

MEKANISME PROGRAM PEMBIAYAAN KPR HITS (HIJRAH TO SYARIAH) DENGAN AKAD *MUSYARAKAH MUTANAQISAH* PADA BANK TABUNGAN NEGARA (BTN) KANTOR CABANG SYARIAH JAKARTA PASAR MINGGU

Tugas Akhir



Disusun oleh:

Arya Gifari Putra Mustamin Djaki

17213028

**Program Studi Perbankan dan Keuangan
Program Diploma III Fakultas Bisnis dan Ekonomika
Universitas Islam Indonesia**

2020

MEKANISME PROGRAM PEMBIAYAAN KPR HITS (HIJRAH TO SYARIAH) DENGAN AKAD *MUSYARAKAH MUTANAQISAH* PADA BANK TABUNGAN NEGARA (BTN) KANTOR CABANG SYARIAH JAKARTA PASAR MINGGU

Laporan Magang

Laporan magang ini disusun untuk memenuhi salah satu syarat menyelesaikan jenjang Diploma III Fakultas Bisnis dan Ekonomika Universitas Islam Indonesia



Disusun Oleh:

Arya Gifari Putra Mustamin Djaki

17213028

Program Studi Perbankan dan Keuangan

Program Diploma III Fakultas Bisnis dan Ekonomika

Universitas Islam Indonesia

2020

**HALAMAN PENGESAHAN
LAPORAN MAGANG**

MEKANISME PROGRAM PEMBIAYAAN KPR HITS (HIJRAH TO SYARIAH) DENGAN AKAD *MUSYARAKAH MUTANAQISAH* PADA BANK TABUNGAN NEGARA (BTN) KANTOR CABANG SYARIAH JAKARTA PASAR MINGGU



Disusun Oleh:

Nama : Arya Gifari Putra Mustamin Djaki
No. Mahasiswa : 17213028
Jurusan : Perbankan dan Keuangan

Telah disetujui oleh Dosen Pembimbing
Pada tanggal 28 Mei 2020

Dosen Pembimbing,



(Rizqi Adhyka Kusumawati, SE., MBA.)

PERNYATAAN BEBAS PENJIPLAKAN

“saya yang bertanda tangan di bawah 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, 11 Mei 2020

Penulis



Arya Gifari Putra Mustamin Djaki

KATA PENGANTAR



Assalamualaikum Wr. Wb.

Alhamdulillah, puji syukur kehadirat Allah SWT yang telah memberikan rahmat dan inayah-Nya serta sholawat dan salam kepada Nabi Muhammad SAW, sehingga penulis dapat menyelesaikan penyusunan laporan tugas akhir dengan judul **“Mekanisme Program Pembiayaan KPR HITS (Hijrah to Syariah) dengan akad Musyarakah Mutanaqisah pada Bank Tabungan Negara (BTN) Kantor Cabang Syariah Jakarta Pasar Minggu”**.

Adapun tujuan dari penulisan laporan tugas akhir ini untuk memenuhi salah satu syarat untuk menyelesaikan jenjang Diploma III Fakultas Bisnis dan Ekonomika Universitas Islam Indonesia khususnya Program Studi Perbankan dan Keuangan.

Penyusunan laporan tugas akhir ini dapat berjalan lancar karena bimbingan, dukungan serta bantuan dari berbagai pihak. Oleh karena itu, penulis mengucapkan terima kasih kepada:

1. Allah SWT yang telah melimpahkan rahmat dan karunia serta nikmat kesehatan sehingga dapat menyelesaikan tugas akhir ini.

2. Ibu Dra. Diana Wijayanti, M.Si. selaku Ketua Program Studi Perbankan dan Keuangan Program Diploma III Fakultas Bisnis dan Ekonomika universitas Islam Indonesia.
3. Ibu Rizqi Adhyka Kusumawati, S.E., M.B.A. selaku Dosen Pembimbing Tugas Akhir.
4. Ibu Aidha Trisanty, S.E., M.M. selaku Dosen Pembimbing Akademik.
5. Seluruh Dosen Program Diploma III Perbankan dan Keuangan Fakultas Bisnis dan Ekonomika Universitas Islam Indonesia.
6. Kedua Orang Tua yang telah memberikan banyak dukungan moral dan semangat kepada penulis sehingga dapat menyelesaikan laporan tugas akhir ini.
7. Bapak Andi Yusmanto selaku Branch Manager Bank BTN Syariah Jakarta Pasar Minggu yang telah memberi izin dan menerima dengan baik proses kegiatan magang ini.
8. Bapak Fahmi Nur Hidayat selaku pembimbing selama proses kegiatan magang yang telah membimbing dan memberi arahan selama proses kegiatan magang.
9. Keluarga Besar Bank BTN Kantor Cabang Syariah Jakarta Pasar Minggu yang telah membimbing, mengajari, dan membantu selama proses pelaksanaan magang.
10. Teman-teman Perbankan dan Keuangan Angkatan 2017 yang telah memberikan bantuan dan motivasi selama ini.
11. Dan seluruh pihak yang penulis tidak dapat sebutkan satu persatu.

Penulis menyadari, bahwa laporan ini masih jauh dari kata sempurna baik dari segi penyusunan, Bahasa, maupun penulisannya. Oleh karena itu, penulis sangat mengharapkan kritik serta saran yang bersifat membangun dari semua pembaca untuk menjadi acuan agar penulis dapat menjadi lebih baik di masa mendatang.

Semoga laporan ini bisa menambah wawasan para pembaca serta dapat bermanfaat untuk perkembangan dan peningkatan ilmu pengetahuan.

Wassalamualaikum Wr. Wb.



Yogyakarta, 10 Mei 2020

Penulis

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Arya', is written over a light gray rectangular background.

Arya Gifari Putra Mustamin Djaki

DAFTAR ISI

Halaman Judul.....	i
Halaman Pengesahan	Error! Bookmark not defined.
Pernyataan Bebas Penjiplakan	iv
Kata Pengantar	v
Daftar Isi.....	viii
Daftar Tabel	x
Daftar Gambar.....	xi
Daftar Lampiran	xii
BAB I	1
PENDAHULUAN	1
1.1 Dasar Pemikiran Magang	1
1.2 Tujuan Magang.....	4
1.3 Target Magang	4
1.4 Bidang Magang	5
1.5 Lokasi Magang	5
1.6 Jadwal Magang.....	5
1.7 Sistematika Penulisan Laporan Magang	6
BAB II.....	8
LANDASAN TEORI.....	8
2.1 Bank.....	8
2.1.1 Pengertian Bank	8
2.1.2 Pengertian, Jenis dan Fungsi Bank Syariah.....	8
2.1.3 Akad-Akad Dalam Bank Syariah	12
2.1.4 Akad <i>Musyarakah Mutanaqisah</i>	15
2.2 Pembiayaan	17
2.2.1 Prinsip Pemberian Pembiayaan	17
2.2.2 Jenis Pembiayaan	19
2.2.3 Kolektibilitas Pembiayaan (kualitas Pembiayaan).....	20

2.2.4 Proses Pemberian Pembiayaan	20
2.2.5 Monitoring Pembiayaan.....	21
BAB III	24
ANALISIS DESKRIPTIF.....	24
3.1 Data Umum	24
3.1.1 Sejarah Singkat Bank BTN Syariah	24
3.1.2 Profil Bank BTN Syariah.....	26
3.1.3 Visi dan Misi Bank BTN Syariah.....	26
3.1.4 Struktur Organisasi	27
3.1.5 Produk-Produk Bank BTN Syariah.....	28
3.2 Data khusus	35
3.2.1 Sekilas tentang produk pembiayaan KPR HITS (Hijrah to Syariah) serta syarat-syarat pengajuan pada Bank Tabungan Negara (BTN) Kantor Cabang Syariah Jakarta Pasar Minggu.....	35
3.2.2 Mekanisme, Realisasi Pemberian serta proses monitoring NRBM (Nasabah Realisasi Baru Menunggak) Pembiayaan KPR HITS pada Bank Tabungan Negara (BTN) Kantor Cabang Syariah Jakarta Pasar Minggu.....	41
BAB IV	49
KESIMPULAN DAN SARAN.....	49
4.1 Kesimpulan.....	49
4.2 Saran	50
Daftar Pustaka	
Lampiran	

DAFTAR TABEL

Tabel 1. 1 Jadwal Magang.....	5
Tabel 2. 1 Fungsi umum dan Fungsi khusus Bank Syariah	10
Tabel 2. 2 Jenis-Jenis pembiayaan.....	19



DAFTAR GAMBAR

Gambar 2. 1 Alur Pemberian Pembiayaan.....	21
Gambar 3. 1 Struktur Organisasi Bank BTN KCS Jakarta Pasar Minggu.....	28
Gambar 3. 2 Alur Pemberian Pembiayaan KPR HITS	41



DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1: Brosur KPR HITS

Lampiran 2: Form Aplikasi Pembiayaan Consumer

Lampiran 3: Simulasi Perhitungan KPR HITS

Lampiran 4: Checklist Kelengkapan Berkas

Lampiran 5: Form Wawancara Nasabah

Lampiran 6: Foto Akad

Lampiran 7: Surat Keterangan Magang



BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Dasar Pemikiran Magang

Lembaga keuangan yang bernama bank bukan lagi sesuatu yang asing pada masyarakat dunia khususnya Indonesia. Bank merupakan lembaga keuangan yang menjadi salah satu faktor penting dalam perekonomian suatu negara. Semakin baik lembaga perbankan mengelola kegiatan operasionalnya maka akan berpengaruh pada pertumbuhan ekonomi suatu negara. Secara umum, lembaga perbankan bertugas sebagai lembaga perantara transaksi bagi masyarakat, yaitu menghimpun dana dari masyarakat yang kelebihan dana (*funding*) dan menyalurkannya kepada masyarakat yang kekurangan dana (*lending*) dalam rangka pemerataan serta pertumbuhan ekonomi.

Pada saat ini lembaga perbankan di Indonesia berkembang pesat. Hal ini dibuktikan dengan semakin banyaknya bank yang muncul dan bersaing saat ini. Sejalan dengan perkembangan tersebut, banyak bank yang bersaing dengan menciptakan produk-produk yang inovatif dan berbeda dengan bank lainnya. Lembaga perbankan di Indonesia terbagi menjadi dua jenis yaitu bank konvensional dan bank syariah. Bank syariah atau bank islam adalah bank yang beroperasi dengan tidak mengandalkan Bunga. Bank syariah merupakan lembaga keuangan yang sistem operasional produknya dikembangkan dengan landasan Al-Quran dan Hadits Nabi SAW.

Berdasarkan sistem operasionalnya bank syariah memiliki 2 fungsi yaitu *funding* (menghimpun dana) dan *financing* (pembiayaan) atau *lending* (penyaluran dana/kredit) jika di bank konvensional. Hingga saat ini produk pembiayaan yang sangat diminati adalah pembiayaan KPR (Kredit Perumahan Rakyat) baik bersubsidi maupun non-subsidi. Hal ini dikarenakan semakin meningkatnya harga perumahan dari tahun ke tahun yang membuat masyarakat melakukan pembiayaan KPR dengan cicilan daripada harus menunggu tabungan mereka cukup untuk membeli sebuah rumah idaman mereka.

Rumah adalah salah satu kebutuhan pokok bagi setiap manusia di samping sandang dan pangan. Rumah memiliki arti penting bagi suatu keluarga karena rumah merupakan kebutuhan dasar tempat berkumpulnya keluarga. Kebutuhan akan rumah sendiri terus meningkat sejalan dengan terus menerus meningkatnya populasi penduduk hingga saat ini yang diikuti dengan semakin meningkatnya pendapatan masyarakat. Berdasarkan Pasal 1 Ayat (1) UU No. 1 Tahun 2011 "Perumahan dan kawasan permukiman merupakan kesatuan sistem yang terdiri atas pembinaan, penyelenggaraan perumahan, penyelenggaraan kawasan permukiman, pemeliharaan, perbaikan, pencegahan dan peningkatan kualitas pada perumahan dan permukiman kumuh, penyediaan tanah, pendanaan dan sistem pembiayaan, serta peran masyarakat".

