

MEKANISME PEMBERIAN PEMBIAYAAN KPR BERSUBSIDI iB

PADA BTN KCS MALANG

Laporan Magang



Disusun Oleh:

VIEOLLA ALMAIRA

17213055

Program Studi D3 Perbankan Dan Keuangan

Fakultas Bisnis dan Ekonomika

Universitas Islam Indonesia

2020

**MEKANISME PEMBERIAN PEMBIAYAAN KPR BERSUBSIDI IB PADA
BTN KCS MALANG**

Laporan Magang

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

Disusun Oleh:

VIEOLLA ALMAIRA

17213055

**Program Studi D3 Perbankan dan Keuangan
Fakultas Bisnis dan Ekonomika
Universitas Islam Indonesia
2020**

HALAMAN PENGESAHAN

MEKANISME PEMBERIAN PEMBIAYAAN KPR BERSUBSIDI iB PADA
BTN KCS MALANG



Disusun Oleh :

Nama : Vicolla Almaira

No. Mahasiswa : 17213055

Jurusan : Perbankan dan Keuangan

Telah disetujui oleh Dosen Pembimbing

Pada tanggal: 17 Mei 2020

Dosen Pembimbing



(Dra. Diana Wijayanti, MSi)

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/sangsi apapun sesuai peraturan yang berlaku”

Yogyakarta, 29 April 2020



Vicolla Almaira

KATA PENGANTAR

Assalamualaikum Wr.Wb

Alhamdulillah puji dan syukur kehadirat Allah SWT yang sampai saat ini masih memberikan kita nikmat iman dan taqwa, sehingga sampai detik ini penulis terus diberi kesehatan untuk menyelesaikan Tugas Akhir dengan judul **“Mekanisme Pemberian Pembiayaan KPR Bersubsidi iB pada BTN KCS Malang”** ini dapat diselesaikan. Tugas akhir ini dibuat untuk melengkapi persyaratan untuk mendapatkan gelar Ahli Madya Perbankan dan Keuangan.

Dalam proses penyusunan Tugas Akhir ini penulis menyadari bahwa masih terdapat kekurangan, tetapi alhamdulillah penulis dapat menyelesaikannya. Selain itu penulis juga menyadari sepenuhnya bahwa tanpa dorongan dan dari berbagai pihak, maka akan sulit untuk menyelesaikannya. Oleh karena itu penulis menyampaikan banyak terimakasih kepada :

1. Allah SWT atas segala nikmat dan karunia yang telah diberikan sehingga Tugas Akhir ini dapat diselesaikan dengan baik.
2. Kepada kedua orang tua Ayah Aldino Ihsan dan Ibu Desi Rosmaniar yang selalu memberikan doa dan semangat sehingga penulis dapat menyelesaikan pendidikan ini.

3. Kepada kedua adik Vieonni Almadani dan Violien Azzahra yang telah memberikan motivasi dan dukungannya.
4. Ibu Diana Wijayanti, S.E., M.Si. selaku Kepala Program Studi Perbankan dan Keuangan D3 Bisnis dan Ekonomika Universitas Islam Indonesia dan juga dosen pembimbing tugas akhir yang telah membimbing penulis dalam menyelesaikan Tugas Akhir.
5. Ibu Aidha Trisanty, S.E., MM. Sebagai dosen pembimbing yang telah membimbing selama masa pendidikan yang selalu memberikan nasihat dan perhatian.
6. Ibu Nur Ellyanawati ER, S.E., MM selaku Dosen Pembimbing pada saat menjalani pendidikan yang selalu memberikan dukungan dan motivasi.
7. Bapak Dityawarman El Aiyubbi, S.E., M.E.K sebagai dosen pembimbing pada saat menjalani pendidikan serta memberikan semangat dan bimbingan dalam menyelesaikan Tugas Akhir.
8. Ibu Rizqi Adhyka Kusumawati, S.E., M.B.A selaku dosen pembimbing pada saat perkuliahan dan motivasi sekaligus nasehat yang telah dibeikan
9. Seluruh Bapak dan Ibu Dosen dan seluruh staff Program Studi Diploma III Fakultas Bisnis dan Ekonomika

Universitas Islam Indonesia yang telah memberikan banyak pelajaran selama pendidikan.

10. Kepada Bapak Adi Pradana selaku DBM Supporting di BTN KCS Malang telah memberikan izin untuk penulis melaksanakan magang.
11. Kepada semua staff dan karyawan BTN KCS Malang yang telah memberikan bimbingan dan informasi yang berkaitan dengan laporan magang.
12. Kepada sahabat serta rekan-rekan yang telah membantu memberikan dukungannya dalam proses kelancaran pembuatan Tugas Akhir ini.

Demikian Tugas Akhir ini disusun. Semoga bermanfaat untuk semua dan pihak-pihak yang membutuhkan.



Walaikumsallam Wr. Wb.

Yogyakarta, 29 April 2020

Vieolla Almair

a



DAFTAR ISI

Halaman Judul	.....
i	
Halaman Pengesahan	.....
ii	
Pernyataan Bebas Penjiplakan	.....
iii	
Kata Pengantar	.....
iv	
Daftar Isi	.....
vii	
Daftar Tabel	.....
.x	
Daftarm Gambar	.....
xi	
Daftar Lampiran	.....
xii	
 BAB I: PENDAHULUAN	.....
.1	

1.1 Dasar
Pemikiran

.....
.1

1.2 Tujuan
Magang

.....
.4

1.3 Target
Magang

.....
.4

1.4 Bidang
Magang

.....
.4

1.5 Lokasi
Magang

.....
.4

1.6 Jadwal
Magang

.....
.5

1.7 Sistematika Penulisan Laporan
Magang

.....
.6



**BAB II: LANDASAN
TEORI**

.....
.8

2.1 Lembaga
Keuangan

.....
.8

2.2 Jenis-Jenis Lembaga
Keuangan

.....
.8

2.2.1 Lembaga Keuangan

Bank

.....
.8

2.2.2 Lembaga Keuangan Non

Bank

.....
.9

2.3

Bank

.....
.9

2.3.1 Pengertian

Bank

.....
.9

2.3.2 Jenis-Jenis

Bank

.....
10

2.4 Bank

Syariah

.....
11

2.4.1 Pengertian Bank

Syariah

.....
12

2.4.2 Fungsi dan Peran Bank

Syariah

.....
14

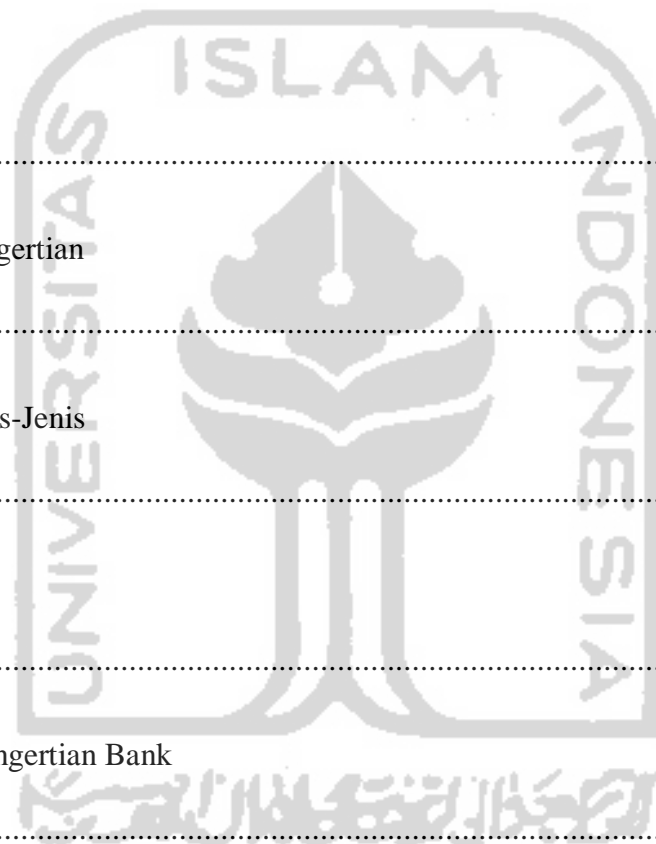
2.5 Produk Bank

Syariah

.....
14

2.5.1 Produk Penghimpunan

Dana



.....
18

2.5.2 Produk Penyaluran

Dana

.....
18

2.5.3 Produk

Jasa

.....
19

2.6 Akad pada Bank
Syariah

.....
20

2.6.1 Pengertian

Akad

.....
20

2.7
Prosedur

.....
25

2.7.1 Pengertian Prosedur menurut

Ahli

.....
25

2.8
Pembiayaan

.....
25

2.9 Kredit/Pembiayaan Kepemilikan Rumah
(KPR)

.....
26

2.10 Kredit Kepemilikan Rumah Bersubsidi
Syariah

.....
26

**BAB III: ANALISIS
DESKRIPTIF**

.....
28

3.1 Data
Umum

.....
28

3.1.1 Sejarah
Bank

.....
28

3.1.2 Visi dan Misi BTN
Syariah

.....
29

3.1.3 Struktur Organisasi
Bank

.....
30

3.1.4 Produk BTN
Syariah

.....
30

3.2 Data
Khusus

.....
37

3.2.1 Pembiayaan KPR Bersubsidi BTN iB di BTN KCS
Malang

.....
37

3.2.2 Persyaratan Pembiayaan KPR Bersubsidi BTN iB di BTN
KCS

Malang	.....
39	
3.2.3 Ketentuan Pembiayaan KPR Bersubsidi BTN iB di BTN KCS Malang	.....
43	
3.2.4 Mekanisme Pembiayaan KPR Bersubsidi BTN iB di BTN KCS	
Malang	.....
46	
BAB IV: KESIMPULAN DAN SARAN	.....
55	
4.1 Kesimpulan	.....
56	
4.2 Saran	.....
56	
DAFTAR PUSTAKA.....	57
LAMPIRAN.....	59



DAFTAR TABEL

Tabel 1.1 Jadwal
Magang

.....
5

Tabel 3.1 Batasan Harga Jual Rumah Subsidi Tahun
2020

.....
45



DAFTAR GAMBAR

Gambar 3.1 Struktur Organisasi BTN KCS
Malang

.....
30

Gambar 3.2 Mekanisme Pembiayaan KPR Bersubsidi BTN iB di BTN
Syariah

.....
46



DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1: Surat Keterangan Magang

Lampiran 2: Formulir Aplikasi Pembiayaan

Lampiran 3: Checklis Kelengkapan Dokumen

Lampiran 4 : Aplikasi SiKasep



BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Dasar Pemikiran

Pada suatu negara lembaga keuangan memiliki peran yang sangat penting dalam mengatur kegiatan perekonomian, salah satunya adalah Negara Indonesia. Saat ini lembaga keuangan berkembang dengan sangat pesat, oleh karena itu masyarakat membutuhkan lembaga keuangan yang baik dalam bidang ekonomi, industri, perdagangan dan jasa-jasa lainnya. Lembaga keuangan terdiri dari dua kelompok, yaitu Lembaga Keuangan Bank dan Lembaga Keuangan Non Bank (Soemitra, 2017: 29).

Lembaga Keuangan Bank dalam Undang-Undang tentang Perbankan Nomor 7 Tahun 1992 Pasal 5 (Lima) ayat pertama terbagi menjadi dua jenis, yaitu Bank Umum dan Bank Perkreditan Rakyat (BPR) yang melakukan kegiatan usaha baik secara konvensional dan syariah. Bank umum terbagi lagi menjadi Bank Konvensional dan Bank Syariah. Bank adalah salah satu lembaga keuangan yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan yaitu dari Tabungan, Giro dan Deposito dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk kredit atau dalam bank syariah biasa disebut pembiayaan.

Bank konvensional adalah bank yang kegiatannya memberikan jasa dalam lalu lintas pembayaran secara umum berdasarkan prosedur dan ketentuan yang telah ditetapkan oleh negara. Sedangkan bank syariah sama dengan bank konvensional akan tetapi pelaksanaan kegiatannya berdasarkan hukum islam.

Kebutuhan manusia pada umumnya meliputi kebutuhan primer, kebutuhan sekunder dan kebutuhan tersier. Kebutuhan primer merupakan salah satu kebutuhan yang dalam pemenuhannya tidak bisa ditawar dan wajib terpenuhi, kebutuhan ini menjadi dasar dari kebutuhan manusia. Contoh kebutuhan primer seperti makanan, minuman, pakaian dan tempat tinggal, ataupun berupa jasa, seperti pendidikan dasar dan pengobatan. Adapun kebutuhan sekunder adalah kebutuhan tambahan yang diperlukan setelah semua kebutuhan primer telah terpenuhi, kebutuhan sekunder ini sifatnya melengkapi kebutuhan primer. Contoh kebutuhan sekunder seperti kebutuhan akan alat elektronik, kendaraan, internet dan sebagainya. Sedangkan kebutuhan tersier merupakan kebutuhan yang dipenuhi setelah kebutuhan primer dan sekunder terpenuhi. Contoh kebutuhan tersier seperti kepemilikan barang-barang mewah, mobil mewah dan perhiasan mahal.

