak ada bunga.
4. Selanjutnya persyaratn sudah terpenuhi akad sudah dilaksanakan, kemudia bank memberikan barang tersebut kepada nasabah yang telah melakukan pembiayaan.
5. Yang terakhir yaitu pembayaran yang secara mengangsur setiap bulan nya kepada bank syariah, tanggung jawab ini dilakukan oleh nasabah yang melakukan pembiayaan kepada bank.

Bank Syariah Bukopin menawarkan produk Kredit Kepemilikan Rumah dengan menggunakan akad *murabahah* yaitu akad jual beli barang dengan menyatakan harga perolehan dan keuntungan yang disepakat oleh penjual dan pembeli. Karakteristik *murabahah* adalah penjual harus memberi tahu pembeli tentang harga pembelian barang dan menyatakan jumlah keuntungan yang ditambahkan pada biaya tersebut.

Adapun proses-proses yang dilakukan nasabah sebelum melakukan pembiayaan sampai tahap pencairan.

1. Syarat dan ketentuan utama yang harus diikuti, yaitu:
 - a. WNI berusia minimal 21 tahun atau sudah menikah.
 - b. Usia maksimum sampai dengan pembiayaan lunas adalah:
 1. Karyawan / penghasilan tetap: 55 tahun atau usia pensiun.
 2. Wiraswasta: 60 tahun.
 3. Professional: 65 tahun.
 - c. Mengisi formulir Pembiayaan IB Kepemilikan Properti.
 - d. Melengkapi dokumen yang disyaratkan.
2. Selanjutnya dengan data nasabah yang sudah ada pihak bank kemudian melakukan pengecekan melalui komputer *online* atau yang biasa dikenal dalam dunia perbankan yaitu *BI Cheking* dengan Bank Indonesia. Cara ini digunakan pihak bank untuk melihat riwayat nasabah layak atau tidaknya pembiayaan yang diajukan tersebut. Jika riwayat nasabah bagus maka bank akan mengusahakan pembiayaan Kredit Kepemilikan Rumah (KPR), dan jika nasabah memiliki riwayat tidak bagus pihak bank tidak bisa meneruskan pembiayaan tersebut, nasabah bisa saja mengakui tidak memiliki hutang kepada bank lain tetapi dengan cara pengecekan *BI Cheking* nasabah akan terlihat riwayat dibank lain ada pinjaman atau tidak ada. Tidak hanya dilihat dari komputer *online* pihak bank seperti *Account Officer* juga harus cermat dalam melakukan pembiayaan ini jangan sampai bank tertipu dengan penghasilan nasabah tersebut, maka dari itu *Account*

Officer turun kelapangan untuk mendapat informasi tentang calon nasabah yang akan diproses dalam pembiayaan Kredit Kepemilikan Rumah (KPR), dengan cara mewawancarai tetangga sekitar rumah dan teman kerja calon nasabah tersebut. Selanjutnya jika semua data yang dikumpulkan sudah memenuhi kriteria pembiayaan yang ada di bank, pihak bank *Account Officer* selaku *marketing* bagian KPR ini mengirim data tersebut ke Kantor Pusat BRI Syariah, dari direktur akan memberi konfirmasi kepada *Account Officer* bahwa calon nasabah tersebut layak untuk pengajuannya.

3. *Account Officer* akan memberi konfirmasi mengenai pembiayaan tersebut selanjutnya calon nasabah diberi wewenang untuk mencari dan membeli rumah sesuai yang diajukan.
4. *Account Officer* selanjutnya survei ketempat rumah yang akan dibeli bersama atasan *marketing* dan pimpinan cabang, *Account Officer* melihat lokasi calon rumah yang akan dibeli dari segi ukuran rumah, harga rumah, dan dilihat rumah tersebut rumah baru atau rumah bekas. Jika analisis yang dilakukan oleh bank merasa terpenuhi dan layak diberi pembiayaan Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) kemudian bank menyetujuinya, tahap selanjutnya pihak bank membelikan rumah yang sesuai dengan permintaan nasabah dengan harga yang diketahui oleh nasabah tersebut. Setelah menuntaskan semua persyaratan, *Account Officer* akan mengadakan akad *murabahah* dengan kesepakatan antara nasabah dengan pihak bank. Dalam akad membahas tentang *margin* yang diperoleh dan harga awal yang sudah diketahui pihak nasabah, kesepakatan pembayaran setiap

bulannya, jatuh tempo dalam pelaksanaan pembayarannya. Akad yang diadakan dalam ruangan bank tersebut, *Account Officer* membawa notaris sebagai pembalik nama atas pembelian tanah tersebut surat perjanjian ditanda tangani disaat melakukan akad pembiayaan Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) tersebut. Selanjutnya sebelum nasabah datang ke bank, pihak bank memberitahu persyaratan yang harus dibawa ketika melakukan akad pembiayaan Kredit Kepemilikan Rumah (KPR), data nasabah tersebut digunakan untuk melengkapi dokumen pengajuan pembiayaan KPR yaitu:

Tabel 3.1 Dokumen Persyaratan

Dokumen	Umum	Karyawan	Profesional
Fotocopy KTP/SIM (suami /istri)	√	√	√
Fotocopy KK/Surat Nikah	√	√	√
Fotocopy rekening tabungan/ giro 3 bulan terakhir	√	√	√
Fotocopy tagihan kartu kredit 3 bulan terakhir	√	√	√
Fotocopy tagihan listrik/air/telpon	√	√	√
Fotocopy NPWP SPT PPH 21	-	√	√
Slip gaji bulan terakhir (asli)	-	√	-
Surat Keterangan Kerja	-	√	-
Surat Izin Praktek	-	-	√

Sumber: Brosur Bank Syariah Bukopin

5. Untuk uang muka bank menentukan dari harga properti yang akan dibiayai, untuk menentukan besar cicilan ditentukan dari jenis pekerjaan dari nasabah, untuk karyawan cicilan 40% dari dari gaji sedangkan untuk wirausaha 30% dari hasil usaha. Untuk lama cicilan tergantung dari properti yang diajukan pembiayaan, berikut tabel lama angsuran:

Tabel 3.2 Besar Pembiayaan Maksimal

Rumah / Apartemen Ruko atau Rukan	Rumah / Apartemen / Ruko / Rukan		
	Ke 1	Ke 2	Ke 3 dst
Rumah <i>type</i> > 70	70%	60%	50%
Apartemen <i>type</i> > 70	70%	60%	50%
Rumah <i>type</i> 22-70	80%	70%	60%
Apartemen <i>type</i> 22-70	80%	70%	60%
Apartemen <i>type</i> s.d 21	80%	70%	60%
Ruko atau rukan	80%	70%	60%

Sumber: Brosur Bank Syariah Bukopin

Tabel 3.3 Pembelian Rumah

Plafon	100 Juta s.d 3 Milyar
Jangka Waktu	1 s.d 15 Tahun
Asuransi	Asuransi Jiwa dan Kerugian

Sumber: Brosur Bank Syariah Bukopin

Tabel 3.4 Renovasi Rumah

Plafon	50 Juta s.d 1 Milyar
Jangka Waktu	1 s.d 5 Tahun
Asuransi	Asuransi Jiwa dan Kerugian

Sumber: Brosur Bank Syariah Bukopin

Tabel 3.5 Pembelian Rumah Kolektif

Plafon	100 Juta s.d 1 Milyar Per Nasabah
Jangka Waktu	1 s.d 20 Tahun
Asuransi	Asuransi Jiwa dan Kerugian

Sumber: Brosur Bank Syariah Bukopin

Tabel 3.6 Pembelian Rumah Susun / Apartemen (iB KPRS)

Plafon	100 Juta s.d 3 Milyar
Jangka Waktu	1 s.d 10 Tahun
Asuransi	Asuransi Jiwa dan Kerugian

Sumber: Brosur Bank Syariah Bukopin

Tabel 3.7 Pembelian Ruko / Rukan

Plafon	100 Juta s.d 3 Milyar
Jangka Waktu	1 s.d 15 Tahun
Asuransi	Asuransi Jiwa dan Kerugian

Sumber: Brosur Bank Syariah Bukopin

6. Setelah semua terpenuhi rumah sudah dibeli akad sudah disepakati bersama kemudian bank membeli rumah tersebut dan memberikannya kepada nasabah yang melakukan pengajuan pembiayaan Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) tersebut, dalam proses pengajuan sampai dengan bank melakukan acc diperlukan waktu sekitar 2-4 hari kerja.
7. Selanjutnya jika nasabah sudah mendekati jatuh tempo yang sudah disepakati diawal akad, Account Officer akan memberi kabar melalui *handphone* seluler bahwa sudah mendekati tempo pembayaran, dan jika nasabah telah lewat dari jatuh tempo yang sudah ditetapkan, *Account Officer* akan datang langsung ketempat nasabah tersebut untuk melakukan

penagihan tanggung jawab atas pembayaran yang sudah disepakati yaitu dengan membayar jumlah angsuran setiap bulan dan jatuh tempo yang disepakati.

8. Jika angsuran sudah terselesaikan dengan lancar dan baik nasabah diminta untuk datang ke bank guna mengambil akta surat tanah yang sudah dibeli bank dan sudah ditandatangani oleh nasabah tersebut.