Melihat tingginya kebutuhan rumah bagi masyarakat menjadikan para pihak lembaga perbankan di Indonesia semakin serius dalam menggarap dan berinovasi menciptakan produk pembiayaan tentang perumahan. Setiap bank berlomba-lomba menciptakan konsep-konsep pembiayaan rumah mereka agar diminati oleh masyarakat

baik dari segi harga yang di tawarkan sampai angsuran yang harus di penuhi oleh calon nasabah. Terkait tentang KPR rasanya tidak lepas dari peran Bank Tabungan Negara (BTN). Pada tahun 1974, pemerintah menunjuk Bank Tabungan Negara (BTN) sebagai bank untuk pembiayaan KPR bagi masyarakat. Bank plat merah ini memang memiliki *core* bisnis pada pembiayaan KPR. Bank Tabungan Negara (BTN) baik konvensional maupun syariah dengan produk KPRnya, dapat memudahkan masyarakat dengan berbagai tingkatan pendapatan untuk bisa memiliki rumah idaman yang nyaman, aman dan layak untuk ditempati.

Pada tahun lalu tepatnya pada bulan Januari 2019 lalu Bank Tabungan Negara (BTN) Syariah meluncurkan produk terbarunya pada program KPR syariah yaitu KPR HITS (Hijrah to Syariah) yang ditujukan untuk para kaum milenial sekarang untuk mengajak para kaum milenial untuk berinvestasi jangka panjang dengan membeli rumah sebagai investasi masa depan daripada menghabiskan uangnya untuk hal-hal yang bersifat jangka pendek. KPR HITS sendiri memiliki beberapa perbedaan dengan KPR lainnya seperti, tenor yang lebih lama dari KPR-KPR lain yaitu maksimal 30 tahun pembiayaan. Program KPR HITS ini menggunakan akad *Musyarakah Mutanaqisah* yang berbeda dengan KPR lain yang kebanyakan menggunakan akad *Murabahah* (jual beli) atau *istishna'* (sistem pesanan). Berdasarkan Fatwa DSN No. 73/DSN-MUI/XI/2008 yang dimaksud dengan akad *Musyarakah Mutanaqisah* adalah *Musyarakah (syirkah)* yang kepemilikan aset (barang) atau modal salah satu pihak (*syarik*) berkurang karena disebabkan pembelian bertahap oleh pihak lainnya. Berdasarkan uraian di atas maka tugas akhir ini mengangkat judul “**Mekanisme**

Program Pembiayaan KPR HITS (Hijrah to Syariah) dengan akad *Musyarakah Mutanaqisah* pada Bank Tabungan Negara (BTN) Kantor Cabang Syariah Jakarta Pasar Minggu”.

1.2 Tujuan Magang

Adapun tujuan dari magang ini adalah:

- a) Mengetahui produk serta syarat-syarat pengajuan pembiayaan KPR HITS pada Bank Tabungan Negara (BTN) Kantor Cabang Syariah Jakarta Pasar minggu.
- b) Mengetahui Mekanisme, realisasi serta proses *monitoring* NRBM (Nasabah Realisasi Baru Menunggak) pada 1 tahun pertama produk pembiayaan KPR HITS pada Bank Tabungan Negara (BTN) Kantor Cabang Syariah Jakarta Pasar minggu.

1.3 Target Magang

Target yang ingin dicapai pada magang ini adalah:

- a) Dapat menjelaskan produk serta syarat-syarat pengajuan pembiayaan KPR HITS pada Bank Tabungan Negara (BTN) Kantor Cabang Syariah Jakarta Pasar minggu.
- b) Dapat menjelaskan mekanisme, realisasi serta proses *monitoring* NRBM (Nasabah Realisasi Baru Menunggak) pada 1 tahun pertama pembiayaan KPR HITS pada Bank Tabungan Negara (BTN) Kantor Cabang Syariah Jakarta Pasar Minggu.

1.4 Bidang Magang

Jika dilihat dari tujuan magang serta target magang pada judul ini maka bidang magang yang sesuai adalah pada bagian *consumer financing unit*. Dimana tugas *consumer financing unit* adalah menganalisis berkas nasabah pengajuan pembiayaan sampai dengan realisasi pencairan pembiayaan serta monitoring pembiayaan selama 1 tahun pertama pada nasabah NRBM (Nasabah Realisasi Baru Menunggak).

1.5 Lokasi Magang

Lokasi dari kegiatan magang ini berlokasi pada Ruko Grand Palace Kav. GH, Jalan Raya Pasar Minggu KM. 16, Pancoran, RT.4/RW.1, Pancoran, Kota Jakarta Selatan, Daerah Khusus Ibukota Jakarta 12780, Indonesia Telp (021) 7993662.

1.6 Jadwal Magang

Pada semester ini Program Studi Perbankan dan Keuangan Fakultas Bisnis dan Ekonomika Universitas Islam Indonesia memberikan kesempatan untuk mengikuti program magang kepada mahasiswa/i sebagai salah satu syarat kelulusan. Kegiatan Magang ini akan dilaksanakan pada tanggal 2 Maret sampai dengan 31 Maret (30 hari), kegiatan magang ini dilakukan 5 hari dalam 1 minggu selama kurun waktu 1 bulan.

Tabel 1. 1
Jadwal Magang PT. Bank BTN (Persero) Kantor Cabang Syariah Jakarta Pasar
Minggu

No	Kegiatan	Februari				Maret				April				Mei			
		1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4
1	Mengajukan Permohonan Magang	■	■	■	■												
2	Melaksanakan Magang					■	■	■	■								
3	Bimbingan Laporan Magang					■	■	■	■	■	■						
4	Penyusunan Laporan Magang						■	■	■	■	■	■					
5	Ujian TA												■				
6	Ujian Kompetensi														■		

1.7 Sistematika Penulisan Laporan Magang

Mahasiswa dituntut untuk lebih mudah memahami pembahasan dan penulisan laporan magang ini, maka mahasiswa dengan ini mampu menjelaskan dan menguraikan secara terperinci, tepat dan jelas serta mampu menyelesaikan permasalahan-permasalahan yang terjadi dalam pembahasan-pembahasannya.

BAB I: Pendahuluan

Pendahuluan menjelaskan tentang dasar pemikiran magang atau latar belakang, tujuan magang, target magang, bidang magang, lokasi magang, jadwal magang dan sistematika penulisan laporan magang.

BAB II: Landasan Teori

Landasan teori menjelaskan tentang definisi-definisi atau materi-materi yang berkaitan dengan judul tugas akhir, landasan teori ini juga membahas tentang teori-teori akad dalam bank syariah khususnya akad *Musyarakah Mutanaqisoh* dan bagaimana mekanisme pengajuan pembiayaan.

BAB III: Analisis Deskriptif

Analisis deskriptif ini menjelaskan tentang gambaran Bank Syariah Mandiri Kendari yang berkaitan dengan visi misi, budaya kerja, struktur organisasi, dan *job description*. Menjelaskan tentang KPR HITS, syarat pengajuan dan mekanisme serta realisasi KPR HITS dan juga proses monitoring pembiayaan KPR HITS selama 1 tahun pertama.

BAB IV: Kesimpulan dan Saran

Pada bab ini akan dijelaskan tentang kesimpulan dan saran hasil dari bab-bab sebelumnya secara lebih jelas dan rinci.

BAB II

LANDASAN TEORI

2.1 Bank

2.1.1 Pengertian Bank

Menurut Muhammad (2018) yang dimaksud dengan bank ialah lembaga keuangan yang menjadi perantara atau biasa disebut dengan *financial intermediary* yang berarti Bank adalah salah satu lembaga keuangan yang proses aktivitasnya berkaitan dengan uang. Oleh karena itu, kegiatan usaha lembaga keuangan ini selalu berkaitan dengan dengan uang yang menjadi alat alat pelancar terjadinya transaksi masyarakat. Lembaga keuangan Bank sendiri terbagi menjadi Bank Konvensional dan Bank Syariah.

2.1.2 Pengertian, Jenis dan Fungsi Bank Syariah

a) Pengertian Bank Syariah

Menurut Muhammad (2018) yang dimaksud dengan Bank Islam atau lebih dikenal dengan nama Bank Syariah merupakan Bank yang beroperasi dengan tidak memakai sistem bunga. Bank islam atau biasa disebut bank tanpa bunga, merupakan lembaga keuangan/perbankan yang sistem operasional dan produknya berlandaskan Al-Qur'an dan hadits Nabi Muhammad S.A.W. atau dengan kata lain, bank syariah adalah lembaga keuangan dengan usaha pokok memberikan pembiayaan dan jasa

lainnya dalam lalu lintas pembayaran serta peredaran uang yang pengoperasiannya sesuai prinsip syariah Islam.

b) Jenis-jenis Bank Syariah

Menurut Ikatan Bankir Indonesia (2016) jenis bank syariah terdiri dari 3 yaitu:

1. Bank Umum Syariah (BUS)

Bank umum syariah adalah bank syariah yang dalam kegiatan operasionalnya memberikan jasa dalam lalu lintas pembayaran.

2. Unit Usaha Syariah (UUS)

Unit usaha syariah atau biasa disingkat dengan UUS merupakan unit kerja dari kantor pusat bank umum konvensional yang berfungsi sebagai kantor induk dari kantor atau unit yang melaksanakan kegiatan usaha berdasarkan prinsip syariah atau unit kerja di kantor cabang dari bank yang berkedudukan di luar negeri yang melakukan kegiatan usahanya secara konvensional yang berfungsi sebagai kantor induk dari kantor cabang pembantu syariah atau unit syariah.

3. Bank Pembiayaan Rakyat Syariah (BPRS)

Bank pembiayaan rakyat syariah adalah bank syariah dengan kegiatan tidak memberikan jasa lalu lintas pembayaran (Ikatan Bankir Indonesia, 2016:48).

c) Fungsi Bank Syariah

Fungsi bank syariah pada umumnya dijelaskan pada tabel dibawah (Ikatan Bankir Indonesia, 2016:51):

Tabel 2. 1
Fungsi umum dan Fungsi khusus Bank Syariah

No	Fungsi Umum	Fungsi Khusus
1	<p>Penghimpun Dana (<i>Mudharib</i>)</p> <p>Bank syariah menghimpun dana dari masyarakat sesuai dengan fungsinya sebagai pengelola dana atau mudharib dalam bentuk simpanan.</p>	<p><i>Agent of trust</i></p> <p>Menjadi lembaga keuangan yang dapat menjadi kepercayaan masyarakat untuk menempatkan serta mengelola dananya berdasarkan prinsip syariah.</p>
2	<p>Penyalur dana (<i>Shahibul maal</i>)</p> <p>Dana yang telah dihimpun akan disalurkan kembali oleh Bank Syariah dengan bentuk pembiayaan ataupun bentuk-bentuk lainnya lainnya berupa obligasi syariah, dan juga pembiayaan dengan bentuk bagi hasil.</p>	<p><i>Agent of development</i></p> <p>Lembaga yang memobilisasi dana untuk pembangunan ekonomi rakyat dan negara yang berbasis prinsip syariah.</p>
3	<p>Pelayanan Jasa Keuangan</p> <p>Melaksanakan beberapa aktivitas pembayaran yang dilakukan dalam berbagai aktivitas, seperti <i>transfer</i>, kartu debit, kartu kredit syariah, RTGS, Kliring, ATM, <i>e-banking</i> dan lain-lain.</p>	<p><i>Agent of services</i></p> <p>Memberikan pelayanan jasa perbankan dengan macam-macam bentuk transaksi keuangan kepada masyarakat agar mendukung kegiatan bisnis serta perekonomian.</p>
4	-	<p><i>Agent of social</i></p> <p>Bank syariah juga melakukan fungsi sosial dalam bentuk lembaga <i>baitul</i></p>