Di Indonesia saat ini harga sebuah rumah semakin lama semakin meningkat atau semakin mahal berbanding terbalik dengan masyarakat yang memiliki pekerjaan dengan penghasilan yang rendah yang menyebabkan banyak orang tidak mampu untuk memiliki sebuah rumah padahal rumah merupakan kebutuhan pokok yang harus terpenuhi. Oleh karena itu pemerintah Indonesia membuat program kepemilikan rumah untuk masyarakat yang berpenghasilan rendah agar dapat memiliki rumah yaitu melalui dana Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara (APBN) oleh Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (PUPR) dengan memberikan subsidi untuk masyarakat tersebut. Pemerintah dalam menjalankan program tersebut bekerjasama dengan seluruh bank di

Indonesia salah satunya adalah bank syariah yaitu dengan memberikan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Bersubsidi. PUPR bekerjasama dengan bank Syariah yaitu dengan cara menyalurkan dana APBN ke bank Syariah dan masyarakat yang berpenghasilan rendah yang ingin memiliki rumah bisa mengajukan permohonan kepemilikan rumah di bank dengan syarat dan ketentuan-ketentuan yang berlaku pada bank Syariah dan Undang-Undang PUPR.

Salah satu bank yang bekerjasama dengan Kementerian Perumahan Rakyat adalah Bank Tabungan Negara Syariah (BTNS) yaitu dengan produk pembiayaan yang namanya KPR BTN Bersubsidi iB. KPR BTN Bersubsidi iB merupakan pembiayaan yang ditujukan untuk program kesejahteraan masyarakat berpenghasilan rendah yang bekerjasama dengan Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat dalam rangka kemudahan kepemilikan rumah, dengan akad *murabahah* dan akad *wakalah*.

Akad *murabahah* adalah akad jual beli antara penjual dan pembeli dimana penjual membelikan apa yang diinginkan oleh pembeli dan penjual memberitahukan harga sebenarnya beserta marginnya kepada pembeli. Ada juga akad *wakalah* yaitu pihak bank memberikan kuasa atau mewakilkan pengembang atau *Developer* untuk mencari rumah atau objek yang diinginkan.

Dengan adanya Fasilitas KPR BTN Bersubsidi iB ini diharapkan masyarakat yang berpenghasilan rendah dapat memiliki rumah yang layak. Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan maka tugas akhir ini mengangkat tentang **“Mekanisme Pemberian Pembiayaan KPR Bersubsidi iB pada BTN KCS Malang”**.

1.2 Tujuan Magang

Tujuan dari pelaksanaan magang di BTN Syariah KCS Malang sebagai berikut:

1. Mengetahui tentang Produk Pembiayaan Pembiayaan KPR Bersubsidi iB pada BTN KCS Malang.
2. Mengetahui Prosedur Pengajuan Pembiayaan Pembiayaan KPR Bersubsidi iB pada BTN KCS Malang.

1.3 Target Magang

Target yang ingin dicapai dalam kegiatan magang di BTN KCS Malang adalah:

1. Mampu menjelaskan tentang Produk Pembiayaan KPR Bersubsidi iB pada BTN KCS Malang.
2. Mampu menjelaskan Prosedur Pengajuan Pembiayaan KPR Bersubsidi iB pada BTN KCS Malang.

1.4 Bidang Magang

Bidang magang dalam penulisan laporan tugas akhir dengan judul “Mekanisme Pemberian Pembiayaan KPR Bersubsidi iB pada BTN KCS Malang” adalah bidang *Consumer Analys* dan *Financing Service*. Pada bidang *Consumer Analys* memiliki tugas untuk melakukan analisis untuk nasabah yang mengajukan KPR seperti analisis 5C. Sedangkan *Financing Service* bertugas untuk melayani nasabah yang ingin mengajukan permohonan KPR.

1.5 Lokasi Magang

Lokasi magang pada penulisan laporan tugas akhir ini adalah sebagai berikut :

Nama Perusahaan : PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. Kantor Cabang
Syariah Malang.

Nomor Telepon : 0341-3012469

Alamat : Jalan Jaksa Agung Suprpto 87 Malang.

Kode Pos : 65111

1.6 Jadwal Pelaksanaan Magang

Magang dilaksanakan selama satu bulan pada tanggal 21 Februari 2020 sampai dengan 21 Maret 2020 di BTN Syariah KCS Malang. Jadwal kegiatan penulisan tugas akhir dan pelaksanaan magang dapat dilihat di table 1.1.

Tabel 1.1 Jadwal Magang

No	Kegiatan	Waktu Pelaksanaan															
		Februari				Maret				April				Mei			
		1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4
1	Persiapan Magang																
2	Pelaksanaan Magang																
3	Bimbingan Tugas Akhir																
4	Pengumpulan Teori dan Penulisan Tugas Akhir																
5	Pelaporan Tugas Akhir																
6	Ujian Tugas Akhir																
7	Ujian Kompetensi																

1.7 Sistematika Penulisan

Dalam penulisan laporan magang ini, ditulis sesuai dengan sistematika yang terdapat pada Buku Pedoman Magang dan Penulisan Laporan Magang. Sistematika penulisan laporan magang yaitu:

BAB I PENDAHULUAN

Dalam bab ini menjelaskan mengenai dasar pemikiran magang yaitu tentang topik yang akan dibahas pada penulisan tugas akhir, tujuan magang, target magang, bidang magang, lokasi magang, jadwal magang, dan sistematika penulisan dalam laporan magang.

BAB II LANDASAN TEORI

Pada bagian ini dijelaskan teori yang akan dipergunakan untuk memecahkan masalah yang akan dibahas. Landasan teori menekankan secara teoritis bagaimana hubungan antar variable yang terdapat pada masalah yang akan dibahas pada laporan magang ini. Hasil pengungkapan teori ini akan bermanfaat dalam memberikan dukungan teoritis terhadap permasalahan yang akan dikemukakan.

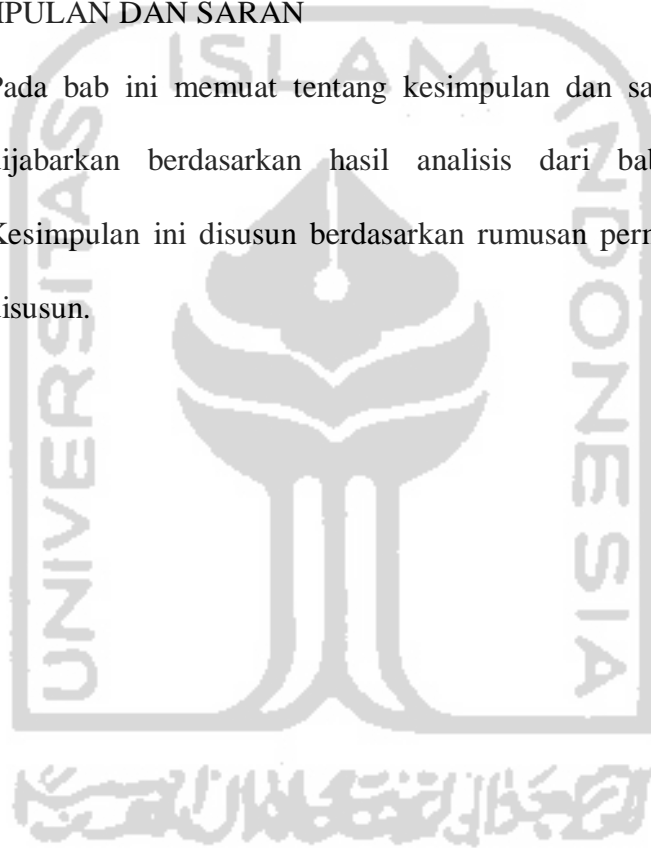
BAB III ANALISIS DESKRIPTIF

Analisis deskriptif ini meliputi data umum dan data khusus. Untuk data umum berkaitan dengan gambaran umum tempat dilaksanakannya magang. Data umum biasanya diperoleh dari sumber tidak langsung seperti dari buku-buku, jurnal, dokumen pendukung dari bank BTN KCS Malang seperti halnya brosur dari

bank dan lainnya. Data khusus mendeskripsikan data dari hasil temuan di lapangan yang disesuaikan dengan topik yang akan dibahas. Data khusus biasanya diperoleh langsung pada saat melakukan magang yaitu dari BTN KCS Malang contohnya dengan melakukan wawancara langsung pada karyawan disana.

BAB IV KESIMPULAN DAN SARAN

Pada bab ini memuat tentang kesimpulan dan saran-saran yang dijabarkan berdasarkan hasil analisis dari bab sebelumnya. Kesimpulan ini disusun berdasarkan rumusan permasalahan yang disusun.



BAB II

LANDASAN TEORI

2.1 Lembaga Keuangan

Lembaga keuangan adalah semua perusahaan yang bergerak di bidang keuangan yang aktivitasnya yaitu melakukan penghimpunan dana dan penyaluran dana. Lembaga keuangan melakukan penghimpunan dana dengan cara mencari nasabah yang memiliki uang untuk kemudian menyimpan uang tersebut di bank dan bisa diambil kapan saja nasabah membutuhkannya. Lembaga keuangan menyalurkan dana dengan cara memberikan fasilitas pembiayaan kepada nasabah. Lembaga keuangan tergolong menjadi dua jenis yaitu Lembaga Keuangan Bank dan Lembaga Keuangan Non Bank (Kasmir, 2014: 3).

2.2 Jenis-Jenis Lembaga Keuangan

Pada praktiknya, lembaga keuangan terdiri dari Lembaga Keuangan Bank dan Lembaga Keuangan Non Bank (Kasmir, 2014: 3).

2.2.1 Lembaga Keuangan Bank

Lembaga keuangan bank adalah lembaga yang aktivitasnya menghimpun dana dan juga menyalurkan dana itu kembali. Jadi bank melakukan penghimpunan dana dari masyarakat yang memiliki uang berlebih dan menyalurkannya kembali dalam bentuk pembiayaan bagi masyarakat yang membutuhkan dana (Wiroso, 2009: 35). Dalam pasal 1 butir 1 Undang-undang Nomor 7 Tahun 1992, perbankan adalah badan usaha yang menghimpun dana dan menyalurkan dana kepada masyarakat untuk meningkatkan taraf hidup banyak

rakyat. Selanjutnya pengertian bank disempurnakan dalam Undang-undang Nomor 10 tahun 1998 pasal 1 yaitu bank adalah badan usaha yang melakukan penghimpunan dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk kredit atau bentuk lainnya untuk meningkatkan taraf hidup banyak masyarakat. Berdasarkan prinsip operasionalnya, bank dapat dibedakan menjadi Bank Konvensional dan Bank Syariah.

2.2.2 Lembaga Keuangan Non Bank

Lembaga keuangan non bank adalah semua perusahaan non keuangan bank yang melakukan penghimpunan dan penyaluran dana tidak secara langsung seperti lembaga keuangan bank (*non depository*), selain itu lembaga keuangan non bank hanya fokus pada salah satu bidang saja baik itu penyaluran ataupun menghimpun dana. Lembaga keuangan non bank tidak dapat menghimpun dana dalam bentuk tabungan, deposito dan giro. Sumber dana dari lembaga keuangan non bank berasal dari pemilik modal. Terdapat beberapa jenis lembaga keuangan bukan bank yang beroperasi di Indonesia yaitu pasar modal, pasar uang dan *valas*, koperasi simpan pinjam, perum pegadaian, perusahaan sewa guna usaha (*leasing*), perusahaan asuransi, perusahaan anjak piutang, dana pensiun dan modal *ventura* (Kasmir, 2014: 6).

2.3 Bank

2.3.1 Pengertian Bank

Pengertian bank menurut Undang-Undang RI Nomor 10 tahun 1998 tanggal 10 November 1998 tentang perbankan, bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan, dan menyalurkan kepada masyarakat

dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak. Sedangkan menurut Kasmir (2013: 24) bank merupakan badan usaha yang memiliki aktivitas yang selalu bergerak di bidang keuangan.

Dari pengertian di atas dapat diuraikan bahwa bank adalah lembaga keuangan yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan yaitu tabungan, deposito dan giro. Setelah itu menyalurkannya kembali kepada masyarakat dalam bentuk kredit atau pembiayaan (dalam bank syariah) serta memberikan jasa-jasa perbankan lainnya.

2.3.2 Jenis-Jenis Bank

Menurut Undang-Undang Nomor 7 tahun 1992 bank terdiri dari dua jenis yaitu bank umum dan bank perkreditan rakyat.