Berdasarkan uraian diatas penulis sudah menerapkan sesuai dengan keadaan yang terjadi di PT. Bank Syariah Bukopin Cabang Yogyakarta, tahapan yang dilakukan nasabah sudah memenuhi syarat yang ada dibank. Akad yang digunakan juga jelas yaitu akad *murabahah*. Sampai tahapan ini selama melakukan penelitian belum ada yang nasabah yang menunggak, minimal hanya lewat jatuh tempo sehari samapi tiga hari. Maka dari itu proses pembiayaan KPR ini harus sangat teliti karena dana yang dikeluarkan oleh bank tidak sedikit sehingga bank harus lebih cermat dalam menganalisa calon nasabah tersebut. Kemudahan adanya *BI Checking* sangat membantu marketing dalam menganalisa calon nasabah tersebut.

3.2.2 Kriteria Kelayakan Nasabah Yang Mendapatkan Pembiayaan

Untuk mengetahui kriteria kelayakan dari nasabah yang mengajukan pembiayaan nasabah harus memenuhi syarat pengajuan dari pihak bank setelah itu pihak bank perlu melakukan pengecekan terlebih dahulu terhadap nasabah tersebut, pihak bank perlu melakukan 5C dan *BI checking* untuk memastikan nasabah itu layak untuk diberikan pembiayaan.

BAB IV

KESIMPULAN DAN SARAN

4.1 Kesimpulan

Berdasarkan data yang diperoleh penulis mengenai mekanisme pembiayaan Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) di PT Bank Syariah Bukopin Cabang Yogyakarta dapat diambil kesimpulan, Nasabah harus memenuhi persyaratan pembiayaan Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) yaitu nasabah merupakan pegawai/karyawan tetap, usia minimal yaitu 21 tahun, hasil *BI Cheking* lancar, memenuhi 5C dan bagus.

Pihak bank melakukan penilaian kelayakan dengan analisa kualitatif dan kuantitatif. Nasabah bank melakukan perjanjian dan kesepakatan terhadap pembiayaan Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) Nasabah harus mampu membayar angsuran yang sudah ditetapkan sesuai akad yang diperjanjikan.

4.2 Saran

Sebagai uraian terakhir penulis memberikan saran, terlebih kepada masyarakat luas. Maka penulis memberi beberapa saran kepada PT Bank Syariah Bukopin Cabang Yogyakarta, diantaranya:

1. Pihak bank harus meningkatkan loyalitas kepada nasabah agar nasabah merasa nyaman menabung dan melakukan pembiayaan, dengan begitu produk-produk dibank khususnya produk Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) dapat lebih meningkat.

2. Kinerja karyawan juga berpengaruh dalam hal ini, nasabah akan merasa yakin jika karyawan bank mempunyai legalitas kinerja yang tinggi serta mampu membuat nasabah merasa terjauhi dari riba karena melakukan pembiayaan Kredit Kepemilikan Rumah (KPR).



Daftar Pustaka

- Al Ma'is, 2019. Prosedur Pengajuan KPR subsidi di PT. Bank Tabungan Negara TBK. Syariah Kantor Cabang Syariah Semarang, diperoleh pada tanggal 28 Juli 2020 jam 19:15 WIB di:<http://eprints.walisongo.ac.id/10189/1/TA%20LENGKAP.pdf>
- Bank Syariah Bukopin, iB Kepemilikan Rumah, diperoleh pada tanggal 28 Juli 2020 jam 01:48 WIB di:<https://www.syariahbukopin.co.id/id/produk-dan-jasa/pembiayaan/ib-kepemilikan-rumah>
- Desti Amanti, 2017. Mekanisme Pembiayaan Kepemilikan Rumah (KPR iB) di BRI Syariah KCP Metro, diperoleh pada tanggal 29 Juli 2020 jam 01:55 di: <https://repository.metrouniv.ac.id/id/eprint/1980/1/DESTI%20AMANTI%20-%2014122558.pdf>
- Isna Lailatul Zahroh 2018. Mekanisme Take Over pada Pembiayaan KPR iB dengan Akad IMBT di KCP Purbalingga, diperoleh pada tanggal 28 Juli 2020 jam 19:19 WIB di:<https://core.ac.uk/download/pdf/295324147.pdf>
- Kasmir. 2012. *Dasar-Dasar Perbankan*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada.
- Kasmir. 2014. *Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada. Cetakan ke-16.
- Kasmir. 2014. *Dasar-Dasar Perbankan*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada Cetakan ke-13.
- Nina Aminah 2011. Prosedur pengajuan Kredit Pemilikan Rumah pada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. Cabang Purwokerto, diperoleh pada tanggal 28 Desember 2020 jam 17:20 WIB di:http://repository.ump.ac.id/5239/1/Nina%20Aminah_JUDUL.pdf

Undang-Undang No. 10 tahun 1998, Tentang Perubahan Terhadap Undang-Undang Pokok Perbankan No. 14 Tahun 1967, diperoleh pada 25 Maret 2020 di www.bi.go.id

Usman. 2010. *Produk dan Akad Perbankan Syariah di Indonesia*. Bandung: Citra Aditya Bakti.