No	Fungsi Umum	Fungsi Khusus
		<p><i>mal</i> dengan menerima dana yang asalnya dari zakat, infaq, sedekah, hibah, atau dana sosial lainnya serta menyalurkannya kembali kepada pihak yang membutuhkan. Selain itu, bank syariah juga menghimpun dana social lainnya berupa wakaf uang. Fungsi ini tidak terdapat pada bank konvensional dan menjadi pembeda dengan bank syariah.</p>
5	-	<p><i>Agent of business</i></p> <p>Bank Syariah dalam fungsinya dapat bertindak sebagai mudharib (pengelola dana) dan juga sebagai shahibul maal (pemberi modal). Selain bertindak sebagai mudharib dan juga shahibul maal Bank Syariah memiliki satu fungsi lagi yaitu menjadi agen bisnis dengan mewakili kepentingan-kepentingan bisnis nasabah. Hal inilah yang menjadikan Bank Syariah berbeda dengan Bank Konvensional yang hanya dominan pada fungsi kreditur.</p>

2.1.3 Akad-Akad Dalam Bank Syariah

Akad dalam bank syariah merupakan kesepakatan tertulis antara bank syariah maupun unit usaha syariah dengan pihak nasabah yang memuat adanya hak dan kewajiban masing-masing pihak sesuai dengan prinsip syariah. Menurut Wiroso (2009) akad-akad tersebut terdiri dari:

a. *Wadiah*

Akad *wadiah* adalah suatu akad titipan dari satu pihak kepada pihak lain, baik berupa individu maupun berbentuk badan hukum yang wajib dijaga serta dikembalikan kapan saja si penitip menghendakinya.

b. *Murabahah*

Akad *murabahah* adalah akad jual beli dengan harga asal serta tambahan keuntungan yang telah disepakati oleh pihak bank syariah dan juga nasabah.

c. *Mudharabah*

Akad *mudharabah* merupakan akad kerja sama antara dua pihak atau lebih dimana satu pihak bertindak sebagai penyedia modal atau *shahibul maal* dan satu pihak lain bertindak sebagai pengelola modal atau *mudharib*. Keuntungan yang diperoleh dibagi sesuai kesepakatan awal atau nisbah yang disepakati sedangkan kerugian akan ditanggung oleh pemilik dana kecuali kerugian disebabkan oleh pihak pengelola.

d. *Musyarakah*

Akad *musyarakah* merupakan akad kerja sama antara dua pihak atau lebih untuk melakukan usaha atau proyek tertentu dengan masing-masing pihak memberikan dana atau modal dengan kesepakatan bahwa keuntungan yang diperoleh sesuai dengan kesepakatan awal sedangkan risiko kerugian akan di tanggung bersama sesuai dengan porsi modal yang diberikan.

e. *Salam*

Akad *salam* merupakan akad jual beli dengan barang pesanan dan penangguhan pengiriman oleh penjual serta pelunasannya atau pembayaran dilakukan pada awal akad.

f. *Istishna*

Akad *istishna* hampir sama dengan akad *salam* yaitu akad jual beli barang pesanan dan penangguhan pengiriman oleh penjual sedangkan pelunasan atau pembayarannya dapat dilakukan di awal, cicil, ataupun akhir akad.

g. *Ijarah dan ijarah muntahiya bit-tamlik*

Akad *ijarah* merupakan akad sewa-menyewa yang dilakukan antara pemilik objek sewa dengan penyewa guna mendapatkan imbalan atas objek yang disewakannya tanpa ada opsi pembelian diakhir masa sewa sedangkan *ijarah muntahiya bit-tamlik* adalah akad sewa menyewa dengan diikuti opsi pemindahan kepemilikan atau opsi pembelian diakhir masa sewa.

h. *Qard*

Akad *qard* merupakan akad pinjaman yang diberikan kepada nasabah tertentu dengan ketentuan bahwa nasabah wajib mengembalikan dana yang diberikan kepada bank syariah pada waktu yang telah disepakati bersama.

i. *Wakalah*

Akad *wakalah* adalah akad penyerahan, pendelegasian atau pemberian mandat yang diberikan dari satu pihak kepada pihak lain. Mandat ini wajib dilaksanakan sesuai dengan yang telah di sepakati bersama.

j. *Kafalah*

Akad *kafalah* artinya memasukan tanggung jawab satu pihak kepada pihak lain dalam suatu tuntutan umum, atau menjadikan pihak lain tersebut ikut bertanggung jawab atas tanggung jawab seseorang.

k. *Hawalah*

Akad *hawalah* merupakan akad pengalihan hutang dari suatu pihak yang memiliki hutang kepada pihak lain yang wajib menanggung hutang tersebut.

l. *Sharf*

Akad *sharf* adalah akad perjanjian jual beli suatu valuta dengan jenis valuta lainnya atau kegiatan jual beli mata uang dengan mata uang lainnya sesuai dengan prinsip syariah.

m. *Rahn*

Akad *rahn* adalah kegiatan menahan salah satu harta milik si peminjam untuk dijadikan jaminan atas pinjaman yang diterimanya. Kegiatan seperti ini biasanya dilakukan pada jaminan utang atau gadai.

2.1.4 Akad Musyarakah Mutanaqisah

Akad *Musyarakah Mutanaqisah* telah tertuang dalam Fatwa DSN No. 73 Tahun 2008 yang menjelaskan bahwa akad *musyarakah mutanaqisah* merupakan musyarakah atau *syirkah* dengan hak milik aset (barang) atau modal salah satu pihak (*syarik*) berkurang karena pembelian yang dilakukan bertahap oleh nasabah. Akad *Musyarakah Mutanaqisah* sendiri merupakan hasil pengembangan dari akad *Musyarakah*. Akad ini dapat diterapkan sebagai salah satu produk pembiayaan berdasarkan *syirkah 'inan*.

Ketentuan hukum dari akad *musyarakah mutanaqisah* sendiri adalah boleh melalui fatwa DSN yang dikeluarkan oleh Dewan Syariah Nasional.

a) Ketentuan Akad Musyarakah Mutanaqisah

Adapun ketentuan-ketentuan dari akad *musyarakah mutanaqisah* sudah diatur dalam fatwa DSN MUI antara lain sebagai berikut:

- 1) Akad ini terdiri atas 2 akad yaitu akad *musyarakah* dan juga *Bai'* (jual beli).
- 2) Dalam akad ini terdapat hukum yang berlaku sebagaimana telah diatur dalam Fatwa DSN No. 08 Tahun 2000 mengenai produk pembiayaan akad *musyarakah*, para pihak terkait mempunyai hak dan kewajiban seperti:
 - a) Memberikan kontribusi modal serta keahlian berdasarkan kesepakatan awal saat akad.
 - b) Membagi keuntungan yang diperoleh dengan nisbah yang disepakati pada awal akad.

- c) kerugian yang terjadi ditanggung oleh para pihak terkait sesuai porsi modal yang diberikan.
- 3) Dalam akad *musyarakah mutanaqisah*, pembelian dilakukan bertahap dimana pihak pertama akan membelinya pada pihak kedua.
- 4) Jual beli yang telah disebutkan pada poin 3 dilaksanakan sesuai kesepakatan.
- 5) Setelah pelunasan pembiayaan maka semua hak barang menjadi hak nasabah.

b) Ketentuan Khusus Akad *Musyarakah Mutanaqisah*

Adapun ketentuan-ketentuan di luar dari ketentuan akad diatas telah diatur dalam ketentuan khusus akad *musyarakah mutanaqisah*, antara lain sebagai berikut:

- 1) Aset *musyarakah mutanaqisah* dapat di-*ijarah*-kan kepada *syarik* atau pihak lain.
- 2) Apabila aset *musyarakah* menjadi objek *ijarah*, maka nasabah dapat menyewa aset tersebut dengan nilai *ujrah* yang disepakati diawal.
- 3) Keuntungan yang diperoleh dari *ujrah* tersebut akan dibagi sesuai dengan nisbah yang telah disepakati dalam awal perjanjian akad, sedangkan ketika mengalami kerugian, kerugian harus dibagi sesuai porsi kepemilikan sesuai kesepakatan para *syarik*.
- 4) Bagian kepemilikan aset *musyarakah* LKS yang berkurang karena pembayaran oleh nasabah, harus jelas dan disepakati pada awal akad.
- 5) Biaya perolehan aset *musyarakah* menjadi tanggungan bersama sedangkan biaya peralihan kepemilikan menjadi tanggungan nasabah atau pembeli.

2.2 Pembiayaan

Menurut Ikatan Bankir Indonesia (2016) yang dimaksud dengan pembiayaan adalah penyediaan jasa atau tagihan berdasarkan akad *mudharabah* dan *musyarakah* atau pembiayaan lainnya berdasarkan prinsip bagi hasil.

Pembiayaan pada Bank Syariah atau dikenal dengan istilah kredit pada Bank Konvensional merupakan suatu kesepakatan antara Bank dengan pihak nasabah yang memerlukan dana guna membiayai usaha dari nasabah. Kesepakatan pemberian pembiayaan bank kepada nasabah tersebut dapat dibedakan dari akad yang akan digunakan. Akad pembiayaan pada bank syariah dapat berupa akad jual beli, investasi, akad sewa/sewa dan beli, ataupun akad akad lainnya. Ada pula akad pinjam meminjam uang tanpa memberikan tambahan atas pokok pinjaman. Pembiayaan di bank syariah tidak menggunakan mekanisme bunga, melainkan menggunakan skema akad-akad diatas.

2.2.1 Prinsip Pemberian Pembiayaan

Pembiayaan adalah salah satu aktivitas utama Bank Syariah yang akan menghasilkan pendapatan bagi Bank Syariah. Menginvestasikan dana kepada pihak lain dengan bentuk pembiayaan tentu memiliki risiko-risiko gagal bayar dari nasabah pembiayaan.

Petugas bank syariah yang bertanggung jawab dalam penyaluran pembiayaan wajib memahami prinsip-prinsip dalam penyaluran pembiayaan Bank Syariah. Evaluasi pembiayaan merupakan salah satu bentuk upaya bank syariah untuk

memastikan bahwa pembiayaan yang diberikan telah sesuai dengan keperluan nasabah, dimanfaatkan secara baik, dan juga dapat dikembalikan pada waktu yang telah disepakati.

Menurut Ikatan Bankir Indonesia (2016) salah satu prinsip yang paling sering dipakai oleh Bank Syariah adalah prinsip 5c:

- a) *Character*: penilaian karakter terhadap calon nasabah ditujukan untuk menilai bahwa calon nasabah tersebut telah memenuhi kriteria standar yang telah ditetapkan oleh Bank Syariah misalnya jujur, beritikad baik, dan tidak menyulitkan Bank Syariah dikemudian hari.
- b) *Capacity*: penilaian kapasitas calon nasabah adalah pada penilaian kemampuan calon nasabah pada usahanya atau biasa disebut dengan kemampuan manajemen usaha. Hal ini dilakukan agar Bank Syariah yakin bahwa pembiayaan yang disalurkan berada pada orang yang tepat.
- c) *Capital*: penilaian ini berdasar pada penilaian keuangan calon nasabah seperti arus kas, baik pada laporan keuangan masa lalu maupun laporan proyeksi pada masa yang akan datang.
- d) *Condition of Economy*: pada aspek ini Bank Syariah akan menilai kondisi pasar baik dalam negeri maupun luar negeri. Hal ini dilakukan oleh Bank Syariah untuk mengetahui prospek pemasaran usaha yang akan dibiayai tersebut.
- e) *Collateral*: penilaian terhadap agunan yang dijaminan oleh calon nasabah.