1. Bank Umum

Menurut Undang-Undang Nomor 7 tahun 1992 bank umum adalah bank yang melaksanakan kegiatan usaha secara konvensional dan atau berdasarkan prinsip syariah yang dalam kegiatannya memberikan jasa dalam lalu lintas pembayaran seperti halnya memberikan kredit atau pembiayaan dan menerbitkan surat pengakuan hutang. Dari pengertian bank umum di atas dapat disimpulkan bahwa bank umum terbagi menjadi dua jenis yaitu bank konvensional dan bank syariah.

a. Bank Konvensional

Pengertian bank konvensional menurut Undang-undang Nomor 21 tahun 2008, bank konvensional adalah bank yang menjalankan kegiatan usahanya secara konvensional. Menghimpun dana dalam bentuk simpanan dan menyalurkan dana dalam bentuk kredit. Sedangkan yang dimaksud

dengan bank umum konvensional adalah bank konvensional yang dalam kegiatannya memberikan jasa dalam lalu lintas pembayaran.

b. Bank Syariah

Pengertian bank syariah menurut Undang-Undang Nomor 21 tahun 2008, bank syariah adalah bank yang menjalankan kegiatan usahanya yaitu dengan cara menghimpun dana (*funding*) dan menyalurkan dana kepada masyarakat (*lending*) berdasarkan prinsip dan hukum syariah.

2. Bank Perkreditan Rakyat

Menurut Undang-Undang Nomor 7 tahun 1992, Bank Perkreditan Rakyat yang selanjutnya disebut BPR adalah lembaga keuangan bank yang menerima simpanan hanya dalam bentuk tabungan, deposito berjangka, dan atau bentuk lainnya yang dapat dipersamakan dengan itu. Menurut Undang-Undang Nomor 10 tahun 1998, BPR adalah lembaga keuangan bank yang menjalankan kegiatan usahanya secara konvensional atau berdasarkan prinsip syariah, dan kegiatannya tidak memberikan jasa dalam lalu lintas pembayaran.

Dari pengertian diatas dapat disimpulkan bahwa Bank Perkreditan Rakyat adalah lembaga keuangan yang menghimpun dana berjangka secara konvensional atau syariah dan tidak melakukan aktivitas memberikan jasa lalu lintas pembayaran yang mengartikan bahwa kegiatan BPR jauh lebih sempit dari kegiatan bank umum.

2.4 Bank Syariah

2.4.1 Pengertian Bank Syariah

Pengertian bank syariah menurut Undang-Undang Nomor 21 tahun 2008, bank syariah adalah bank yang menjalankan kegiatan usahanya berdasarkan prinsip

syariah. Sedangkan yang dimaksud dengan Bank Umum Syariah (BUS) adalah bank syariah yang dalam kegiatannya memberikan jasa dalam lalu lintas pembayaran.

Sedangkan menurut Sudarsono (2008: 27) bank syariah adalah lembaga keuangan yang usahanya memberikan kredit dan jasa lain dalam lalu lintas pembayaran serta peredaran uang yang beroperasi disesuaikan dengan prinsip syariah. Menurut Muhammad (2005: 1) bank syariah adalah bank yang beroperasi tanpa bunga.

Bank syariah adalah lembaga keuangan yang aktivitasnya berpatok pada hukum islam, *Al-Quran* dan *Hadist*. Kegiatan operasional bank syariah tidak menggunakan bunga jadi bank syariah mengambil keuntungan dari nasabah sesuai dengan akad yang disepakati bank dan nasabah yaitu dari bagi hasil atau dari margin keuntungan.

2.4.2 Fungsi dan Peran Bank Syariah

Bank sebagai lembaga perantara pasti mempunyai fungsi dan peran, menurut Muhamad (2014: 10) fungsi dan peran bank syariah sebagai berikut :

- a) Manajer investasi, bank syariah mengelola dana investasi nasabah.
- b) Investor, bank syariah menginvestasikan dana milik bank maupun dana nasabah yang dipercayakan dengan menggunakan sistem investasi yang syariah.
- c) Penyedia Jasa Keuangan, dan lalu lintas pembayaran, bank dapat melakukan kegiatan perbankan yang tidak bertentangan dengan prinsip syariah.

- d) Pengembang fungsi sosial, bank syariah mengelola dana zakat, infaq, shadaqah dan lainnya yang sesuai dengan ketentuan yang berlaku.
- e) Menjadi perekat nasioanalisme baru, bank syariah menjadi fasilitator untuk meningkatkan kegiatan ekonomi negara.
- f) Memberdayakan ekonomi umat dan beroperasi secara transparan, bank syariah memperhatikan kebutuhan rakyat dan melakukan kegiatan operasional bank dengan transparan atau terbuka kepada masyarakat.
- g) Memberikan *return* (keuntungan) yang lebih baik, bank syariah tidak memberikan *return* yang pasti oleh karena itu bank syariah memberikan keuntungan yang lebih baik dari bank konvensional. Selain itu nasabah pembiayaan harus memberikan bagi hasil sesuai dengan keuntungan yang diperoleh.
- h) Mendorong menurunkan spekulasi di pasar keuangan, bank syariah membantu melakukan transaksi yang produktif hal tersebut akan membantu turunya spekulasi di pasar keuangan.
- i) Mendorong pemerataan pendapatan, bank syariah tidak hanya mengumpulkan dana pihak ketiga tetapi bank syariah juga mengumpulkan dana zakat, infaq dan shadaqah dan kemudian menyalurkan dana tersebut kepada yang membutuhkan hal tersebut tentu akan mendorong pertumbuhan ekonomi.

2.5 Produk Bank Syariah

Produk perbankan terbagi menjadi tiga jenis yaitu produk penghimpunan dana, produk penyaluran dana dan produk jasa. Produk penghimpunan dana yaitu bank

melakukan penghimpunan dana dari masyarakat umum yang memiliki kelebihan uang dan dikelola bank sehingga masyarakat mendapatkan bagi hasil atau bonus sesuai dengan kesepakatan antara bank dan nasabah, sedangkan produk penyaluran dana bank menyalurkan dana kepada masyarakat yang membutuhkan, kemudian bank menyediakan apa yang dibutuhkan nasabah dan bank menerima bagi hasil atau margin keuntungan dari nasabah sesuai dengan kesepakatan yang telah dibuat antara bank dan nasabah. Selain itu bank juga mempunyai jasa lalu lintas pembayaran.

2.5.1 Produk Penghimpunan Dana

Produk penghimpunan dana di bank dapat melalui tiga produk yaitu:

1. Tabungan

Tabungan adalah salah satu produk bank untuk menghimpun dana dari masyarakat yang paling sering digunakan. Tabungan juga merupakan simpanan dalam mata uang rupiah maupun mata uang asing, yang penarikannya dapat dilakukan kapan saja sesuai dengan ketentuan dan syarat yang berlaku di bank.

Menurut Undang-Undang Nomor 10 tahun 1998 tabungan adalah simpanan yang penarikannya hanya dapat dilakukan sesuai syarat yang telah disepakati, dan tidak dapat ditarik dengan cek, *bilyet* giro dan atau alat lain yang dipersamakan dengan itu. Menurut Undang-Undang nomor 21 tahun 2008 tabungan adalah simpanan yang menggunakan akad *wadiah* atau investasi dengan menggunakan akad *mudharabah* atau akad lainnya yang sesuai dengan prinsip syariah, yang penarikannya hanya dapat dilakukan sesuai syarat yang telah disepakati, tetapi tidak dapat ditarik dengan cek, *bilyet* giro dan atau alat lain yang dapat dipersamakan dengan itu.

Dalam perbankan syariah tabungan juga digunakan dan disesuaikan dengan prinsip syariah. Dalam hal ini Dewan Pengawas Syariah (DSN) menyatakan dalam fatwanya tabungan yang dibenarkan berdasarkan prinsip *wadiah* dan *mudharabah*. Berikut yang dimaksud dengan tabungan berdasarkan prinsip *wadiah* dan *mudharabah* (Karim, 2013: 297).

Dari beberapa pengertian tabungan diatas dapat disimpulkan bahwa tabungan merupakan produk penghimpunan dana yang paling sering digunakan karena sederhana dan mudah untuk digunakan. Selain itu proses pengambilannya dapat dilakukan kapan saja sesuai dengan ketentuan dan syarat yang berlaku selain itu tabungan juga terbagi menjadi dua jenis yaitu :

a. Tabungan *Wadiah*

Menurut Karim (2013: 297) tabungan *wadiah* adalah tabungan yang dijalankan berdasarkan prinsip *wadiah* yaitu titipan murni yang harus dijaga dan dikembalikan setiap saat sesuai kehendak pemiliknya. Di bank syariah produk tabungan *wadiah* terbagi menjadi dua yaitu *wadiah yad amanah* dan tabungan *wadiah yad dhamanah*. Akan tetapi biasanya bank menggunakan akad *wadiah yad dhamanah*, dalam hal ini nasabah bertindak sebagai pihak penitip yang memberikan hak kepada bank sebagai pihak penerima titipan untuk menggunakan barang atau harta titipan tersebut. Sebagai konsekuensinya bank bertanggung jawab terhadap keutuhan harta atau barang titipan yang dapat diambil kapan saja penitip hendaki.

b. Tabungan *Mudharabah*

Tabungan ini menggunakan akad *mudharabah*, bank syariah bertindak sebagai *mudharib* (pengelola dana) dan nasabah bertindak sebagai *shahibul maal* (pemilik dana). Nasabah melakukan penanaman dana kepada pihak bank dan nasabah memberikan kuasa kepada bank untuk memperbolehkan bank memanfaatkan dan mengembangkan dana milik nasabah. Dari pemanfaatan dan pengolahan dana tersebut bank memberikan bagi hasil kepada nasabah sesuai dengan kesepakatan awal antara bank dan nasabah (Karim, 2013: 300).

2. Giro

Menurut Undang-Undang Nomor 10 tahun 1998, giro adalah simpanan yang dapat ditarik sewaktu-waktu dengan menggunakan cek, *bilyet* giro, sarana pembayaran lainnya atau perintah pemindahbukuan. Sedangkan menurut Undang-Undang Nomor 21 tahun 2008, giro adalah simpanan berdasarkan akad *wadiah* atau akad lain yang sesuai dengan prinsip syariah, yang penarikannya dapat dilakukan setiap saat menggunakan cek, *bilyet* giro, sarana pembayaran lainnya atau perintah pemindahbukuan.

Pada bank syariah produk giro menggunakan prinsip syariah, yang telah dibenarkan oleh DSN. Giro yang dibenarkan oleh DSN adalah giro yang menggunakan prinsip *wadiah* dan *mudharabah*, berikut adalah giro *wadiah* dan *mudharabah* (Karim, 2013: 291).

a. Giro *Wadiah*

Giro yang dijalankan berdasarkan prinsip *wadiah*. Bank syariah menerapkan prinsip *wadiah yad dhamanah* dimana bank bertindak sebagai penerima titipan dana oleh nasabah yaitu pihak yang menitipkan dana. Bank memanfaatkan barang atau harta titipan tanpa berkewajiban untuk memberikan bagi hasil, tetapi bank boleh memberikan bonus yang tidak dijanjikan diawal. Bank wajib mengembalikan dana titipan nasabah kapan saja nasabah ingin mengambil titipan tersebut (Karim, 2013: 292).

b. Giro *Mudharabah*

Giro yang dijalankan dengan prinsip *mudharabah*, bank syariah bertindak sebagai *mudharib* dan nasabah bertindak sebagai *shahibul maal*. Nasabah memberikan kuasa kepada bank untuk memanfaatkan dan mengembangkan dana milik nasabah sesuai dengan prinsip syariah. Dari pengelolaan tersebut bank syariah memberi bagi hasil kepada pemilik dana atau dalam hal ini nasabah sesuai dengan kesepakatan awal antara bank dan nasabah (Karim, 2013: 294).

3. Deposito

Menurut Undang-Undang Nomor 10 tahun 1998 deposito adalah simpanan yang penarikannya hanya dapat dilakukan pada waktu tertentu sesuai kesepakatan. Sedangkan menurut Undang-Undang Nomor 21 tahun 2008 deposito adalah investasi berdasarkan akad *mudharabah* atau akad lainnya yang sesuai dengan prinsip syariah, dan penarikannya hanya dapat dilakukan sesuai dengan akad antara nasabah dan bank.

Deposito merupakan simpanan yang bisa menggunakan mata uang asing maupun mata uang rupiah yang penarikannya hanya dapat dilakukan sesuai dengan jangka waktu yang sudah ditentukan yaitu 1, 3, 6, 12 dan 24 bulan. Deposito adalah produk penghimpunan dana yang memiliki bagi hasil yang paling tinggi dan dapat dijadikan agunan (Ikatan Bankir Indonesia, 2014: 233).

Sedangkan menurut Karim (2013: 303) yang dimaksud dengan deposito syariah adalah deposito yang dijalankan berdasarkan prinsip syariah. Pada produk deposito, bank syariah berperan sebagai *mudharib* sedangkan nasabah yang menitipkan dananya berperan sebagai *shahibul maal*, jadi nasabah menanamkan dananya ke bank dan kemudian nasabah menerima bagi hasil dari hasil penanaman modal tersebut.

2.5.2 Produk Penyaluran Dana

1. Pembiayaan

Dalam menyalurkan dana pada nasabah, secara garis besar produk pembiayaan syariah terbagi ke dalam empat kategori yang dibedakan berdasarkan tujuan penggunaannya yaitu (Karim, 2014: 97).

- a. Pembiayaan dengan prinsip jual – beli.
- b. Pembiayaan dengan prinsip sewa.
- c. Pembiayaan dengan prinsip bagi hasil.
- d. Pembiayaan dengan akad pelengkap.