2.2.2 Jenis Pembiayaan

Jenis pembiayaan bank syariah dapat dibedakan menjadi beberapa kelompok antara lain (Ikatan Bankir Indonesia, 2016:208):

Tabel 2. 2
Jenis-Jenis pembiayaan

No	Klasifikasi Pembiayaan	Jenis Pembiayaan
1	Pembiayaan berdasarkan tujuan penggunaan	a. Pembiayaan Konsumtif b. Pembiayaan Komersial
2	Pembiayaan berdasarkan keperluan	a. Pembiayaan Modal Kerja b. Pembiayaan Investasi c. Pembiayaan Proyek
3	Pembiayaan berdasarkan cara penarikan	a. Sekaligus b. Bertahap sesuai jadwal yang ditetapkan c. Rekening koran (<i>revolving</i>)
4	Pembiayaan berdasarkan jangka waktu	a. Pembiayaan jangka waktu pendek b. Pembiayaan jangka waktu menengah c. Pembiayaan jangka waktu Panjang
5	Pembiayaan berdasarkan perjanjian atau akad pembiayaan	a. Pembiayaan berdasarkan perjanjian transaksi jual beli b. Pembiayaan berdasarkan perjanjian transaksi penanaman modal c. Pembiayaan berdasarkan perjanjian transaksi sewa-menyewa dan sewa beli d. Pembiayaan berdasarkan perjanjian transaksi pinjam meminjam

2.2.3 Kolektibilitas Pembiayaan (kualitas Pembiayaan)

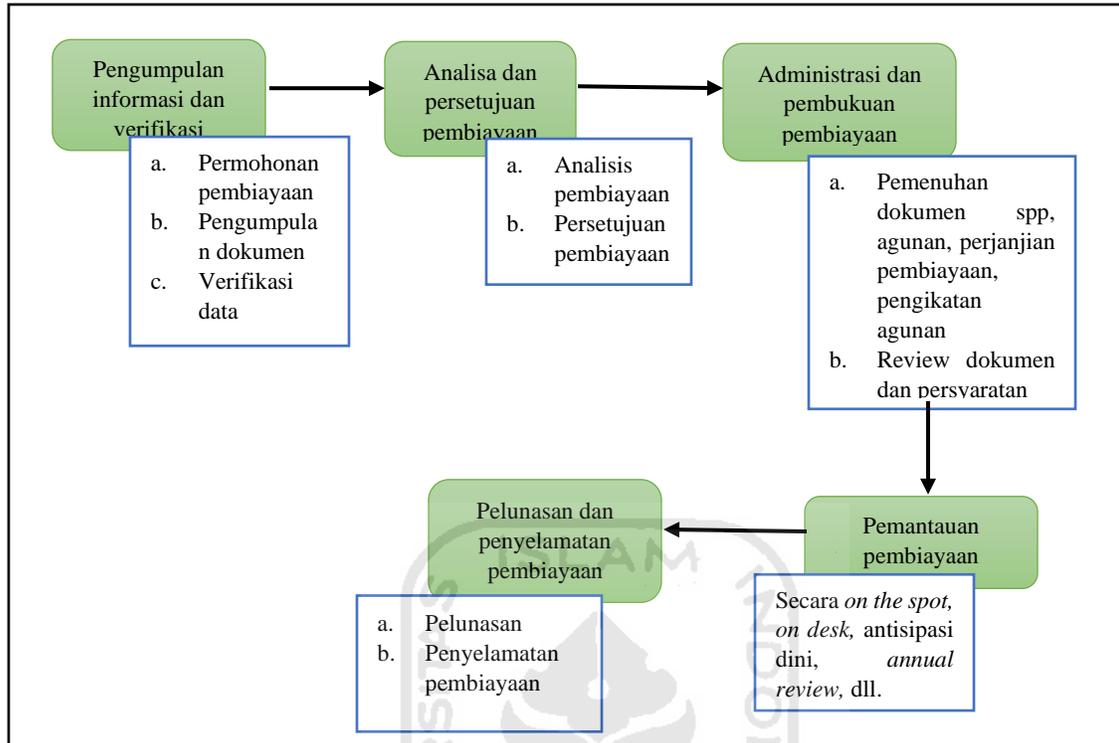
Salah satu tolak ukur keberhasilan penyaluran pembiayaan Bank Syariah adalah pada kolektibilitas pembiayaan, yaitu tingkat pembayaran kembali atau pengembalian pembiayaan yang dilakukan oleh nasabah. Tingkat kelancaran pembayaran ini merupakan faktor penting yang menentukan kualitas pembiayaan

Tujuan ditetapkannya kolektibilitas pembiayaan ialah untuk mengetahui kualitas dari pembiayaan guna mengantisipasi risiko pembiayaan lebih awal atau lebih dini. Hal ini juga dilakukan untuk menentukan tingkat cadangan potensi kerugian pembiayaan. Kualitas pembiayaan bisa ditentukan melalui tiga parameter dan beberapa komponen penilaian seperti prospek usaha, kinerja nasabah pembiayaan dan kemampuan membayar nasabah (Ikatan Bankir Indonesia, 2016:221).

2.2.4 Proses Pemberian Pembiayaan

Pemberian fasilitas pembiayaan bank syariah kepada nasabah tentunya dilakukan melalui serangkaian proses mulai dari permohonan sampai dengan pelunasan kembali pembiayaan. Tahap demi tahap dilakukan secara teliti oleh pihak bank untuk menghindari risiko pembiayaan serta memperoleh keuntungan dengan risiko yang terukur lebih dini.

Proses Pemberian Pembiayaan Setelah ada permohonan dari calon nasabah, proses pemberian pembiayaan dari awal hingga akhir seperti berikut:



Sumber: Ikatan Bankir Indonesia, Memahami Bisnis Bank Syariah

Gambar 2. 1 Alur Pemberian Pembiayaan

2.2.5 Monitoring Pembiayaan

Salah satu aktivitas penting bagi bank dalam hal pembiayaan adalah pemantauan atau *monitoring* terhadap nasabah pembiayaan yang merupakan rangkaian aktivitas untuk mengetahui dan memonitor perkembangan pembiayaan nasabah, perjalanan pembiayaan, serta perkembangan usaha sejak pembiayaan diberikan sampai dengan lunas. Menurut Ikatan Bankir Indonesia (2016) pemantauan pembiayaan dapat dilakukan melalui beberapa aktivitas pemantauan terhadap:

- 1) Pelaksanaan program pemberian pembiayaan kepada nasabah.
- 2) Kelengkapan dokumen serta administrasi pembiayaan nasabah.
- 3) Perkembangan usaha yang akan dibiayai.

- 4) Penggunaan dana pembiayaan oleh nasabah.
- 5) Riwayat transaksi pembayaran.
- 6) Laporan keuangan nasabah.
- 7) Jaminan atau agunan.

Menurut Ikatan Bankir Indonesia (2016) proses pemantauan pembiayaan bisa dilakukan dengan menggunakan beberapa cara antara lain:

- 1) *On desk*, yaitu dengan melakukan beberapa hal:
 - a) Verifikasi kelengkapan dokumen pengajuan pembiayaan calon nasabah.
 - b) Memeriksa serta verifikasi dokumen calon nasabah yang belum dilengkapi.
 - c) Identifikasi masalah-masalah potensial yang mungkin terjadi terhadap pengadaan kas.
 - d) Penilaian terhadap bersedia atau tidaknya calon nasabah terhadap kewajiban keuangannya.
 - e) Deteksi kemungkinan memburuknya keuangan nasabah pembiayaan.
- 2) *On site*, yaitu dengan melakukan beberapa hal:
 - a) Kunjungan lokasi fisik, yaitu kunjungan lapangan untuk melihat usaha calon nasabah, jaminan kemajuan usaha, deteksi permasalahan yang mungkin terjadi pada usaha calon nasabah dan juga menilai kemampuan manajemen usaha dari nasabah serta menilai hal-hal lain yang dibutuhkan.
 - b) *Trade checking*, melihat informasi mengenai usaha calon nasabah yang akan dibiayai melalui *supplier*, *distributor*, pesaing atau *partner* bisnis dari calon nasabah.

- c) *Credit checking*, memantau informasi pembiayaan calon nasabah dengan melihat informasi terkait kelancaran utang piutang, baik pembiayaan yang telah diberikan oleh Bank bersangkutan ataupun Bank-Bank lainnya.



BAB III

ANALISIS DESKRIPTIF

3.1 Data Umum

3.1.1 Sejarah Singkat Bank BTN Syariah

Awal berdirinya Bank BTN Syariah dimulai dari perubahan undang-undang tentang perbankan yang dilakukan oleh pemerintah, dengan awalnya undang-undang No. 7 Tahun 1992 menjadi undang-undang No. 10 Tahun 1998. Hal ini membuat perbankan syariah meramaikan persaingan dalam dunia perbankan. Hal ini juga didukung dengan dikeluarkannya PBI No. 4/I/PBI/2002 tentang kegiatan usaha Bank Konvensional yang berubah menjadi Bank umum yang menggunakan prinsip syariah oleh Bank umum Konvensional. Dengan makin bertambahnya jumlah Bank Syariah dalam bentuk Unit Usaha Syariah maka manajemen PT. Bank BTN (Persero), melalui rapat komite pengarah tim implementasi restrukturisasi Bank BTN tanggal 12 desember 2013, dengan hasil rapat untuk menyusun rencana kerja serta merubah anggaran dasar untuk membuka UUS (Unit Usaha Syariah) dan diharapkan dapat bersaing di pasar perbankan syariah.

Pada rapat umum pemegang saham yang dilakukan pada tanggal 16 Januari 2004 dan perubahan anggaran dasar berdasarkan akta No. 29 Tanggal 27 Oktober Tahun 2004 maka terbentuklah divisi syariah pada Bank Tabungan Negara (BTN). Dengan terbentuknya divisi syariah ini Bank Tabungan Negara (BTN) mempertegas tekad ajaran Bank Tabungan Negara (BTN) untuk mewujudkan kerja sebagai ibadah

dan tidak terlepas dari ibadah lainnya yang selanjutnya Bank Tabungan Negara (BTN) Unit Syariah disebut dengan BTN Syariah.

Dalam melaksanakan kegiatan operasionalnya, BTN Syariah didampingi oleh Dewan Pengawas Syariah (DPS) yang bertindak sebagai pengawas, penasehat, serta pemberi saran kepada para direksi, pimpinan divisi syariah, dan pimpinan kantor cabang syariah terkait hal-hal yang bersangkutan dengan prinsip-prinsip syariah. Pembentukan struktur organisasi kantor cabang syariah Bank BTN dimulai pada bulan November 2004 dengan menempatkan satu pimpinan yaitu kepala cabang yang bertanggung jawab pada divisi syariah, dan pada saat bersamaan Dirut Bank BTN meminta rekomendasi penunjak DPS serta pada tanggal 3 Desember 2004, Dirut Bank BTN menerima surat rekomendasi DSN/MUI terkait penunjukan DPS bagi Bank BTN Syariah.

Pada Tanggal 15 Desember 2004, pihak Bank Indonesia (BI) menyetujui permohonan Bank Tabungan Negara (BTN) terkait prinsip Kantor Cabang Syariah (KCS) dan pada tanggal inilah yang menjadi hari lahirnya Bank BTN Syariah dan diperingati setiap tahunnya.

Pada tahun 2007, Bank BTN telah mempunyai 12 (dua belas) KCS (Kantor Cabang Syariah) dan 40 kantor layanan syariah pada kantor cabang dan cabang pembantu konvensional. KCS ini tersebar diberbagai kota di Indonesia seperti, Jakarta, Bandung, Surabaya, Makassar, Solo, Malang, Medan, Tangerang, Batam, Bogor, dan yang terbaru di kota Kendari.

3.1.2 Profil Bank BTN Syariah

A. Latar Belakang

Bank BTN Syariah menjadi unit strategi bisnis atau *Strategic Business Unit* (SBU) dari bank BTN konvensional dengan kegiatan bisnis yang dijalankan berdasarkan prinsip-prinsip syariah. Pada Tanggal 14 Februari 2005 Bank BTN Syariah mulai menjalankan sistem operasionalnya dengan dibukanya Kantor Cabang Syariah di Jakarta.

Tujuan Pembukaan Bank BTN Syariah ini dilakukan dengan melihat tingginya minat masyarakat terhadap jasa keuangan syariah serta dengan memperhatikan keunggulan prinsip syariah dengan adanya FATWA MUI tentang larangan bunga bank, dan juga melaksanakan hasil RUPS Tahun 2004.

B. Tujuan Pendirian

Adapun tujuan didirikannya Bank BTN Syariah adalah sebagai berikut:

- 1) Untuk memenuhi kebutuhan masyarakat akan pelayanan jasa keuangan syariah.
- 2) Turut mendukung usaha dalam sasaran pencapaian laba Bank BTN.
- 3) Meningkatkan ketahanan bank untuk menghadapi perubahan lingkungan usaha.
- 4) Memberikan keseimbangan dalam pemenuhan kepentingan nasabah dan pegawai.