Pembiayaan dengan prinsip jual beli ditujukan untuk kepemilikan suatu barang. Produk pembiayaan jual beli biasanya diaplikasikan menggunakan prinsip jual beli seperti *murabahah*, *salam*, dan *istishna*. Sedangkan yang menggunakan

prinsip sewa-menyewa ditujukan untuk mendapatkan jasa, produk yang termasuk dalam kelompok ini adalah produk yang menggunakan prinsip sewa-menyewa seperti sewa murni tanpa pilihan (*ijarah*) ataupun sewa beli disertai dengan pemindahan kepemilikan atas barang yang disewa dalam bentuk *ijarah muntahiya bit tamlik* (IMBT). Prinsip bagi hasil digunakan untuk usaha kerja sama yang ditujukan guna mendapatkan barang dan jasa sekaligus. Produk yang termasuk dalam kelompok ini adalah *musyarakah* dan *mudharabah*. Sedangkan pembiayaan dengan akad pelengkap ditujukan untuk memperlancar pembiayaan dengan menggunakan tiga prinsip di atas.

2.5.3 Produk Jasa

Produk layanan jasa diberikan oleh bank syariah untuk membantu masyarakat dalam memenuhi kebutuhannya. Sehingga mempermudah masyarakat ketika melakukan kegiatan transaksinya. Jenis produk pelayanan jasa yang diberikan oleh bank syariah antara lain (Otoritas Jasa Keuangan, 2017).

- a. *Wakalah*, jasa dimana bank diberikan kepercayaan atau mandat untuk melaksanakan suatu perkara atau tugas kepada pihak lain yang boleh diwakilkan sesuai dengan amanah atau permintaan nasabah, seperti *transfer*, Inkaso, dan *Letter of credit*.
- b. *Kafalah*, aplikasi dalam bank syariah yaitu sebagai layanan garansi bank dimana nasabah meminta bank untuk menjadikan nasabah sebagai pihak yang dijamin oleh bank dengan tujuan sebagai jaminan atas pembayaran kewajiban pihak yang dijamin atas kewajiban pihak yang dijamin.
- c. *Sharf*, layanan jasa untuk jual beli valuta asing atau mata uang asing.

- d. *Qardh*, pemberian pinjaman dari bank kepada nasabah yang dipergunakan untuk kebutuhan mendesak.
- e. *Rahn*, yaitu melakukan pinjaman dengan cara menggadaikan barang atau harta sebagai jaminan hutangnya. *Rahn* juga bisa diartikan menjadikan nilai jaminan sebagai ganti untuk melunasi hutang.
- f. *Hawalah*, layanan perbankan yang kegiatannya mengalihkan utang piutang yaitu akad untuk mengalihkan tanggung jawab untuk membayar hutang kepada orang atau pihak yang wajib untuk menanggung membayar hutang tersebut.
- g. *Ijarah*, layanan yang diberikan bank untuk penyewaan kotak simpanan atau di bank biasa disebut SDB (*safe deposit box*).
- h. *Al-Wadiah*, layanan jasa tata laksana administrasi dokumen (*custodian*).

2.6 Akad pada Bank Syariah

2.6.1 Pengertian Akad

Akad secara *lughawi* adalah perikatan, perjanjian, pertalian, permufakatan (*al-ittifaq*). Sedangkan secara *istilahi*, akad didefinisikan pertalian ijab dan kabul dari pihak-pihak yang menyatakan kehendak, sesuai dengan kehendak syariah yang akan memiliki akibat hukum terhadap objeknya (Afandi, 2009: 33).

1. *Al-Bai* (Jual Beli)

Secara *etimologis* jual beli berasal dari bahasa Arab *al-bai* yang makna dasarnya menjual, mengganti dan menukar sesuatu dengan sesuatu yang lain. Sedangkan secara *terminologis* jual beli yaitu saling menukar harta dengan harta

melalui cara tertentu dan juga tukar menukar sesuatu yang diinginkan dengan yang sepadan melalui cara tertentu yang bermanfaat (Afandi, 2009: 53).

- a. *Bai Murabahah* adalah akad jual beli barang pada harga asal dengan tambahan keuntungan yang disepakati oleh kedua pihak yaitu pihak penjual dan pembeli. Penjual harus memberitahu harga pokok yang dibeli dan menjual kembali kepada pembeli atau dalam bank yaitu nasabah dengan tambahan harga sebagai keuntungan untuk bank atau bank syariah biasa menyebutnya dengan margin (Wiroso, 2009:161).
- b. *Salam* adalah akad jual beli dimana pihak pembeli atau nasabah memesan terlebih dahulu barang yang diinginkan kepada bank atau pihak penjual nasabah membayarnya dimuka sesuai dengan ketentuan dan syarat yang berlaku (*bai'us salam*). atau jual beli dimana bank sebagai pihak penjual membeli terlebih dahulu barang yang diinginkan oleh nasabah atau pembeli kepada pihak lain ini disebut *salam pararel* (Wiroso, 2009: 213).
- c. *Isthisna* adalah akad jual beli antara *al-mustasmi* (pembeli) dan *al-shani* (produsen yang juga bertindak sebagai penjual) atau antara bank (penjual atau produsen) dengan nasabah (pembeli) Berdasarkan akad tersebut nasabah membeli barang kepada pihak bank dan pihak bank menyediakan barang yang diinginkan nasabah sesuai dengan kriteria yang diinginkan nasabah dan menjualnya dengan harga yang telah disepakati. Cara pembayaran dapat dibayarkan dengan cara pembayaran dimuka, cicilan, atau ditangguhkan sampai jangka waktu tertentu. Bank dapat bertindak sebagai penjual dan pembeli atau penjual dalam suatu transaksi *isthisna*.

Jika bank bertindak sebagai penjual kemudian memesan kepada pihak lain untuk menyediakan barang pesanan dengan cara *isthisna* maka hal ini disebut *isthisna pararel* (Wiroso, 2009: 231-233).

2. Akad *Al-Ijarah* (Sewa-Menyewa)

- a. *Ijarah* adalah akad sewa-menyewa antara pemilik *ma'jur* (objek sewa) dan *musta'jir* (penyewa) untuk mendapatkan imbalan atas objek sewa yang disewakan atau dalam istilah perbankan yaitu pemindahan manfaat atas barang atau jasa dalam waktu tertentu dan melakukan pembayarannya melalui cara sewa tanpa adanya pemindahan kepemilikan atas barang dan jasa tersebut.
- b. *Ijarah Muntahiyah Bittamlik* adalah akad sewa-menyewa antara pemilik obyek sewa dan penyewa untuk mendapatkan imbalan atas objek sewa yang disewakan dengan opsi perpindahan hak milik objek sewa pada saat tertentu sesuai dengan akad sewa dimana pada akhir akad kepemilikan atas barang dan jasa kepemilikannya berpindah kepada pihak penyewa (Wiroso, 2009: 248).

1. Akad *Syirkah*

- a. *Musyarakah* adalah akad kerja sama antara dua pihak atau lebih untuk suatu usaha tertentu, dimana masing-masing pihak memberikan kontribusi dana dengan ketentuan bahwa keuntungan dibagi berdasarkan kesepakatan (Wiroso, 2009: 277)
- b. *Mudharabah* adalah akad kerjasama antara dua pihak dimana pihak pertama (pemilik dana) menyediakan seluruh dana sedangkan pihak

kedua (pengelola dana) bertindak sebagai pengelola, dan keuntungan usaha dibagi diantara mereka sesuai kesepakatan sedangkan kerugian *finansial* hanya ditanggung oleh pemilik dana.

- a) *Mudharabah Mutlaqah* adalah *mudharabah* dimana pemilik dana memberikan kebebasan kepada pengelola dana dalam pengelolaan investasinya.
- b) *Mudharabah Muqayyadah* adalah *mudharabah* dimana pemilik dana memberikan batasan kepada pengelola dana, antara lain mengenai tempat, cara dan objek investasi.
- c) *Mudharabah Musyarakah* adalah bentuk *mudharabah* dimana pengelola dana menyertakan modal atau dananya dalam kerja investasi (Wiroso, 2009:297).

2. Akad Simpanan Murni (*Al-Wadiah*).

- a. *Wadiah* adalah akad titipan dari satu pihak ke pihak lain, baik individu maupun badan hukum yang harus dijaga dan dikembalikan kapan saja penyimpan menghendakinya.
- b. *Wadiah yad amanah* adalah akad titipan dimana penerima titipan tidak boleh memanfaatkan barang titipan sampai diambil kembali oleh pihak penitip.
- c. *Wadiah yad dhamanah* adalah akad titipan dimana barang titipan selama belum dikembalikan kepada penitip dapat dimanfaatkan oleh penerima penitip (Wiroso, 2009: 211).

3. Akad Lainnya.

- a. *Wakalah* adalah akad pelimpahan kekuasaan oleh satu pihak kepada pihak lain dalam hal-hal yang boleh diwakilkan (Wiroso, 2009: 342)
- b. *Kafalah* adalah menjadikan seorang (penjamin) ikut bertanggung jawab atas tanggung jawab seseorang dalam pelunasan atau pembayaran hutang, dan dengan demikian keduanya dipandang berhutang (Wiroso, 2009: 347).
- c. *Sharf* adalah jual beli mata uang (Wiroso, 2009: 355).
- d. *Hawalah* adalah akad pengalihan hutang dari pihak yang berhutang kepada pihak lain yang wajib menanggung (membayar) nya (Wiroso, 2009: 358).
- e. *Rahn* menurut syarat adalah menahan sesuatu dengan cara yang dibenarkan yang memungkinkan untuk ditarik kembali (Wiroso, 2009: 371).

2.7. Prosedur

2.7.1 Pengertian Prosedur Menurut Ahli

Menurut Mulyadi (2013: 5) prosedur adalah suatu urutan kegiatan yang, biasanya melibatkan beberapa orang dalam suatu departemen atau lebih, yang dibuat untuk menjamin penanganan secara seragam transaksi perusahaan yang terjadi berulang-ulang. Baridwan (2010: 30) prosedur merupakan suatu urutan-urutan pekerjaan kerani (*clerical*), biasanya melibatkan beberapa orang dalam suatu bagian atau lebih, disusun untuk menjamin adanya perlakuan yang seragam terhadap transaksi-transaksi perusahaan yang terjadi. Ardiyose (2013: 5) prosedur

adalah suatu bagian sistem yang merupakan rangkaian tindakan yang menyangkut beberapa orang dalam satu atau beberapa bagian yang ditetapkan untuk menjamin agar suatu kegiatan usaha atau transaksi dapat terjadi berulang kali dan dilaksanakan secara beragam.

Berdasarkan beberapa pengertian prosedur dari para ahli di atas maka dapat disimpulkan bahwa prosedur, adalah suatu sistem yang disusun untuk menjamin suatu kegiatan perusahaan terhadap transaksi-transaksi perusahaan yang terjadi atau suatu tahapan-tahapan yang dapat mempermudah untuk melakukan kegiatan tertentu.

2.8 Pembiayaan

Pengertian pembiayaan menurut Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang perbankan pembiayaan adalah penyediaan uang atau yang dipersamakan dengan itu berdasarkan persetujuan antara bank dengan pihak lain, yang mewajibkan pihak yang diberi uang atau dipersamakan dengan itu untuk mengembalikannya sesuai jangka waktu tertentu dengan imbalan bagi hasil.

2.9 Kredit/Pembiayaan Kememilikan Rumah (KPR)

Pembiayaan KPR merupakan salah satu produk perbankan yang disediakan bank untuk pihak yang ingin memiliki sebuah rumah. Dimana nasabah yang ingin melakukan pembiayaan cukup memberikan uang muka dan melakukan kewajiban pembayaran di bank sesuai dengan jangka waktu yang disepakati bank dan nasabah (Ristanto, 2008: 20).

Produk KPR di bank syariah dan bank konvensional yang membedakannya hanya pada produk KPR di bank syariah berdasarkan hukum islam dan syariah dan

disertai dengan akad. Akad yang digunakan untuk produk KPR ini yaitu *murabahah*, *wakalah* dan *istishna*.

2.10 Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) Bersubsidi Syariah

KPR bersubsidi syariah merupakan pembiayaan atau kredit kepemilikan rumah yang mendapatkan bantuan biaya dari pemerintah dan memiliki jangka waktu yang panjang. Pembiayaan ini diperuntukan untuk masyarakat yang berpenghasilan rendah. Pemerintah bekerja sama dengan pihak-pihak bank untuk menyalurkan dana rumah subsidi ini kepada masyarakat (Kementerian PUPR).