3.1.3 Visi dan Misi Bank BTN Syariah

Adapun visi dan misi dari Bank BTN Syariah adalah sebagai berikut:

A. Visi Bank BTN Syariah

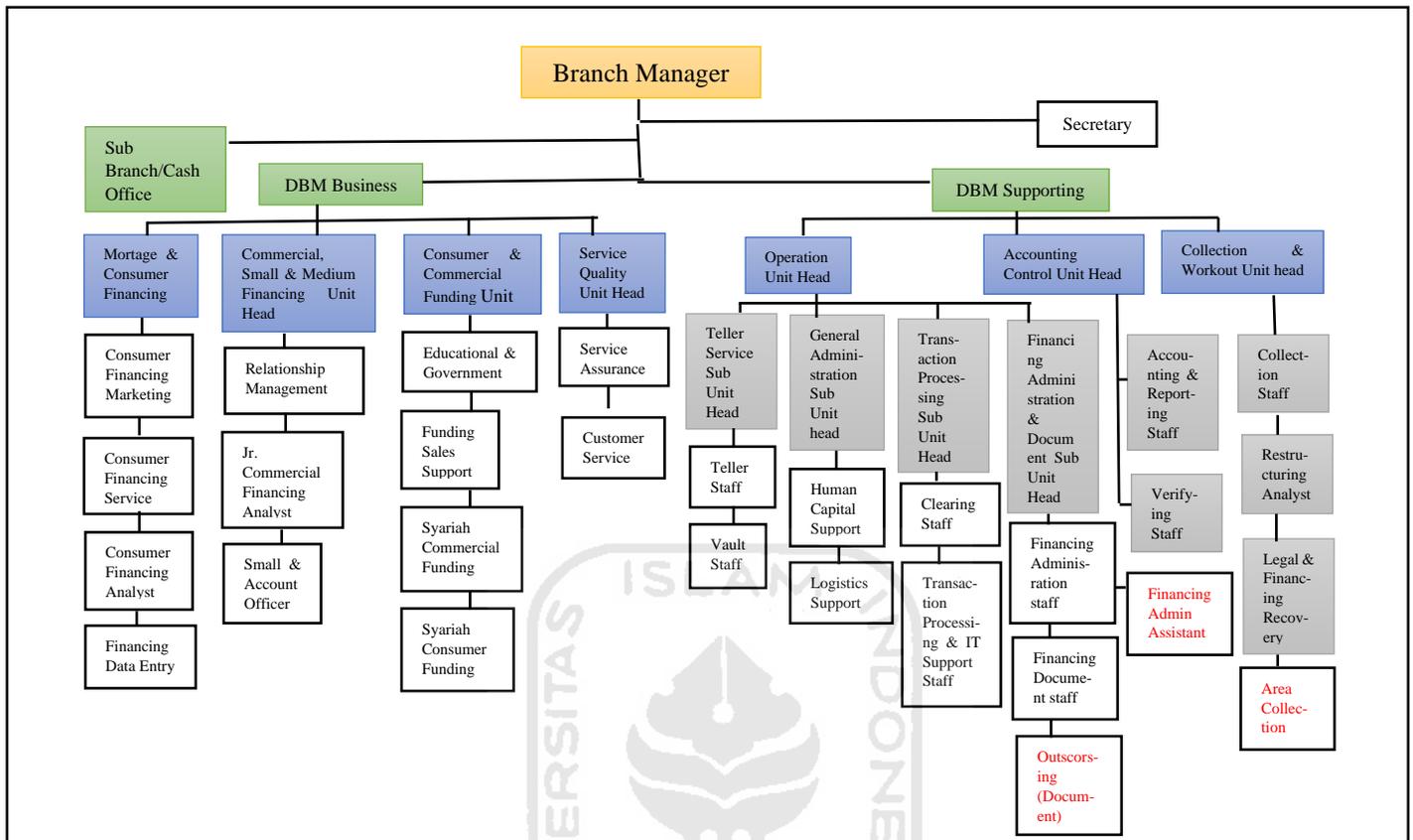
“Terdepan dan terpercaya dalam memfasilitasi sektor perumahan dan jasa layanan keuangan keluarga”.

B. Misi Bank BTN Syariah

- 1) Berperan aktif dalam sektor perumahan, baik dari sisi penawaran maupun dari sisi permintaan, yang terintegrasi dalam sektor perumahan di Indonesia.
- 2) Memberikan layanan unggul dalam pembiayaan kepada sektor perumahan dan laporan keuangan keluarga.
- 3) Meningkatkan keunggulan kompetitif melalui inovasi pengembangan produk, jasa dan jaringan strategis berbasis digital.
- 4) Menyiapkan dan mengembangkan *human capital* yang berkualitas, professional dan memiliki integritas tinggi.
- 5) Meningkatkan *shareholder value* dengan fokus kepada peningkatan pertumbuhan profitabilitas sesuai dengan prinsip kehati-hatian dan *good corporate governance*.
- 6) Memedulikan kepentingan masyarakat, sosial dan lingkungan secara berkelanjutan.

3.1.4 Struktur Organisasi

Adapun susunan struktur organisasi dari Bank Tabungan Negara (BTN) Kantor Cabang Syariah Jakarta Pasar Minggu adalah sebagai berikut:



Sumber: Bank BTN KCS Jakarta Pasar Minggu, 2020

Gambar 3. 1 Struktur Organisasi Bank BTN KCS Jakarta Pasar Minggu

3.1.5 Produk-Produk Bank BTN Syariah

Sama seperti pada bank-bank lain bank BTN Syariah pun memiliki produk penghimpunan dana, penyaluran dana atau pembiayaan serta layanan jasa.

A. Produk Penghimpunan Dana

1) Tabungan

a) Tabungan BTN Batara IB

Produk tabungan yang menggunakan akad *wadiah*, berupa titipan yang dititipkan pada Bank dan harus dijaga oleh Bank serta dikembalikan setiap saat pemilik ingin

mengambilnya dengan tidak adanya perjanjian bagi hasil tetapi bonus yang diberikan oleh Bank diakhir namun tidak diperjanjikan.

b) BTN Prima IB

Layanan produk tabungan yang menggunakan akad *mudharabah muthlaqah* yang merupakan akad kerja sama antara dua pihak atau lebih. Pihak pertama yang bertindak sebagai pemilik dana menyediakan dana kepada pihak lainnya yang bertindak sebagai pengelola modal untuk mengelola dana tersebut dengan perjanjian keuntungan dan kerugian disepakati diawal.

c) BTN Batara haji dan Umroh

Layanan produk tabungan untuk masyarakat agar bisa merencanakan ibadah haji atau umroh berdasarkan prinsip syariah dengan menggunakan akad *mudharabah muthlaqah*.

d) Tabungan BTN Qurban IB

Layanan produk tabungan yang ditawarkan oleh BTN Syariah untuk merencanakan pembelian dan penyaluran hewan-hewan qurban dengan bagi hasil yang kompetitif berdasarkan prinsip akad *mudharabah muthlaqah*.

e) BTN Tabunganku IB

Produk layanan tabungan yang ditujukan untuk anak berusia 17 tahun kebawah berdasarkan prinsip syariah dengan menggunakan akad *wadiah* yaitu berupa titipan.

f) Tabungan BTN Simpanan Pelajar

Produk layanan tabungan untuk meningkatkan budaya menabung dalam kalangan pelajar dari tingkat PAUD sampai dengan SMA atau sederajat dengan memperhatikan prinsip syariah yaitu menggunakan akad *wadiah*.

g) **BTN Emas IB**

Produk layanan tabungan untuk merencanakan pembelian emas yang merupakan salah satu bentuk investasi terbaik saat ini untuk memenuhi kebutuhan dimasa yang akan datang dengan tetap mendapatkan bagi hasil yang kompetitif serta berdasarkan prinsip syariah yaitu menggunakan akad *mudharabah muthalaqah*.

2) **Giro**

a) **Giro BTN IB**

Produk simpanan dana untuk memudahkan transaksi usaha dengan menggunakan akad *wadiah* yaitu berupa titipan yang dititipkan pada bank dan harus dijaga oleh bank serta dikembalikan setiap saat pemilik ingin mengambilnya dengan tidak adanya perjanjian bagi hasil tetapi bonus yang diberikan oleh bank diakhir namun tidak diiperjanjikan.

b) **Giro BTN Prima IB**

Produk simpanan giro dengan bagi hasil yang kompetitif untuk perusahaan-perusahaan yang mempunyai aktifitas transaksi yang tinggi dengan menggunakan akad *mudharabah muthalaqah*.

3) **Deposito**

a) **Deposito BTN IB**

Produk tabungan investasi berjangka untuk perorangan ataupun lembaga dengan bagi hasil kompetitif yang menggunakan akad *mudharabah mutlaqah*.

b) Deposito On Call BTN IB

Produk tabungan investasi berjangka yang dapat memberikan keuntungan bagi perusahaan ataupun perorangan dengan jangka waktu 1-28 hari dan dikelola menggunakan akad *mudharabah mutlaqah*.

B. Produk Penyaluran Dana atau Pembiayaan

1) Pembiayaan Konsumer

a) KPR BTN Platinum IB

Program pembiayaan yang hadir sebagai solusi untuk kepemilikan rumah atau KPR, ruko hingga apartemen yang menjadi idaman setiap orang dengan proses yang cepat, uang muka ringan dan angsuran tetap sampai dengan lunas pembiayaan melalui akad *murabahah* (jual beli).

b) KPR BTN Indent IB

Program pembiayaan dengan fasilitas pembiayaan untuk memiliki rumah, ruko, rukan, rusun, ataupun apartemen berdasarkan pesanan dengan menggunakan akad *istishna* (jual beli berdasarkan pesanan).

c) Pembiayaan Bangun Rumah BTN IB

Program pembiayaan yang membantu mewujudkan pembangunan rumah impian ataupun merenovasi hunian diatas lahan milik sendiri sesuai rencana dan keinginan dari nasabah itu sendiri melalui akad *murabahah*.

d) Pembiayaan Properti BTN IB

Program pembiayaan yang ditujukan untuk masyarakat yang menginginkan kepemilikan atas properti baru ataupun membutuhkan pembiayaan ulang (*refinancing*) untuk property yang telah dimiliki dengan menggunakan akad *musyarakah mutanaqisah* (kepemilikan aset bersama).

e) KPR BTN Bersubsidi IB

Program pembiayaan yang ditujukan untuk program kesejahteraan masyarakat dengan penghasilan rendah. BTN Syariah bekerja sama dengan Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat dalam rangka kemudahan kepemilikan rumah dengan akad *murabahah* dengan berbagai macam manfaat.

f) Pembiayaan Kendaraan Bermotor BTN IB

Program pembiayaan yang menjadi solusi kepemilikan kendaraan bermotor ataupun mobil dengan proses yang cepat, administrasi yang mudah, harga dan angsuran yang tetap sampai dengan akhir angsuran melalui akad *murabahah*.

g) Pembiayaan Tunai Emas BTN IB

Program pembiayaan yang menjadi solusi atas kebutuhan dana untuk keperluan mendadak dengan menggadaikan emas yang dimiliki dengan proses yang cepat dan angsuran yang ringan menggunakan akad *qardh* (gadai) yang disertai dengan surat gadai sebagai penyerahan marhun untuk jaminan pengembalian seluruh atau sebagian hutang nasabah kepada bank.

h) Pembiayaan Emasku BTN IB

Program pembiayaan ini hadir guna memberikan solusi bagi nasabah yang ingin mempunyai investasi dengan kepemilikan emas batangan dengan sertifikat antam berdasarkan prinsip syariah dengan menggunakan akad *murabahah*.

i) **Pembiayaan Multimanfaat BTN IB**

Program pembiayaan yang menjadi solusi bagi pegawai dan pensiunan untuk keperluan pembelian barang jenis elektronik, furniture, dan kebutuhan-kebutuhan lainnya tanpa uang muka, angsuran ringan, dan tetap sampai dengan akhir masa angsuran dengan jangka waktu sampai dengan 10 tahun melalui akad *murabahah*.

j) **Pembiayaan Multijasa BTN IB**

Pembiayaan yang hadir untuk keperluan membiayai kebutuhan layanan jasa seperti pendidikan, wisata, kesehatan, umroh dan juga pernikahan dengan jangka waktu pembiayaan sampai dengan 10 tahun serta menggunakan akad *kafalah bil ujroh* (imbalan atas jasa penjamin).

2) **Pembiayaan Komersial**

a) **Pembiayaan Konstruksi BTN IB**

Program pembiayaan ini hadir untuk memberikan solusi bagi pebisnis untuk membiayai konstruksi proyek properti yang meliputi bangunan serta infrastruktur terkait dengan menggunakan akad *musyarakah* (kerja sama).

b) **Pembiayaan Investasi BTN IB**

Pembiayaan ini hadir untuk memberikan solusi bagi nasabah untuk Program pembelian barang-barang investasi dengan menggunakan akad *murabahah*, *musyarakah*, ataupun *istishna*.

c) Pembiayaan Modal Kerja BTN IB

Program pembiayaan ini hadir untuk memberikan solusi bagi nasabah untuk membiayai keperluan modal kerja nasabah dalam menjalankan bisnis dengan menggunakan akad kerja sama (*mudharabah, musyarakah*).

C. Jasa Layanan

1) BTN Payroll

Layanan jasa perbankan melalui tabungan BTN Batara IB untuk memfasilitasi jasa payroll dan kebutuhan finansial karyawan korporasi yang dapat dilakukan diseluruh outlet bank BTN ataupun UUS Bank BTN diseluruh wilayah Indonesia.

2) SPP Online

Layanan jasa perbankan yang satu ini merupakan jasa layanan bagi lembaga pendidikan perguruan tinggi berupa biaya pendidikan dan biaya lainnya yang terkait dengan penyelenggaraan pendidikan secara *online real time*.

3) Payment Point BTN IB

Layanan perbankan ini hadir untuk memudahkan nasabah dalam melakukan transaksi yang berulang serta rutin misalnya membayar tagihan rutin perbulan seperti tagihan telepon, telepon seluler, listrik, air, dan pajak.

4) Kiriman Uang atau *Transfer*

Layanan yang diberikan oleh perbankan ini merupakan Fasilitas kiriman uang yang dihadirkan Bank BTN berupa layanan pengiriman uang secara real time ke

sesama Bank BTN dan BTN Syariah serta pengiriman uang ke Bank lain menggunakan fasilitas SKN, RTGS, Link, ATM Bersama dan Prima.

5) *Safe Deposit Box* BTN IB

Jasa layanan yang satu ini merupakan Suatu wadah dalam bentuk box yang didesain khusus dengan ukuran tertentu serta dilengkapi dengan sistem keamanan guna menjamin keamanan barang yang disimpan didalam box tersebut dari bahaya kebakaran, perampokan dan lain-lain. Jasa layanan ini menggunakan akad ijarah (sewa menyewa).

3.2 Data khusus

3.2.1 Sekilas tentang produk pembiayaan KPR HITS (Hijrah to Syariah) serta syarat-syarat pengajuan pada Bank Tabungan Negara (BTN) Kantor Cabang Syariah Jakarta Pasar Minggu.

KPR HITS adalah *call name* pembiayaan properti BTN IB atau nama lain dari pembiayaan properti BTN IB dengan akad *musyarakah mutanaqisah*. Pembiayaan ini merupakan pembiayaan yang diajukan oleh nasabah perorangan. Pembiayaan ini diperuntukan untuk pembelian KPR/properti baik baru ataupun *second* dan juga melakukan pembiayaan *refinancing (top-up)* atas properti yang dimiliki nasabah. Untuk pembiayaan KPR hampir sama dengan pembiayaan-pembiayaan KPR lain seperti KPR Platinum, KPR Indent dan lain-lain hanya yang membedakan dari KPR ini adalah menggunakan akad yang sedikit berbeda daripada KPR lain yaitu akad *Musyarakah Mutanaqisah* dengan jumlah hisyah bagi nasabah yang berbeda-beda

tergantung dari jenis rumah yang akan diambil oleh nasabah. Sedangkan untuk pembiayaan *refinancing* atau *top-up* adalah pembiayaan dari Bank BTN Syariah bagi nasabah yang sudah memiliki KPR dan ingin melakukan pembiayaan ulang dan KPR sebelumnya yang menjadi agunan bagi bank. Sama seperti KPR-KPR lain dalam pembiayaan KPR HITS ini terdapat 3 pihak yang terlibat yaitu Bank BTN Syariah sebagai perusahaan pembiayaan, Developer sebagai penyedia rumah, dan nasabah. Dengan munculnya KPR HITS ini masyarakat menjadi banyak pilihan untuk memiliki rumah idaman yang nyaman dan aman untuk ditempati. Dalam prakteknya sendiri Bank BTN Syariah mempunyai penjabaran yang rinci tentang KPR HITS ini diantaranya:

A. Karakteristik KPR HITS

Adapun karakteristik dari KPR HITS sendiri adalah sebagai berikut:

- 1) Untuk KPR pihak bank akan memberikan plafond pembiayaan tergantung dari rumah yang akan di beli tetapi untuk *refinancing* pihak bank hanya memberikan plafond pembiayaan sebesar 80% dan 20% lagi dari modal nasabah sendiri.
- 2) Pembiayaan KPR HITS yang relatif lebih panjang dari KPR lainnya yaitu sampai dengan 30 tahun.
- 3) Pembiayaan yang sudah dilindungi dengan asuransi jiwa dan kebakaran.
- 4) Angsuran yang kecil diawal (3 atau 5 tahun pertama sesuai pilihan nasabah)
- 5) Proses pembiayaannya yang cepat dengan SLA (*Service Level Agreement*) menggunakan metode 1-5-1 yaitu 1 hari pengajuan-5 hari analisis data-1 hari putusan manajemen.

B. Ketentuan Pembiayaan KPR HITS

Program pembiayaan KPR HITS ini bisa diajukan oleh pegawai/karyawan tetap, wiraswasta, dan juga professional. Dengan ketentuan-ketentuan sebagai berikut:

1) Warga Negara Indonesia (WNI).

Ketentuan yang pertama adalah harus Warga Negara Indonesia (WNI) dibuktikan dengan kartu identitas atau KTP.

2) Usia min. 21 tahun atau telah menikah.

Usia minimal untuk pembiayaan KPR HITS adalah minimal 21 Tahun atau telah menikah.

3) Saat pembiayaan lunas usia \leq dari 65 tahun.

Syarat berikutnya adalah jangka angsuran yang harus sudah selesai sebelum usia pemohon 65 Tahun.

4) Memiliki penghasilan tetap (*fixed income*) maupun penghasilan tidak tetap (*non fixed income*).

Persyaratan selanjutnya adalah pemohon bisa berpenghasilan tetap seperti PNS, Guru dan lain-lain ataupun penghasilan tidak tetap seperti wiraswasta.

5) Min. masa kerja 1 tahun dan usaha 2 tahun.

Selanjutnya masa kerja untuk *fixed income* minimal 1 tahun dan untuk *non fixed income* minimal usaha 2 tahun.

6) Tidak memiliki kredit/pembiayaan bermasalah (IDI BI *clear*).

Yang terakhir yaitu tidak memiliki pembiayaan lain yang bermasalah. Ini akan dicek oleh pihak Bank BTN Syariah melalui SLIK OJK dengan melihat kolektibilitas nasabah dalam pembiayaan.

C. Syarat-Syarat Pengajuan Pembiayaan KPR HITS

Syarat-syarat pertama yang harus dilengkapi nasabah diawal pengajuan adalah sebagai berikut:

Tabel 3. 1

Syarat Pengajuan KPR HITS

Kelengkapan		Karyawan/Pegawai	Wiraswasta	Profesional
a.	Formulir Pengajuan	✓	✓	✓
b.	FC KTP/Kartu Identitas	✓	✓	✓
c.	FC Kartu Keluarga	✓	✓	✓
d.	FC Surat Nikah/Cerai	✓	✓	✓
e.	FC SK Pegawai	✓		
f.	FC Slip Gaji	✓		
g.	Rek. Koran 3 Bulan Terakhir	✓		
h.	Surat Keterangan Penghasilan		✓	✓
i.	Lap. Keuangan 3 Bulan Terakhir		✓	✓
j.	FC NPWP/SPT PPh 21	✓	✓	✓
k.	FC Izin Usaha, SIUP, TDP, APP		✓	
l.	FC Izin Praktek			✓

Kelengkapan		Karyawan/Pegawai	Wiraswasta	Profesional
m.	FC Sertifikat dan IMB	✓	✓	✓

Sumber: Bank BTN Syariah KCS Jakarta Pasar Minggu, 2020.

D. Keunggulan Program pembiayaan KPR HITS

1) Angsuran ringan dan berjenjang

Jangka waktu angsuran sendiri sampai dengan 30 Tahun dan untuk Angsuran dari KPR HITS ini sendiri memakai angsuran yang ringan diawal pembiayaan dan berjenjang (3 tahun awal atau 5 tahun awal sesuai pilihan nasabah).

2) Proses Cepat dan Mudah

Bank BTN Syariah sendiri terkenal dengan pembiayaan KPR-nya karena proses yang cepat dan mudah. Proses pembiayaan KPR HITS ini terbilang cepat dengan menggunakan metode 1-5-1 (1 hari pengajuan berkas-5 hari analisa data-1 hari putusan manajemen).

3) Jangka waktu pembiayaan sampai dengan 30 tahun

Jangka waktu dari KPR HITS ini sendiri lebih lama dari KPR Lainnya yang hanya dengan jangka waktu sampai dengan 20 tahun.

E. Manfaat Pembiayaan KPR HITS

- 1) Membantu masyarakat untuk dapat memiliki rumah idaman yang nyaman dan aman untuk ditempati.
- 2) Membiayai nasabah untuk kepemilikan rumah dengan jangka waktu angsuran yang lebih lama yaitu sampai dengan 30 tahun.

- 3) Digunakan untuk pembelian yang jelas dan dapat dilihat langsung keberadaannya (*ready stock*).

F. Maksimal Pemberian Pembiayaan KPR HITS

Tabel ini berisi tentang ketentuan plafond pembiayaan yang akan diberikan kepada nasabah.

Tabel 3. 2
Maksimal Pemberian Plafond Pembiayaan

Tipe Perumahan (m2)	Rumah Pertama	Rumah Kedua Dst
Rumah Tapak		
Tipe >70 m2	90%	85%
Tipe 22 s.d 70 m2	95% *)	90%
Tipe ≤21 m2	95% *)	90%
Rumah Susun		
Tipe >70 m2	85%	85%
Tipe 22 s.d 70 m2	95% *)	85%
Tipe ≤21 m2	95% *)	85%
Ruko atau Rukan	70%	65%

*) sesuai ketentuan bank

Sumber: Bank BTN Syariah KCS Jakarta Pasar Minggu, 2020.