KPR Bersubsidi syariah menggunakan dua akad yaitu akad *wakalah* dan *murabahah*. Untuk akad *wakalah* maka pihak bank akan membelikan perumahan subsidi yang diinginkan oleh pihak nasabah terlebih dahulu dari pengembang atau developer, setelah itu dengan menggunakan akad *wakalah* ini bank memberikan kuasa kepada nasabah untuk membeli rumah yang sudah dibeli oleh bank dari pengembang atau developer dan nasabah dengan akad *wakalah* ini menyerahkan rumah beserta dokumen-dokumen yang terkait kepada pihak bank untuk saling sepakat mengikatkan diri antara bank dengan nasabah. Untuk akad selanjutnya yaitu akad *murabahah* jadi nasabah meminta bank untuk membelikan rumah yang diinginkan oleh nasabah dan nasabah membeli rumah itu kepada bank dengan harga sebenarnya yang dibeli oleh bank ditambah dengan margin atau keuntungan yang sudah disepakati oleh pihak nasabah dan pihak bank.

BAB III

ANALISIS DESKRIPTIF

3.1 Data Umum

3.1.1 Sejarah Bank

Bank Tabungan Negara (BTN) merupakan salah satu Badan Usaha Milik Negara (BUMN) Indonesia. Awal mula adanya BTN dimulai pada tahun 1897 dengan didirikannya *Postspaarbank* di Batavia yaitu pada masa pemerintahan Belanda. Setelah itu pada tahun 1942 tepatnya pada tanggal 1 April *Postspaarbank* diambil alih oleh pemerintahan Jepang dan namanya berganti menjadi *Tyokin Kyoku*. Pada saat negara Indonesia merdeka pada 17 Agustus 1945, maka *Tyokin Kyoku* diambil alih oleh pemerintahan Indonesia lalu namanya diubah menjadi Kantor Tabungan Pos RI yaitu pada tahun 1950. Pada tanggal 9 Februari tahun 1950 Kantor Tabungan Pos RI resmi dikukuhkan sebagai satu-satunya lembaga keuangan yang ada di Indonesia jadi pemerintah Indonesia mengganti lagi namanya menjadi Bank Tabungan Pos.

Berdasarkan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 4 tahun 1963 dan Lembaga Negara Republik Indonesia Nomor 62 tahun 1963 tanggal 22 Juni 1963 resmi mengganti nama Bank Tabungan Pos menjadi Bank Tabungan Negara. Pada tahun 1974 Bank Tabungan Negara ditunjuk langsung oleh pemerintah Indonesia untuk merealisasikan program KPR (Kredit Kepemilikan Rumah) pertama kalinya di negeri ini. Pada tahun 1992 status BTN

resmi menjadi PT. Bank Tabungan Negara (Persero) karena sukses dalam bisnis KPR. Selain menjadi Bank Konvensional pada Tahun 1994 BTN menjadi Bank Devisa yaitu bank yang dapat melayani penerbitan *Letter of Credit (L/C)*, pembiayaan usaha dalam bentuk Dollar dan lainnya.

Pada tahun 1998 terdapat perubahan Undang-Undang yaitu yang awalnya Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 menjadi Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1988 yang berisi sistem-sistem perbankan dengan sistem konvensional dan juga sistem syariah maka BTN mengeluarkan Unit Usaha Syariah (UUS) BTN yang kegiatannya sama saja dengan BTN Konvensional akan tetapi UUS BTN menggunakan sistem syariah. Pada tanggal 15 Desember 2004 BTN menerima surat persetujuan dari Bank Indonesia (BI) dan akhirnya pada tanggal 14 Februari 2005 Unit Usaha Syariah BTN membuka cabang pertamanya di Jakarta.

3.1.2 Visi dan Misi BTN Syariah

1) Visi Bank Tabungan Negara (BTN) Syariah

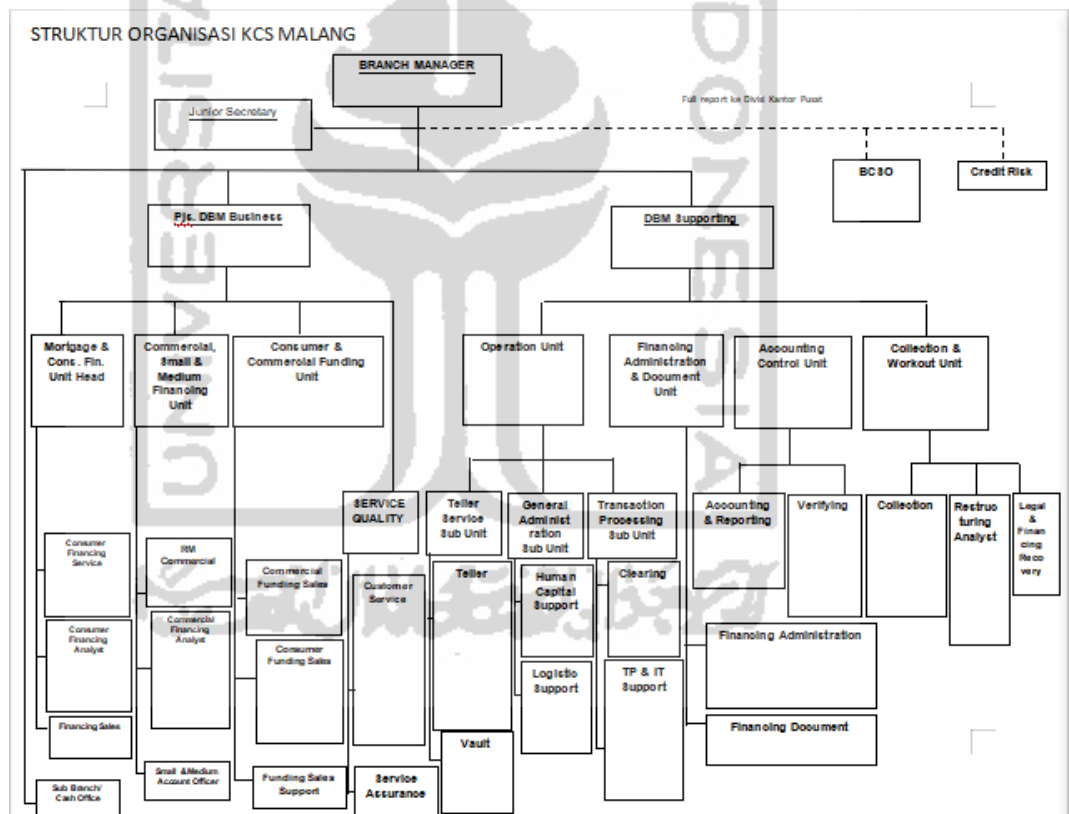
Terdepan dan terpercaya dalam memberikan fasilitas sektor perumahan dan jasa layanan keuangan keluarga.

2) Misi Bank Tabungan Negara (BTN) Syariah

- a. Berperan aktif dalam mendukung sektor perumahan yang terintegrasi di Indonesia.
- b. Memberikan layanan yang unggul dalam pembiayaan di sektor perumahan dan kebutuhan keuangan keluarga.

- c. Meningkatkan keunggulan kompetitif melalui inovasi perkembangan produk, jasa dan jaringan strategis berbasis digital.
- d. Menyiapkan *shareholder value* dengan focus kepada peningkatan pertumbuhan *profitabilitas* sesuai dengan prinsip kehati-hatian dan *good corporate governance*.
- e. Memedulikan kepentingan masyarakat sosial dan lingkungan secara berkelanjutan.

3.1.3 Struktur Organisasi Bank



Sumber : BTN KCS Malang Tahun 2020

Gambar 3.1 Struktur Organisasi BTN KCS Malang

3.1.4 Produk BTN Syariah

- 1) Produk Penghimpunan dana pada BTN Syariah

a. Tabungan BTN Batara iB

Produk tabungan yang bisa digunakan untuk individu maupun lembaga yang menggunakan akad *wadiah* atau titipan maksudnya nasabah menitipkan uangnya ke bank dengan proporsi bagi hasil nasabah 25 persen dan bank 75 persen. Untuk setoran awalnya yaitu 500.000, rupiah saldo minimum mengendapnya yaitu 200.000 rupiah dan untuk biaya administrasinya maksimum 15.000 rupiah

b. Tabungan BTN Prima iB

Produk tabungan untuk investasi yang menggunakan akad *mudharabah mutlaqah*. Biasanya digunakan sebagai tabungan masa depan dan bank memberikan bagi hasil yang sangat menguntungkan untuk para nasabah.

c. Tabungan BTN Batara Haji dan Umroh iB

Produk tabungan yang dapat membantu mewujudkan ibadah haji dan umroh yang menggunakan akad *mudharabah mutlaqah*. Apabila tabungan nasabah sudah mencapai Rp25.000 maka otomatis langsung didaftarkan ke sistem komputerisasi haji terpadu yang otomatis langsung tercatat sebagai calon jamaah haji. Selain itu juga mendapatkan souvenir yang menarik dari bank untuk kelancaran ibadah haji atau umroh.

d. Tabungan BTN Qurban iB

Produk tabungan ini berguna untuk merencanakan pembelian ataupun penyaluran hewan qurban dengan mudah dan aman. Menggunakan

akad *Mudharabah Mutlaqah* yang memberikan bagi hasil yang kompetitif dan hewan qurban juga dapat disalurkan ke tempat-tempat yang diinginkan.

e. Tabungan BTN Tabunganku iB

Produk tabungan untuk anak dibawah umur 17 tahun yang menggunakan akad *wadiah* atau titipan. Produk tabungan ini bebas biaya administrasi pada produk ini tidak mendapatkan kartu ATM (Anjungan Tunai Mandiri) dengan produk ini dapat melatih anak untuk belajar menabung sejak dini dan mandiri.

f. Tabungan BTN Simpanan Pelajar iB

Produk tabungan untuk pelajar SD, SMP, SMA atau sederajat dengan menggunakan akad *wadiah* atau titipan dengan setoran awal minimal Rp1.000 selain itu produk ini bebas biaya administrasi.

g. Tabungan BTN Emas iB

Produk tabungan untuk mempermudah merencanakan pembelian emas dengan aman dan mudah untuk kebutuhan investasi. Akad yang digunakan yaitu *mudharabah mutlaqah*.

h. Deposito BTN iB

Produk investasi berjangka bisa untuk perorangan ataupun lembaga yang aman dan deposito dapat diperpanjang secara otomatis setiap tanggal jatuh tempo. Jangka waktu untuk produk ini yaitu 1, 3, 6, 12 dan 24 bulan. Menggunakan akad *mudharabah mutlaqah*.

i. Deposito *On Call* BTN iB

Produk investasi berjangka dengan waktu yang relative lebih singkat yaitu 1 sampai 28 hari yang menggunakan akad *mudharabah mutlaqah*.

j. Giro BTN iB

Produk simpanan untuk perorangan atau lembaga dengan menggunakan akad *wadiah* atau titipan yang penarikannya hanya bisa diambil menggunakan cek dan *bilyet giro*.

k. Giro BTN Prima iB

Produk simpanan untuk perusahaan yang memiliki aktivitas transaksi tinggi yang menggunakan akad *mudharabah mutlaqah* dan untuk minimum saldo yaitu 100.000 rupiah.

2) Produk penyaluran dana pada BTN Syariah

a. Pembiayaan KPR Platinum iB

Produk pembiayaan untuk mempermudah memiliki sebuah rumah, ruko ataupun apartemen baik baru maupun lama yang menggunakan akad *murabahah* atau jual beli.

b. Pembiayaan KPR BTN Indent iB

Produk pembiayaan untuk memiliki rumah, ruko, rusun atau apartemen baru yang menggunakan akad *isthisna* atau jual beli berdasarkan pesanan dengan jangka waktu sampai 20 tahun.

c. Pembiayaan Bangun Rumah BTN iB

Produk pembiayaan untuk pembangunan rumah atau untuk melakukan renovasi rumah yang menggunakan akad *murabahah* atau jual beli.

d. Pembiayaan Properti BTN iB

Produk pembiayaan untuk kepemilikan atas properti baru atau memerlukan *refinancing* yaitu penambahan pembiayaan atau istilah di bank disebut *top up* yang menggunakan akad *musyarakah mutanaqisah* atau kepemilikan aset bersama.

e. Pembiayaan KPR BTN Bersubsidi iB

Produk pembiayaan yang ditujukan untuk masyarakat yang berpenghasilan rendah yang ingin memiliki hunian yang nyaman dan layak. Produk ini bekerja sama dengan Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (PUPR). Produk pembiayaan ini menggunakan akad *murabahah* atau jual beli.

f. Pembiayaan kendaraan bermotor BTN iB

Produk pembiayaan untuk membantu memiliki kendaraan roda dua dan roda empat dengan mudah dan cepat dengan angsuran yang tetap setiap bulannya. Produk ini menggunakan akad *murabahah* atau jual beli dan jangka waktunya untuk mobil 5 tahun dan motor 4 tahun.

g. Pembiayaan Tunai Emasku BTN iB

Produk pembiayaan untuk kebutuhan mendesak yaitu dengan cara menggadaikan emas dengan proses yang cepat dan aman menggunakan akad *qardh* atau gadai.

h. Pembiayaan Multimanfaat BTN iB

Produk pembiayaan untuk pegawai dan pensiunan untuk memenuhi kebutuhan sekunder seperti elektronik dan lainnya tanpa adanya uang

muka. Produk pembiayaan ini menggunakan akad *murabahah* atau jual beli dengan jangka waktu sampai dengan 10 tahun.

i. Pembiayaan Multijasa BTN iB

Produk pembiayaan untuk keperluan masa depan seperti halnya Pendidikan, kesehatan, pernikahan, wisata dan lainnya dengan jangka waktu sampai dengan 10 tahun menggunakan akad *kafalah bil ujroh* atau imbalan atas jasa penjaminan.

j. Pembiayaan Kontruksi BTN iB

Produk pembiayaan ini untuk keperluan modal kerja yang mempermudah pebisnis untuk terus menjalankan dan mengembangkan usahanya seperti pembiayaan properti yang meliputi bangunan dan infrastruktur yang menggunakan akad *musyarakah* atau kerjasama.

k. Pembiayaan Investasi BTN iB

Produk pembiayaan untuk pembelian barang investasi yang menggunakan akad *Murabahah* atau penyediaan dana, *musyarakah* atau kerjasama dan *isthisna* atau pesanan. Dengan jangka waktu maksimal 15 tahun.

l. Pembiayaan Modal Kerja BTN iB

Produk pembiayaan untuk mempermudah nasabah dalam menjalankan usahanya atau bisnisnya dengan menggunakan akad *mudharabah* dan bisa juga *musyarakah*.