G. Simulasi Pembiayaan dan Sistem Bagi Hasil KPR HITS

Adapun sistem bagi hasil yang digunakan pada pembiayaan KPR HITS adalah:

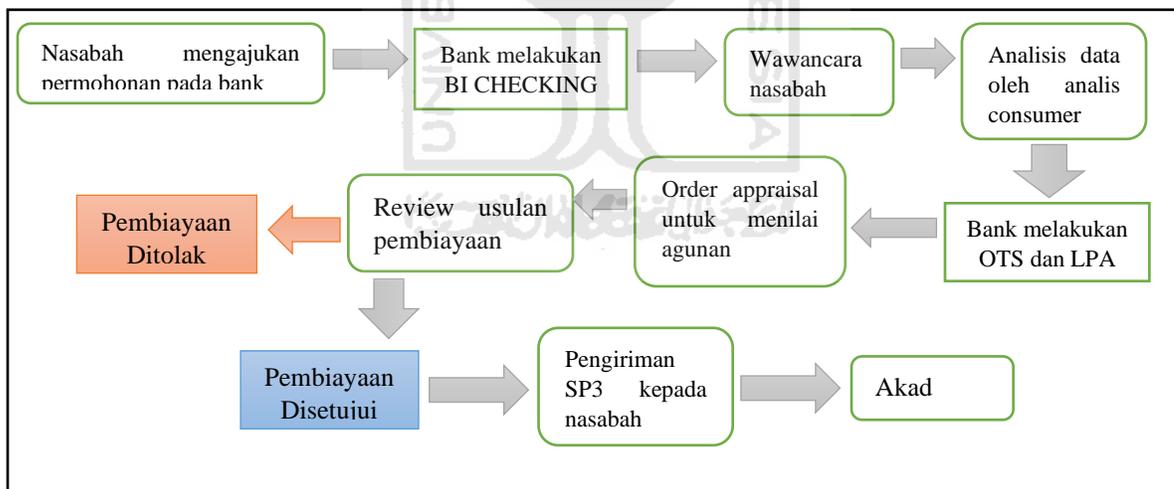
- 1) Bagi hasil untuk bank diakui sebagai pendapatan bank sedangkan hasil yang diterima oleh nasabah digunakan untuk mengambil alih porsi kepemilikan bank secara bertahap setiap bulannya, sehingga dalam jangka waktu yang telah disepakati bersama pada akhirnya saat jatuh tempo sewa maka kepemilikan aset telah sepenuhnya (100%) menjadi milik nasabah.
- 2) Nisbah bagi hasil ditentukan berdasarkan kesepakatan antara nasabah dan bank.

3) Nisbah bagi hasil dapat ditetapkan secara berjenjang (*tiering*) yang besarnya dapat berbeda beda berdasarkan kesepakatan awal akad. Simulasi KPR HITS lihat pada lampiran no. 3.

3.2.2 Mekanisme, Realisasi Pemberian serta proses monitoring NRBM (Nasabah Realisasi Baru Menunggak) Pembiayaan KPR HITS pada Bank Tabungan Negara (BTN) Kantor Cabang Syariah Jakarta Pasar Minggu

A. Mekanisme Pembiayaan KPR HITS

Mekanisme dan alur pembiayaan KPR HITS sendiri hampir sama dengan alur pemberian pembiayaan lain yang membedakan hanya pada akad yang digunakan. Alur pemberian pembiayaan sebagai berikut:



Sumber: Hasil Wawancara di Bank BTN KCS Jakarta Pasar Minggu, 2020
Gambar 3. 2 Alur Pemberian Pembiayaan KPR HITS

Penjelasan mekanisme dan alur pengajuan pembiayaan KPR HITS

Mekanisme dan alur proses pemberian pembiayaan KPR HITS hampir sama dengan alur pembiayaan KPR lainnya hanya saja yang membedakan dari segi akadnya

yang menggunakan akad *musyarakah mutanaqisah*. Untuk alur proses pemberian pembiayaan KPR HITS adalah sebagai berikut:

- 1) Pertama, nasabah datang ke Bank untuk mengajukan permohonan pembiayaan dan ke bagian *consumer financing service* untuk mengetahui secara jelas objek, harga KPR, biaya administrasi dan lain lain dengan simulasi KPR HITS di bagian FS (direkomendasikan atau tidak direkomendasikan).
- 2) Jika nasabah setuju, maka nasabah diminta untuk melengkapi berkas yang diperlukan bank dan mengisi formulir pengajuan pembiayaan dan datang kembali ke Bank untuk menyerahkan berkas permohonannya, jika nasabah dianggap baik akan langsung diwawancara dengan sebelumnya dilakukan pengecekan BI Checking/ SLIK OJK dan DISDUKCAPIL, jika data dari BI Checking nasabah dianggap memenuhi syarat maka bisa dilakukan wawancara langsung. Form wawancara dapat dilihat pada lampiran no. 5
- 3) Setelah itu, data nasabah akan dianalisa oleh analis consumer dengan SLA (Service Level Agreement) jangka waktu 5 hari analisa dokumen. Proses analisa yang dilakukan sendiri menggunakan beberapa metode analisa, seperti:

Analisa kuantitatif

- a) Kemampuan membayar nasabah pembiayaan.
- b) Kemauan membayar nasabah pembiayaan.
- c) Keandalan agunan.

Analisa kualitatif

Keseluruhan kondisi pemohon Pembiayaan, lingkungan bisnis dan faktor lain sebagai tambahan untuk hasil *scoring* dan alasan-alasan khusus pemberian Pembiayaan. Termasuk didalamnya penilaian terhadap aspek 7p dan 6c.

- a) *Personality*, menilai tentang kepribadian atau tingkah laku nasabah pembiayaan.
- b) *Party*, mengklasifikasikan nasabah berdasarkan modal, loyalitas dan karakter.
- c) *Prospect*, menilai usaha nasabah dimasa datang apakah untung atau rugi.
- d) *Purpose*, mengetahui tujuan nasabah mengajukan pembiayaan.
- e) *Payment*, mengukur bagaimana cara dan darimana saja sumber pengembalian pembiayaan nasabah.
- f) *Profitability*, menganalisis bagaimana nasabah dalam mencari laba atau keuntungan bagi usahanya.
- g) *Protection*, mitigasi agar menjaga pembiayaan yang telah diberikan tetap lancar sampai dengan lunas.

Selain dari ketujuh aspek diatas Bank Tabungan Negara (BTN) Syariah juga memperhatikan aspek 6c dalam menganalisa pembiayaan yang akan diberikan.

- a) *Character*, meneliti riwayat hidup calon nasabah, meneliti reputasi calon nasabah di lingkungan usahanya, meminta *bank to bank information* (IDEB).
- b) *Capital*, menilai terkait jumlah dana/modal sendiri yang dimiliki oleh calon nasabah.

- c) *Capacity*, yaitu menilai terkait kemampuan yang dimiliki calon nasabah dalam menjalankan usahanya guna memperoleh laba yang diharapkan.
 - d) *Collateral*, menilai terkait dengan barang-barang yang diserahkan nasabah sebagai agunan atau jaminan terhadap pembiayaan yang diterimanya.
 - e) *Condition of economy*, yaitu menilai terkait situasi dan kondisi politik, sosial, ekonomi, budaya yang mempengaruhi keadaan perekonomian pada suatu saat yang kemungkinannya mempengaruhi kelancaran pembiayaan calon nasabah.
 - f) *Constraint*, yaitu terkait hambatan yang tidak memungkinkan suatu bisnis untuk dilaksanakan pada tempat tertentu.
- 4) Setelah dianalisis Bank akan melakukan OTS terhadap objek yang akan dibiayai untuk memastikan kebenaran objek yang akan dibiayai. Hal ini dilakukan dalam melakukan survey lokasi seperti melihat keberadaan KPR yang akan dibiayai, memotret lokasi dan kemudahan akses ketempat umum seperti pasar, sekolah, minimarket dan lain sebagainya yang kemudian Bank akan membuat LPA (Laporan Penilaian Akhir) terkait KPR yang akan dibiayai.
 - 5) Setelah itu bank akan melakukan order *appraisal* untuk menilai harga dari KPR yang akan dibiayai sehingga menjadi pertimbangan bagi Bank untuk menentukan berapa besar plafond pembiayaan yang akan diberikan kepada nasabah.
 - 6) Setelah dokumen dianalisa dan memenuhi persyaratan untuk dibiayai, selanjutnya akan dilakukan review atas usulan pembiayaan apakah pembiayaan diterima atau ditolak oleh MCFU Head/DBM Business/BM.

- 7) Setelah itu surat keterangan (diterima atau ditolak) akan dicetak dan dikirimkan kepada nasabah dalam bentuk SP3 (Surat Persetujuan Pemberian Pembiayaan).
- 8) Selanjutnya pihak Bank BTN Syariah dan nasabah akan melakukan akad sebagai perjanjian pembiayaan tersebut ditempat yang telah ditentukan yang juga dihadiri oleh developer dan pihak notaris yang juga akan menjelaskan kepada nasabah mengenai rumah dan aspek-aspek hukumnya.

B. Realisasi Pemberian pembiayaan KPR HITS

Realisasi pencairan pemberian pembiayaan KPR HITS sebagai berikut:

- 1) Pencairan pembiayaan hanya dapat dilakukan apabila telah memenuhi beberapa hal berikut:
 - a) Persyaratan yang wajib dipenuhi sebelum akad pembiayaan KPR HITS telah dipenuhi seluruhnya.
 - b) Akad pembiayaan KPR HITS telah dilaksanakan.
 - c) Agunan/jaminan pembiayaan telah dikuasai oleh bank yang dibuktikan dengan *covernote* notaris atau pengembang.
- 2) Untuk pembiayaan KPR HITS dalam rangka pembelian KPR, dana hasil pencairan pembiayaan dipindahbukukan ke rekening giro operasional pengembang setelah dikurangi dana retensi (dana jaminan yang ditahan).
- 3) Untuk pembiayaan KPR HITS dalam rangka pembiayaan ulang atau *refinancing*, dana hasil pencairan pembiayaan dipindahbukukan ke rekening nasabah.

- 4) Pencairan dana retensi hanya dapat dilakukan apabila sertifikat kepemilikan KPR, sertifiakat hak tanggungan, dan IMB telah diselesaikan oleh pengembang/notaris (PPAT) dan diterima oleh bank.

C. *Monitoring* Pembiayaan KPR HITS Pada Nasabah NRBM (Nasabah Realisasi Baru Menunggak)

Sebelum nasabah di-*maintenance* oleh *Collection and Workout Unit*, nasabah pembiayaan consumer pada Satu tahun pertama akan di-*monitoring* dan pengawasan pembiayaannya dilakukan langsung oleh *Consumer Financing Unit* sendiri atau biasa disebut dengan NRBM (Nasabah Realisasi Baru Menunggak).

Monitoring pembiayaannya antara lain sebagai berikut:

- a) Bank mengingatkan nasabah pembiayaan yang belum jatuh tempo pembayaran sewa melalui media sms ataupun telepon.
- b) Nasabah dinyatakan wanprestasi apabila tidak memenuhi dengan baik kewajiban-kewajibannya ataupun melanggar ketentuan yang telah disepakati diawal akad pembiayaan.
- c) Nasabah akan dikenakan sanksi berupa *Ta'zir* yaitu pembayaran sejumlah uang dari nasabah kepada bank untuk nasabah yang mampu dalam kemampuan membayar tetapi menunggak pembayaran dengan sengaja. Sejumlah uang yang dibayarkan oleh nasabah kepada bank tadi akan digunakan bank sebagai dana sosial atau kebajikan.

- d) Nasabah dapat dikenakan sanksi berupa *ta'widh*/ganti rugi yaitu pembayaran sejumlah uang dari nasabah kepada bank untuk nasabah yang dengan sengaja melakukan kelalaian atau kesalahan yang menyimpang dan merugikan pihak lain. Sejumlah uang yang diberikan oleh nasabah dapat diakui sebagai pendapatan bagi yang menerimanya.
- e) Terhadap nasabah wanprestasi, bank melakukan langkah-langkah:
- 1) Surat konfirmasi diberikan kepada nasabah apabila menunggak pembayaran sewa kurang dari 60 (enam puluh hari) hari sejak tanggal jatuh tempo kewajiban pembayaran.
 - 2) Apabila dalam jangka waktu 15 (lima belas) hari setelah nasabah menerima surat konfirmasi namun tidak direspon dalam bentuk pembayaran atau kepastian penyelesaian, maka bank akan mengirimkan Surat Peringatan (SP) 1.
 - 3) Apabila dalam jangka waktu 15 (lima belas) hari setelah nasabah menerima Surat Peringatan (SP) 1 namun tidak direspon dalam bentuk pembayaran atau kepastian penyelesaian, maka bank akan mengirimkan Surat Peringatan (SP) 2 dan apabila diperlukan bank akan melakukan kunjungan terhadap nasabah.
 - 4) Apabila dalam jangka waktu 30 (tiga puluh) hari setelah nasabah menerima Surat Peringatan (SP) 2 namun tidak direspon dalam bentuk pembayaran atau kepastian penyelesaian, maka bank akan mengirimkan Surat Peringatan (SP) 3 dan apabila diperlukan bank akan melakukan kunjungan terhadap nasabah.
 - 5) Terhadap nasabah yang telah dilakukan pembinaan melalui SP 1, SP 2, SP 3 dan kunjungan langsung tetapi tidak merespon dalam bentuk pembayaran atau

kepastian penyelesaian, maka bank melakukan penyelesaian pembiayaan sesuai dengan ketentuan bank.