3) *E-Channel*

a. *E-Banking*

i. *I cash management system (ICMS)*

Layanan yang menggunakan basis internet yang digunakan untuk mempermudah nasabah dalam melakukan transaksi perbankan dengan mudah, efektif dan efisien.

ii. *Mobile Banking BTN Syariah*

Layanan yang berupa aplikasi untuk mempermudah melakukan segala transaksi perbankan hanya dengan menggunakan handphone dengan aman dan mudah dan dapat dilakukan kapanpun dan dimanapun tanpa harus datang ke bank.

iii. *Mobile wakaf NU BTN Syariah*

Layanan yang memudahkan untuk melakukan ibadah wakaf dengan mudah dan praktis hanya dengan *hanphone*.

iv. Kartu Debit BTN

Layanan yang mempermudah melakukan segala transaksi keuangan untuk memenuhi segala kebutuhan sehari-hari seperti berbelanja melalui online maupun toko-toko, mempermudah membayar angsuran kredit.

v. ATM, CDM, Mesin Setor Tunai

Layanan yang mempermudah segala transaksi perbankan baik dalam melakukan pengambilan uang, melakukan setoran tanpa ke bank langsung. *Cash Deposite Mechine (CDM)* berfungsi untuk melakukan transaksi di beberapa outlet perbelanjaan dengan cepat dan aman.

3.2 Data Khusus

3.2.1 Pembiayaan KPR BTN Bersubsidi iB di BTN KCS Malang.

Pembiayaan KPR Bersubsidi merupakan program yang dibuat oleh pemerintah Indonesia melalui kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (PUPR) untuk mensejahterahkan masyarakat Indonesia. Pembiayaan KPR Bersubsidi ini ditujukan untuk masyarakat Indonesia yang memiliki penghasilan yang tergolong rendah.

Program KPR Bersubsidi yang dibuat oleh pemerintah mulai tahun 2015 ada beberapa jenis yaitu Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP), Subsidi Selisih Margin (SSM) dan bantuan pembiayaan perumahan berbasis tabungan (BP2BT). Pada tahun 2020 pemerintah Indonesia masih terus melanjutkan program program tersebut. semua program sama yang menjadi perbedaan dari sumber dananya. FLPP dan SSM sumber dananya langsung dari pemerintah Indonesia. BP2BT sumber dananya dari bank dunia dimana pemerintah indonesia meminjam uang dari bank Indonesia. Pembiayaan bersubsidi di BTN Syariah yang paling banyak digunakan yaitu jenis FLPP dan juga SSM.

Pembiayaan KPR Bersubsidi di BTN Syariah menggunakan akad *murabahah* dan *wakalah*. Pembiayaan dengan akad *wakalah* yaitu bank memberikan kuasa atau mewakilkan nasabah untuk memilih sendiri rumah yang diinginkan melalui pihak pengembang atau *developer* baru setelah itu bank membeli rumah dari pihak *developer* dan nasabah melakukan akad jual beli atau *murabahah* dengan pihak bank. Pembiayaan yang menggunakan akad *murabahah*

atau jual beli yaitu pihak bank membeli rumah yang diinginkan nasabah dan kemudian nasabah baru membeli rumah itu lewat bank. Pihak bank menjual rumah tersebut sesuai dengan harga beli yang ditambah margin yang disepakati oleh kedua pihak yaitu pihak bank dan nasabah. *Murabahah* adalah transaksi jual beli dimana bank menjadi pihak penjual dan nasabah menjadi pihak pembeli dan harga beli rumah sebelum ditambah margin atau jumlah keuntungan yang diperoleh bank harus diketahui oleh nasabah atau pihak pembeli.

Berdasarkan keputusan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat nomor : 535/ KPTS/M/ 2019 tentang Batasan harga jual rumah sejahtera tapak yang diperoleh melalui kredit/pembiayaan pemilikan rumah bersubsidi menetapkan untuk wilayah jawa harga jual paling banyak pada tahun 2020 yaitu sebesar 150.500.000 rupiah dan untuk Batasan penghasil pokok untuk program FLPP dan SSM yaitu sebesar 4.000.000 rupiah dengan pembayaran angsuran setiap bulanya tetap dan margin sebesar 5 persen. Sedangkan program BP2BT pembayaran angsurannya berjenjang dan margin sebesar 5 persen selain itu system untuk program BP2BT yaitu nasabah mendapatkan uang muka dari pemerintah sebesar Rp40.000.000 (sumber wawancara pegawai BTN Syariah).

3.2.2 Persyaratan Pembiayaan KPR Bersubsidi di BTN KCS Malang.

1) Persyaratan Umum

- a. Nasabah pembiayaan merupakan Warga Negara Indonesia (WNI)

- b. Nasabah memiliki e-KTP yang sudah terhubung dengan Dukcapil apabila KTP masih jenis yang lama maka harus memperbaharui menjadi e-KTP.
- c. Nasabah yang mengajukan pembiayaan usianya minimal 21 tahun atau sudah menikah. Apabila belum menikah tetapi sudah mencukupi umur maka diperbolehkan dengan syarat surat keterangan belum menikah.
- d. Pada saat pelunasan umur nasabah tidak lebih dari 65 tahun.
- e. Masa kerja nasabah pengajuan pembiayaan minimum 1 tahun kerja.
- f. Tidak ada catatan kredit atau pembiayaan bermasalah.
- g. Penghasilan pokok nasabah yaitu maksimal 4.000.000 rupiah untuk rumah tapak dan 7.000.000 rupiah untuk rusun.
- h. Nasabah pemohon ataupun pasangan (suami/istri) belum pernah menerima subsidi rumah dari pemerintah.
- i. Melampirkan NPWP dan SPT Tahunan PPH orang pribadi sesuai undang-undang yang berlaku.

2) Persyaratan Dokumen Pribadi

- a. Terhitung tahun 2020 terdapat persyaratan baru yang dikeluarkan oleh Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (PUPR) yaitu calon nasabah harus mendaftarkan diri ke aplikasi yang bernama SIKASEP dimana pada aplikasi tersebut kita harus mengisi berbagai macam pertanyaan yang akan menilai calon nasabah apakah sesuai atau tidak menjadi calon nasabah pengajuan KPR Bersubsidi.

- b. Calon nasabah yang akan mengajukan KPR Subsidi di BTN Syariah wajib mengisi form aplikasi pembiayaan dengan lengkap disertai dengan foto berukuran 3x4. Apabila calon nasabah sudah menikah maka foto pasangannya juga dilampirkan.
- c. Fotocopy KTP pemohon yang masih berlaku dan untuk yang sudah menikah dilengkapi dengan KTP pasangan.
- d. Calon nasabah juga harus menyerahkan fotocopy Kartu Keluarga yang bertujuan untuk mengetahui berapa banyak tanggungan calon nasabah.
- e. Fotocopy surat menikah untuk yang sudah menikah dan fotocopy surat keterangan belum menikah untuk yang belum menikah. Untuk yang sudah bercerai harus melampirkan surat cerai.
- f. Calon nasabah yang bekerja sebagai karyawan harus melampirkan fotocopy SK Pegawai dan juga slip gaji selama 3 bulan terakhir. Sedangkan calon nasabah yang bekerja sebagai wiraswasta harus melampirkan fotocopy surat keterangan penghasilan.
- g. Calon nasabah harus melampirkan Rekening. Koran 3 bulan terakhir yang bertujuan untuk mengetahui transaksi apa saja yang dilakukan calon nasabah. Untuk calon nasabah yang bekerja sebagai wiraswasta harus melengkapi dengan dokumen laporan keuangan selama 3 bulan terakhir dan Laporan Hasil Tinjauan Usaha.
- h. Calon nasabah menyerahkan fotocopy NPWP pribadi dan juga pasangannya bagi yang sudah menikah dan menyerahkan fotocopy

surat pemberitahuan tahunan (SPT) dan Pajak Penghasilan Pribadi (PPH). Untuk calon nasabah yang bekerja sebagai witaswasta harus melampirkan fotocopy Surat Izin Usaha Perdagangan (SIUP), Tanda Daftar Perusahaan (TDP) dan juga NPWP Perusahaan.

- i. Calon nasabah harus menyerahkan surat keterangan dari kelurahan setempat bahwa calon nasabah tidak menetap pada alamat yang terdapat di KTP.
- j. Calon nasabah yang bekerja sebagai professional seperti dokter harus melampirkan fotocopy surat izin praktek.

3) Persyaratan Dokumen Jaminan

Calon nasabah yang ingin mengajukan KPR Bersubsidi di BTN Syariah harus menyerahkan Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) atau Sertifikat Hak Milik (SHM) sebagai jaminan.

4) Persyaratan Surat Pernyataan

- a. Calon nasabah harus menyerahkan surat pernyataan tidak memiliki rumah yang dibuat oleh kelurahan tempat menerbitkan KTP calon nasabah yang bertujuan untuk memastikan bahwa calon nasabah memang benar tidak pernah memiliki rumah bersubsidi agar tidak terjadi penyalahgunaan dikemudian hari.
- b. Calon nasabah harus melampirkan surat keterangan berpenghasilan rendah tidak tetap yang dikeluarkan oleh kelurahan setempat yang ditandatangani diatas materai untuk calon nasabah yang bekerja sebagai wiraswasta. Untuk calon nasabah yang berpenghasilan rendah namun

memiliki pekerjaan yang tetap juga harus melampirkan surat keterangan berpenghasilan rendah dengan pekerjaan yang tetap yang ditandatangani oleh pimpinan tempat calon nasabah bekerja yang juga ditandatangani diatas materai.

- c. Calon nasabah harus melampirkan surat pernyataan KPR Bersubsidi iB yang isinya yaitu belum pernah memiliki rumah sebelumnya, akan menempati rumah subsidi dalam kurun waktu paling cepat 1 tahun, tidak akan memperjual belikan rumah bersubsidi sampai kurun waktu 5 tahun kedepan kecuali meninggal dunia dan untuk kepentingan BTN Syariah apabila calon nasabah dikemudian hari mengalami pembiayaan bermasalah. Selain itu rumah yang bersubsidi harus dipasang plat Rumah KPR Bersubsidi dan apabila persyaratan diatas dilanggar maka wajib mengembalikan seluruh subsidi yang didapatkan.
- d. Calon nasabah melampirkan surat pernyataan sarana dan prasarana, utilitas perumahan. Bertujuan bahwa calon nasabah membeli rumah subsidi tanda ada paksaan dan kondisi perumahan sudah dilengkapi dengan aliran listrik dan semuanya berfungsi surat tersebut ditandatangani diatas materai.

3.2.3 Ketentuan Pembiayaan KPR Bersubsidi di BTN KCS Malang.

1. Ketentuan Umum

- a. Ketentuan yang paling utama untuk mengajukan KPR Bersubsidi yaitu calon nasabah hanya mempunyai gaji pokok maksimal 4.000.000 rupiah.

- b. Ketentuan lainya yaitu dimulai pada tahun 2018 pengembang atau *developer* yang bekerjasama dengan bank untuk membangun perumahan bersubsidi hanya *developer* atau pengembang yang sudah terdaftar dalam Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (PUPR) hal ini bertujuan agar calon nasabah terhindar dari *developer* atau pengembang yang tidak bertanggung jawab yang mengakibatkan calon nasabah rugi. Mulai tahun 2020 pemerintah mengeluarkan aplikasi yang namanya SiKumbang jadi aplikasi ini digunakan untuk pengembang atau *developer* untuk mendaftarkan perumahan yang mereka miliki agar masuk ke daftar pengembang atau *developer* yang dipilih atau disetujui oleh PUPR. Data yang harus dimasukan pada aplikasi SiKumbang ini yang pertama yaitu pengembang atau *developer* mendaftarkan nomor NPWP Perusahaannya dimana data yang diperlukan seperti alamat perumahan, sertifikat, IMB, foto perumahan, dena perumahan dan jumlah unit perumahannya. Setelah semuanya sudah dimasukkan dengan benar dan terverifikasi maka secara otomatis perumahan milik *developer* atau pengembnag langsung terdaftar diaplikasi yang namanya SiKasep.
- c. Ketentuan selanjutnya yaitu calon nasabah harus mempunyai e-KTP atau KTP Elektronik yang sudah terhubung langsung di Kependudukan dan Catatan Sipil (DUKCAPIL) yang bertujuan untuk mempermudah pemantauan calon nasabah dan mempermudah melakukan verifikasi terkait kebenaran data calon nasabah.

- d. Ketentuan yang tidak kalah penting yaitu *developer* atau pengembang harus menandatangani dan mengisi lembar persyaratan kelayakan rumah bersubsidi yang sudah dikeluarkan oleh pihak pemberi KPR Bersubsidi dimana kelayakan rumah harus sesuai dengan standar yang dikeluarkan pemerintah jadi walaupun dengan harga yang murah rumah yang didapatkan oleh calon nasabah harus layak dan sesuai seperti halnya tidak terdapat kecacatan seperti bocor, retak dan lainnya.
2. Ketentuan Objek Agunan
 - a. Objek agunan secara keseluruhan harus sudah dibangun dan siap untuk ditempati. Secara fisik bangunan rumah bersubsidi baik sarana maupun prasarananya harus layak dan sudah berfungsi semuanya seperti halnya air, listrik, lantai, dinding dan atap harus semuanya terjamin kekokohan dan ketahanannya dan tidak lupa juga rumah bersubsidi harus dipasang plat rumah bersubsidi yang dikeluarkan atau dibiayai oleh BTN Syariah.
 - b. Izin Mendirikan Bangunan (IMB) sudah diterbitkan dan memastikan bahwa IMB tersebut berlaku untuk satu bangunan saja.
 - c. Sertifikat Hak Milik (SHM) dan Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) dipastikan atas nama pembangun.
 - d. Nilai agunan sesuai dengan yang dikeluarkan oleh pemerintah yaitu sebesar 150.500.000 untuk wilayah jawa diluar JABODETABEK. Nilai agunan tersebut berlaku mulai tahun 2020 yang dimana pada tahun 2019 hanya sebesar 140.000.000. nilai agunan untuk setiap wilayah tentunya berbeda-beda dan dapat dilihat pada table dibawah ini :

Tabel 3.1 Batasan Harga Jual Rumah Subsidi Tahun 2020

No	Wilayah	Harga Jual Paling Banyak (Rp)
1.	Jawa (kecuali Jakarta, Bogor, Depok, Tangerang, Bekasi) dan Sumatera (Kecuali Kep. Riau, Bangka Belitung, Kepulauan Mentawai)	150.500.000
2.	Kalimantan (kecuali Kabupaten Murung Raya dan Kabupaten Mahakam Ulu)	164.500.000
3.	Sulawesi, Bangka Belitung, Kepulauan Mentawai dan kabupaten Riau (kecuali Kepulauan Anambus)	156.500.000
4.	Maluku, Maluku Utara, Bali dan Nusa Tenggara, Jabodetabek (Jakarta, Bogor, Depok, Tangerang, Bekasi), Kepulauan Anambus, Kabupaten Murung Raya dan Kabupaten	168.000.000
No	Wilayah	Harga Jual Paling Banyak (Rp)
	Mahakam Ulu.	
5.	Papua dan Papua Barat	219.000.000

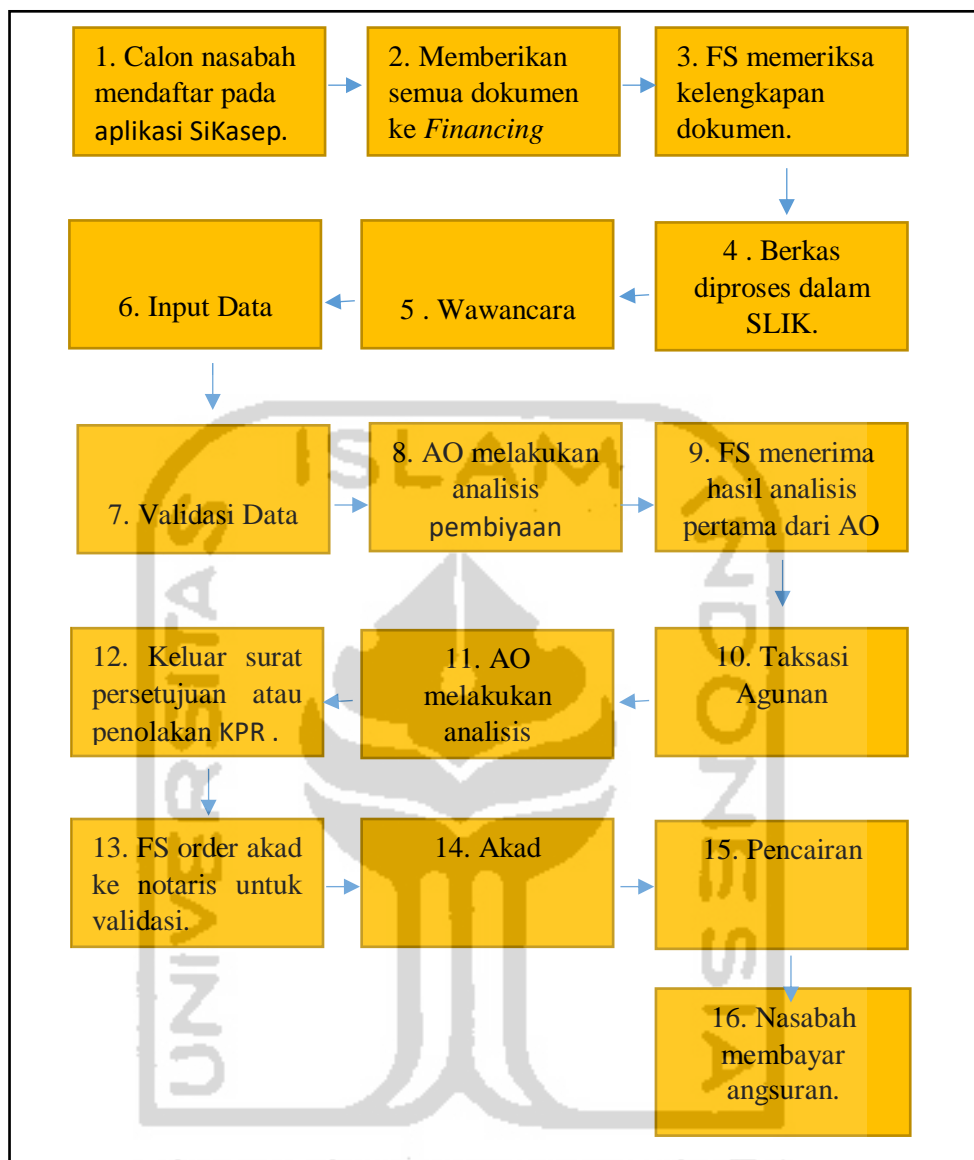
Sumber : Keputusan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat

No. 242/KPTS/M/2020

3.2.4 Mekanisme Pembiayaan KPR Bersubsidi di BTN KCS Malang

Calon nasabah yang akan mengajukan permohonan KPR Bersubsidi di BTN

KCS Malang berikut mekanismenya :



Sumber : BTN KCS Malang.

Gambar : 3.2 Mekanisme Pembiayaan KPR Bersubsidi BTN iB pada BTN

Syariah.

Keterangan :

1. Calon nasabah mendaftar pada aplikasi Sistem Informasi KPR Subsidi Perumahan (SiKasep).

Tahapan ini merupakan tahap paling awal untuk mengajukan perumahan bersubsidi. Sebelum nasabah datang ke BTN Syariah calon nasabah harus mendaftarkan diri pada aplikasi ini. Aplikasi SiKasep ini mulai berlaku mulai desember 2019 dan dipakai sampai saat ini. Aplikasi SiKasep bisa di langsung *download* di *Playstore*. Setelah menginstal aplikasi SiKasep hal pertama yang harus dilakukan yaitu mendaftarkan diri data yang harus diisi pada saat mendaftar yang pertama yaitu nama lengkap calon nasabah, kata sandi untuk keamanan aplikasi diisi bebas sesuai keinginan nasabah dan yang terpenting harus mudah untuk diingat, masukkan Nomor NPWP, Nomor KTP dan masukkan gaji atau penghasilan setiap bulannya. Setelah semuanya diisi maka calon nasabah akan disuruh untuk melakukan foto diri bersama dengan KTP, selanjutnya mengirimkan foto KTP dengan jelas. Setelah itu calon nasabah akan mendapatkan notifikasi apakah berhasil login atau tidak. Apabila sudah berhasil maka calon nasabah akan diminta untuk masuk Kembali dengan memasukkan nomor KTP dan juga kata sandi yang telah dibuat. Setelah berhasil masuk hal selanjutnya yaitu kita memilih lokasi perumahan yang kita inginkan setelah mengisi maka akan ditampilkan nama-nama perumahan yang dekat dengan lokasi yang kita inginkan tersebut beserta nama pengembang atau *developer* nya. Setelah selesai memiliki perumahan yang diinginkan maka hal selanjutnya yang harus dilakukan yaitu memilih bank yang kita inginkan untuk mengajukan KPR Bersubsidi. setelah memilih bank maka calon nasabah disuruh untuk mengirimkan data yang sudah dipilih kepada bank yang bersangkutan.

Setelah itu nasabah diminta untuk melakukan pengecekan terkait BI *Checking* yaitu nasabah dicek apakah pernah melakukan pembiayaan KPR Subsidi sebelumnya atau belum dan apakah pernah melakukan pembiayaan bermasalah dan lainnya. Apabila calon nasabah dikatakan bersih maka selanjutnya calon nasabah akan mendapatkan konfirmasi dari bank terkait apakah nasabah sudah terverifikasi atau tidak apabila bank sudah melakukan verifikasi dan layak maka proses di aplikasi SiKasep sudah selesai dan calon nasabah tinggal melanjutkan proses selanjutnya.

2. Memberikan semua dokumen ke *Financing Service* (FS).

Pada tahap ini nasabah memberikan semua dokumen persyaratan yang diperlukan untuk Pembiayaan KPR Bersubsidi BTN iB ke bagian *Financing Service* (FS).

3. *Financing Service* (FS) memeriksa kelengkapan dokumen

Setelah semua dokumen persyaratan dikumpulkan maka semua dokumen tersebut diperiksa dan diteliti kembali oleh FS yaitu dengan cara melakukan *ceklist* pada kertas yang berisikan daftar dokumen persyaratan KPR Bersubsidi yang ditempelkan pada bagian depan map agar lebih mempermudah melihat kelengkapan dokumen. Apabila ada salah satu dokumen yang kurang maka nasabah harus segera melengkapinya agar FS bisa melanjutkan proses KPR Bersubsidi.

4. Berkas di Proses dalam Sistem Layanan Informasi Keuangan (SLIK)

Walaupun pada tahap pendaftaran di aplikasi Sikasep sudah dilakukan verifikasi terkait BI *Checking* tetapi berkas pembiayaan KPR Bersubsidi

masih diperiksa kembali. Pada tahap ini akan diperiksa terkait rekam jejak nasabah terkait pembiayaan yang pernah dia ambil baik pembiayaan yang baru ataupun pembiayaan yang sudah lama. Memastikan bahwa nasabah selalu lancar membayar angsuran dengan lancar atau bahkan mengalami pembiayaan bermasalah hal itu di cek untuk memastikan kualitas dari nasabah apakah pantas atau tidak untuk mendapatkan pembiayaan KPR Bersubsidi di BTN.

5. Wawancara

Setelah semua berkas lengkap dan sudah di cek di SLIK tahapan selanjutnya yaitu semua berkas diberikan kembali kepada FS. Lalu FS melakukan wawancara kepada nasabah terkait kebenaran hasil dari pengecekan berkas.

6. Input Data

Setelah dilakukan wawancara dan tidak didapatkan permasalahan maka tahap selanjutnya yaitu melakukan input data. Data di input ke *database* bank agar mempermudah melihat pencatatan keseluruhan data pembiayaan nasabah. Proses ini biasanya disebut dengan sistem *E-Loan*.

7. Validasi Data

Setelah semua berkas sudah di input pada system *E-Loan* maka tahapan selanjutnya yaitu FS memberikan data tersebut kepada *Mortgage and customer financing unit head* (MCFU) untuk melakukan validasi terkait kebenaran data nasabah dan setelah itu MCFU menunjuk atau memilih *Analys Officer* (AO) mana yang akan melakukan analisis pada nasabah tersebut.

8. *Analys Officer* (AO) melakukan analisis pembiayaan pertama.