- f) Jika terjadi perselisihan antara para pihak, maka penyelesaiannya dilakukan terlebih dahulu secara musyawarah mufakat. Jika para pihak tidak mencapai kata mufakat dalam musyawarah maka para pihak sepakat untuk memilih penyelesaian sengketa berdasarkan syariah sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku yaitu pengadilan agama di wilayah hukum tempat kantor cabang syariah berada.



BAB IV

KESIMPULAN DAN SARAN

4.1 Kesimpulan

Kesimpulan yang dapat diambil dari penelitian tugas akhir ini antara lain sebagai berikut:

1. Produk KPR HITS (Hijrah to Syariah) merupakan produk pembiayaan KPR terbaru yang diluncurkan oleh Bank Tabungan Negara (BTN) Syariah per Januari 2019 dengan menggunakan akad yang berbeda dengan pembiayaan KPR lainnya yaitu akad *musyarakah mutanaqisah*. Produk KPR ini memiliki beberapa keunggulan dibandingkan dengan produk KPR lainnya salah satunya jangka waktu pembiayaan yang lebih lama yaitu sampai dengan 30 Tahun dan juga sistem bagi hasil margin berjenjang yang memudahkan angsuran nasabah pada 3-5 Tahun pertama, dengan alur pemberian pembiayaan yang hampir sama dengan produk KPR lain, serta persyaratan yang cukup mudah bagi calon nasabah. produk ini diharapkan mejadi pilihan alternatif baru masyarakat dalam hal kepemilikan rumah yang menjadi kebutuhan pokok bagi masyarakat. Akan tetapi, dikarenakan produk KPR HITS ini merupakan produk baru maka produk ini belum terlalu diminati oleh masyarakat karena beberapa alasan, salah satunya yaitu kurangnya pemahaman terhadap akad yang digunakan karena berbeda dengan akad produk KPR lainnya yang sering digunakan oleh Bank Syariah.

2. Mekanisme pemberian pembiayaan ini hampir sama dengan mekanisme-mekanisme KPR lainnya hanya saja yang membedakan dari KPR ini adalah dari segi akad yang digunakan, *hishshah* bank dan nasabah, dan juga bagi hasil yang berupa margin berjenjang. Dalam proses pemberian pembiayaan KPR HITS ini Bank BTN KCS Jakarta Pasar Minggu sangat memperhatikan kecepatan yang menjadi keunggulan dari Bank BTN Syariah Sendiri dengan menerapkan *service level agreement* (SLA) yaitu 1-5-1 dan juga proses analisis data yang sangat teliti yaitu menggunakan metode analisis 6c dan 7p agar dana yang diberikan berada pada orang yang tepat dan tidak bermasalah dikemudian hari. Proses-proses tersebut dilakukan dengan sangat teliti untuk dapat meminimalisir risiko pembiayaan macet yang mungkin bisa terjadi dikemudian hari. Proses *monitoring* pada pembiayaan konsumen di Bank BTN Syariah nasabah 1 tahun pertama akan langsung di pantau oleh divisi *consumer financing unit* sebelum di-*monitoring* oleh divisi *collection and work out unit*. Divisi *consumer financing unit* berusaha agar persentase nasabah menunggak pada 1 tahun pertama adalah 0% dengan menerapkan beberapa cara seperti pengenaan denda, surat peringatan 1, 2, dan 3 apabila nasabah terlambat memenuhi kewajibannya kepada bank. Hal ini dilakukan untuk meminimalisir tingkat persentase nasabah pembiayaan bermasalah pada saat di-*maintenance* oleh divisi *collection and work out unit*.

4.2 Saran

Dari kesimpulan diatas, maka penulis memberikan beberapa saran diantaranya:

1. Bank Tabungan Negara (BTN) Kantor Cabang Syariah Jakarta Pasar Minggu harus melakukan sosialisasi lebih rutin dan teratur lagi terkait KPR HITS ini kepada masyarakat luas untuk menarik minat calon nasabah pembiayaan akan produk ini serta mampu bersaing dengan produk produk KPR lain baik produk pada Bank BTN Syariah maupun produk KPR Bank lain dalam hal kepemilikan rumah yang aman dan nyaman bagi masyarakat.
2. Bank Tabungan Negara (BTN) Kantor Cabang Syariah Jakarta Pasar Minggu perlu mempertahankan dan lebih mengoptimalkan keunggulan yang dimiliki yaitu dalam kecepatan pemberian pembiayaan dengan mempertahankan *Service Level Agreement*-nya, mampu mempertahankan dan meningkatkan kualitas analisis data nasabah agar dana diberikan pada orang yang tepat, serta Meningkatkan lagi proses *monitoring* terhadap nasabah pembiayaan 1 tahun pertama untuk meminimalisir adanya pembiayaan bermasalah dikemudian hari pada saat di-*monitoring* oleh divisi *collection and work out unit*.

DAFTAR PUSTAKA

- Bank Tabungan Negara. 2019. Diakses 24 Maret 2020 pada www.btn.co.id/id/Syariah-Home.
- , 2019. Diakses 24 Maret 2020 pada www.btn.co.id/Syariah-Home/tentang-kami.
- , 2019. Diakses 24 Maret 2020 pada www.btn.co.id/Syariah-Home/Produk-btn-Syariah.
- Fatwa Dewan Syariah Nasional No. 73/DSN-MUI/XI/2008 tentang Akad Musyarakah Mutanaqisah. Diakses 6 Maret 2020 pada <https://dsnmui.or.id>.
- Ikatan Bankir Indonesia. 2016. *Memahami Bisnis Bank Syariah*. Jakarta: PT. Gramedia Pustaka utama.
- Kasmir. 2014. *“Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya”*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada.
- Muhammad. 2018. *Manajemen Bank Syariah*. Edisi Kedua. Yogyakarta: UPP STIM YKPN.
- Muhammad. 2020. *Bank dan Lembaga Keuangan Syariah Lainnya*. Cetakan Pertama. Depok: PT. RajaGrafindo Persada.
- Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan permukiman. Diakses pada 6 Maret 2020 pada <https://www.bphn.go.id/documents/11uu001.pdf>.
- Wiroso. 2009. *“Produk Perbankan Syariah”*. Jakarta: LPFE Usakti.

LAMPIRAN 1 Brosur KPR HITS

BUMN

Bank BTN
Bank Syariah Indonesia

Bebas Atur
Besar Cicilan
s.d. 30th

Sangat Mudah
1%

KPR Hits

#HijrahToSyariah

mulai dari
7.75%

BTN Syariah

PEMBELIAN PROPERTI ISTN IS
KPR HITS
Saatnya Hijrah to Syariah
Bank BTN
#JujurYaKPR

Contact Center
1500-286

@BTNIndonesia @BTNOfficial @BankSyariah @BankSyariahID @BankSyariahTV @BankSyariahRadio @BankSyariahMagazine @BankSyariahWebsite @BankSyariahApp @BankSyariahMobile

KPR HITS merupakan *call name* pembiayaan Properti BTN IB yang berakad *Musyarakah Mutanaqisoh*.

Pembiayaan ini diperuntukan untuk pembelian properti (baru/*second*) dan *refinancing* atas properti yang dimiliki

Benefit

- Angsuran ringan dan berjenjang
- Proses cepat dan mudah
- Jangka waktu pembiayaan sampai dengan 30 Th

Dokumen yang dilengkapi

Kelengkapan	Pegawai/Karyawan	Wiraswasta	Profesional
a. Formulir Pengajuan	✓	✓	✓
b. FC KTP/Kartu identitas	✓	✓	✓
c. FC Kartu Keluarga	✓	✓	✓
d. FC Surat Nikah/Ceraai	✓	✓	✓
e. FC SK Pegawai	✓		
f. FC Slip Gaji	✓		
g. Rek. Koran 3 bln terakhir	✓	✓	✓
h. Surat Keterangan Penghasilan		✓	✓
i. Lap. Keuangan 3 bln terakhir	✓	✓	✓
j. FC NPWP/SPT PPh 21	✓	✓	✓
k. FC Ijin Usaha, SIUP, TDP, APP		✓	
l. FC Ijin Praktek			✓
m. FC Sertifikat dan IMB	✓	✓	✓

Informasi lebih lengkap kunjungi Outlet BTN Syariah terdekat

LAMPIRAN 3 Simulasi Perhitungan KPR HITS

SIMULASI PERHITUNGAN KPR HITS

Pembiayaan Properti ETN IB (KPR)

1	Penghasilan pemohon utama	Rp	4.400.000	
	Penghasilan pemohon tambahan	Rp	-	
	Penghasilan pemohon lainnya	Rp	-	
2	Penghasilan pasangan utama	Rp	-	
	Penghasilan pasangan tambahan	Rp	-	
	Penghasilan pasangan lainnya	Rp	-	
3	Total Penghasilan Keluarga	Rp	4.400.000	
4	Kewajiban Pihak Ke 3	Rp	500.000	Adjustment

Status Penghasilan :

5 **Maksimal Angsuran** Rp **2.140.000** \rightarrow (80% x Take Home Pay) - Kewajiban Pihak ke 3

6 **Jenis Bangunan** RUMAH TAPAK BARU

7 **Harga Aset** Rp 200.000.000

8 **Hafshah Nasabah** Rp 40.000.000 20,00%

9 **Hafshah Bank** Rp 160.000.000

10 **Maksimal Hafshah Bank berdasarkan analisa** 120.000.000

11 **Jangka Waktu** 30 th

12 **Masa /Berd** 3 th

Angsuran Tahun ke 1 s.d 3	Rp	859.695	Margin setara	7,75%	EFF
Angsuran Tahun ke 4 s.d 8	Rp	1.127.268	Margin setara	11,00%	EFF
Angsuran Tahun ke 9 s.d 14	Rp	1.369.802	Margin setara	14,00%	EFF
Angsuran Tahun ke 15 s.d 20	Rp	1.628.651	Margin setara	17,50%	EFF
Angsuran Tahun ke 21 s.d 30	Rp	2.075.648	Margin setara	24,72%	EFF
AVERAGE	Rp	1.412.213			
RPC	Rp	2.140.000			
FTV		90,00%			

14 **HASIL** **DIREKOMENDASIKAN**

FTV Maksimal : 90%

Memorandum No. 29/PM/SPAD/CMBD/1/2018

LAMPIRAN 6 Foto Akad



LAMPIRAN 7 Surat Keterangan Magang

BUMN
Hadir untuk negeri

Bank BTN
Sahabat Keluarga Indonesia

SURAT KETERANGAN

No. 596 C /JPM/PKL/IV/2020

Bismillahirrohmanirrohim.

PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. Kantor Cabang Syariah Jakarta Pasar Minggu dengan ini menerangkan bahwa siswa yang tercantum di bawah ini :

Nama : Arya Gifari Putra Mustamin Djaki
NIM : 17213028
Lembaga Pendidikan : Universitas Islam Indonesia

Adalah benar telah melakukan magang di PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. Kantor Cabang Syariah Jakarta Pasar Minggu dimulai tanggal 02 Maret 2020 s.d 31 Maret 2020. Selama melakukan kegiatan Magang yang bersangkutan dapat melaksanakan dengan Baik.

Demikian Surat Keterangan ini dibuat untuk dipergunakan sebagaimana mestinya.

Jakarta, 30 April 2020

PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. &
Kantor Cabang Syariah Jakarta Pasar Minggu


Andi Yusmanto
Branch Manager


Resi Andri Yanni
DBM Business

PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk.
Kantor Cabang Syariah Jakarta Pasar Minggu
Ruko Grand Palace Kav. G - 1
Jl. Raya Pasar Minggu Km. 16
Fancoran, Jakarta Selatan

Telp. : 021. 7993662
021. 7993015
Fax. : 7993174
www.btn.co.id