Setelah ditunjuk untuk melakukan analisis oleh MCFU maka AO langsung melakukan analisisnya. Pada analisis pertama ini terdapat dua acara yaitu dibagi berdasarkan jenis pekerjaan dari nasabah. Untuk nasabah wiraswasta maka analisisnya dilakukan dengan cara melihat laporan keuangan dari usaha yang dimilikinya dan menganalisis kemampuan nasabah dalam pembiayaan apakah akan layak atau tidak. Sedangkan untuk yang memiliki pekerjaan sebagai karyawan maka cara analisisnya yaitu menghubungi pihak perusahaan dimana tempat nasabah itu bekerja dan menanyakan beberapa pertanyaan diantaranya yaitu apakah benar nasabah bekerja di perusahaan tersebut, sudah berapa lama nasabah bekerja pada perusahaan tersebut, posisi atau jabatan karyawan pada perusahaan, pendapatan atau gaji dari nasabah, menerima gaji pada tanggal berapa, penerimaan gaji tunai atau ditransfer, apabila ditransfer di bank apa dan yang terakhir yaitu gajinya berapa. Selain menganalisis itu AO juga harus menganalisis nasabah berdasarkan 5C yang menjadi tolak ukur layak atau tidaknya nasabah menerima pembiayaan :

a) *Character*

Pada proses ini yang dinilai atau yang dianalisis oleh AO yaitu sifat atau karakter dari nasabah. Tujuan dari menganalisis karakter yaitu untuk mengetahui apakah nasabah merupakan orang yang bertanggung jawab atau tidak apabila diketahui bahwa nasabah bukanlah orang yang bertanggung jawab maka nasabah akan diragukan untuk menerima

pembiayaan. cara AO melakukan analisis ini yaitu dengan cara melihat latar belakang dan gaya hidup dari nasabah selain itu terkadang AO juga melakukan OTS kepada orang yang mengenal nasabah agar mendapatkan analisis yang tepat.

b) Capacity

Pada tahap ini dilakukan analisis terkait kelayakan atau kemampuan nasabah dalam membayar pembiayaan sampai jangka waktu habis.

c) Capital

Penilaian yang dilakukan pada tahap ini yaitu menilai asset atau kekayaan yang dimiliki oleh nasabah. Bank akan menganalisis seberapa banyak modal yang dimiliki oleh nasabah semakin banyak maka modal yang dimiliki nasabah maka bank akan semakin yakin bahwa nasabah layak untuk mendapatkan pembiayaan.

d) Collateral

Mengajukan pembiayaan di bank memerlukan yang namanya jaminan, jadi apabila terjadi kendala pada saat proses pembiayaan berlangsung maka jaminan ini akan menjadi cara terakhir nasabah untuk membayar sisa pembiayaannya karena apabila nasabah gagal menyelesaikan pembiayaan maka pihak bank akan melelang atau menjual jaminan nasabah. Oleh karena itu bank perlu menganalisis juga kelayakan dari jaminan nasabah.

e) Condition of economy

Pada tahap ini merupakan penilaian untuk kondisi sector usaha yang dimiliki nasabah apakah sampai jangka waktu pembiayaan habis sector usaha yang dimiliki masih bisa berjalan atau bahkan terhenti. Apabila sector usaha yang dimiliki nasabah memiliki banyak risiko tinggi maka pihak bank akan mempertimbangkan pengajuan pembiayaan nasabah.

9. FS menerima hasil analisis pertama dari AO

Setelah AO melakukan analisis pertama maka hasil analisis dikembalikan lagi kepada bagian FS yaitu dalam bentuk memo berupa fotocopy sertifikat dan IMB. Apabila pada saat melakukan analisis terdapat keraguan maka akan dilakukan *on the spot* (OTS) atau penilaian secara langsung kepada nasabah yang bersangkutan.

10. Taksasi Agunan

Tahap selanjutnya yaitu melakukan taksasi agunan dimana menilai atau menaksirkan harga pasaran untuk rumah. Pada tahap ini biasanya dibuatnya surat yang namanya appraisal yaitu surat yang berisi harga pasaran rumah dan luas bangunan rumah tersebut. pembuatan *appraisal* ini biasanya menggunakan biaya untuk membuatnya akan tetapi khusus pembiayaan subsidi makan bebas biaya pembuatan *appraisal*. Yang melakukan tahap ini yaitu bagian *Financing Administrasion* (FA).

11. AO melakukan analisis terakhir

Setelah *appraisal* dibuat oleh FA maka dikembalikan lagi pada AO untuk melakukan analisis terakhir. Pada tahap analisis terakhir ini AO

menganalisis bagian bagian yang datanya belum lengkap seperti hasil OTS dari FA untuk mengisi capital dan capacity dan hasil dari pembuatan Appraisal untuk mengisi bagian collateralnya. Setelah semuanya dianalisis maka AO memberikan rekomendasi persetujuan atau penolakan pembiayaan yang diajukan pada MCFU.

12. Keluar surat persetujuan atau penolakan pembiayaan (SP3K)

Setelah MFCU memberikan rekomendasi persetujuan maka FS langsung membuat surat persetujuan pemberian pembiayaan (SP3K). Dikeluarkannya SP3K ini bersamaan dengan buku tabungan. SP3K ini ditandatangani oleh nasabah, MFCU dan juga kepala cabang.

13. FS order akad ke notaris

Setelah nasabah menandatangani SP3K maka FS akan mengirimkan berkas-berkas akad kepada notaris. Berkas yang dilampirkan yaitu KTP, akta nikah, kartu keluarga, NPWP, sertifikat serta pajak bumi dan bangunan. Selanjutnya notaris akan melakukan pengecekan terkait keaslian sertifikat, yaitu dengan cara membawa sertifikat ke Badan Pertahanan Nasional (BPN). Apabila sertifikat itu asli maka BPN akan memberikan cap. Akan tetapi apabila terdapat kejanggalan terkait sertifikat tersebut maka pihak BPN akan melaporkannya kepada notaris untuk dilakukan proses pengecekan yang lebih.

14. Akad

Proses akad dilakukan oleh nasabah, pengembang atau *developer*, notaris, dua saksi lainnya baik perempuan ataupun laki-laki dan bank. Pihak bank

dalam hal ini diwakilkan oleh FS. Pada saat melaksanakan akad berkas yang perlu disiapkan yaitu KTP, NPWP, akta nikah, kartu keluarga, buku rekening dan menyetorkan biaya pembiayaan. Untuk pihak bank juga harus menyiapkan berkas yaitu surat ordet dari notaris, SP3K yang sudah ditandatangani, surat pernyataan, surat kuasa, formulir subsidi, jadwal angsuran, *resume* akad, formulir *assement* dan biaya-biaya sebelum akad. Akad yang digunakan untuk pembiayaan KPR Bersubsidi BTN iB pada BTN Syariah yaitu :

a) Akad *wakalah*

Pada akad *wakalah* ini bank bertindak sebagai pemberi kuasa dan nasabah sebagai penerima kuasa dimana bank membelikan rumah yang diinginkan oleh nasabah kepada pengembang atau *developer*, selanjutnya bank memberikan kuasa kepada nasabah untuk memberikan rumah yang sudah dibelikan beserta dokumen-dokumennya kepada pihak bank. Pada akad ini membuktikan bahwa bank dan nasabah sudah mengikat diri satu sama lain sesuai dengan akad *wakalah*. Selain itu juga terdapat ketentuan untuk bank dan nasabah dimana bank memerikan kuasa kepada nasabah untuk menandatangani akat jual beli atas nama nasabah dan pengembang atau *developer*, selanjutnya bank melakukan pembayaran ke pengembang atau *developer* setelah nasabah menandatangani akad pembiayaan KPR Bersubsidi BTN iB. ketentuan untuk nasabah yaitu nasabah akan melaksanakan kuasa yang diberikan oleh bank dan melaksanakan kewajibannya kepada bank.

b) Akad *Murabahah*

Pada akad *murabahah* ini berlaku untuk nasabah dan bank. Dimana nasabah meminta bank untuk membelikan rumah bersubsidi yang diinginkan oleh nasabah. Berdasarkan prinsip jual beli maka bank akan menjual kembali rumah yang sudah dibeli sesuai dengan keinginan nasabah dengan harga sebenarnya ditambah dengan margin atau keuntungan yang telah disepakati oleh kedua pihak. Hal yang perlu ditekankan pada akad ini yaitu bank wajib memberitahukan harga sebenarnya sebelum ditambah margin atau keuntungan oleh bank apabila tidak maka hal tersebut melanggar ketentuan akad.

15. Pencairan

Setelah akad dilaksanakan maka dana akan cair langsung pada *developer* atau pengembang karena pembiayaan KPR Bersubsidi iB menggunakan prinsip jual beli dimana bank membelikan rumah yang diinginkan oleh nasabah kepada *developer* atau pengembang dan bank menjual rumah itu kembali kepada nasabah sesuai ketentuan yang disepakati kedua pihak jadi nasabah tinggal melakukan kewajiban untuk membayar angsuran kepada bank yang sudah memberikan pembiayaan.

16. Setelah dana cair maka nasabah tinggal melakukan kewajibannya untuk membayar angsuran ke bank apabila angsuran sudah lunas maka bank akan memberikan IMB dan surat-surat yang berhubungan dengan rumah subsidi.

BAB IV

KESIMPULAN DAN SARAN

4.1 Kesimpulan

Berdasarkan pembahasan yang sudah dijelaskan sebelumnya, dapat disimpulkan beberapa hal sebagai berikut :

- 1) Pembiayaan KPR Bersubsidi BTN iB merupakan pembiayaan yang bertujuan untuk mensejahterakan masyarakat Indonesia yang memiliki penghasilan rendah untuk memiliki rumah. Pembiayaan KPR Bersubsidi ini direalisasikan pemerintah karena harga rumah yang setiap tahun selalu meningkat sedangkan penghasilan dari masyarakat yang berpenghasilan rendah tidak mengalami peningkatan, jadi kebutuhan masyarakat untuk memiliki rumah pribadi akan sulit. Oleh karena itu pemerintah Indonesia bekerja sama dengan BTN Syariah untuk menyediakan atau menyalurkan subsidi untuk masyarakat Indonesia agar bisa memiliki rumah yang nyaman. BTN Syariah menyediakan produk pembiayaan yaitu Pembiayaan KPR Bersubsidi BTN iB jadi masyarakat Indonesia yang berpenghasilan rendah yang ingin memiliki rumah bisa mengajukan permohonan pembiayaan dengan mudah dan aman. Pembiayaan KPR Bersubsidi BTN iB ini realisasinya menggunakan akad *wakalah* dan *murabahah*.
- 2) Mekanisme yang dilakukan BTN Syariah kepada calon nasabah atau masyarakat yang ingin mengajukan pembiayaan KPR Bersubsidi BTN iB

- 3) yaitu calon nasabah harus mendaftar terlebih dahulu pada aplikasi yang dibuat oleh pemerintah yaitu SiKasep, memberikan semua dokumen persyaratan ke *Financing Service* (FS), FS memeriksa kelengkapan dokumen, berkas atau dokumen di proses dalam Sistem Layanan Informasi Keuangan (SLIK) , calon nasabah melakukan wawancara, seluruh data di input, validasi data, *analys officer* (AO) melakukan analisis pembiayaan pertama, FS menerima hasil analisis pertama dari AO, taksasi agunan, AO melakukan analisis pembiayaan kedua, keluar surat persetujuan atau penolakan KPR , FS *order* akad ke notaris untuk validasi, akad, pencairan dan terakhir nasabah membayar angsuran sampai lunas.

4.2 Saran

Selama melaksanakan magang di BTN KCS Malang, terdapat beberapa saran yang dapat berguna untuk meningkatkan mekanisme pembiayaan Bersubsidi BTN iB pada BTN KCS Malang yaitu sebagai berikut :

- 1) BTN KSC Malang diharapkan lebih meningkatkan informasi terkait produk pembiayaan KPR Bersubsidi ini kepada masyarakat agar peluang masyarakat untuk memiliki rumah dapat terpenuhi.
- 2) Mekanisme pembiayaan KPR Bersubsidi BTN iB sudah berjalan dengan baik, namun sebaiknya lebih ditingkatkan lagi. Untuk menghindari pembayaran kewajiban atau angsuran yang macet dikemudian hari yang mengakibatkan perusahaan mengalami kerugian.

DAFTAR PUSTAKA

- Afandi. 2009. *Fiqh Muamalah*. Yogyakarta: Logung Pustaka.
- Ardiyose. 2008. *Kamus Besar Akuntansi*. Jakarta: Citra Harta Prima.
- Baridwan. 2009. *Sistem Akuntansi Penyusunan Prosedur dan Metode*. Yogyakarta: BPFE.
- Ikatan Bankir Indonesia. 2018. *Mengelola Kualitas Layanan Perbankan*. Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama
- Karim A. Adiwarmam. 2006. *Bank Islam Analisis Fiqh dan Keuangan*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada.
- Kasmir. 2013. *Bank Dan Lembaga Keuangan Lainnya*. Jakarta: Raja Grafindo Persada.
- Kasmir. 2014. *Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada.
- Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat. Layanan Informasi, diperoleh pada 16 Juni 2020 di : <http://pembiayaan.pu.go.id>
- Muhamad. 2017. *Manajemen Dana Bank Syariah*. Depok: PT. Raja Grafindo Persada.
- Mulyadi. 2013. *Sistem Akuntansi*. Jakarta: Salemba Empat.
- Republik Indonesia, Keputusan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 242/KPTS/M/2020 tentang *Batasan penghasilan kelompok sasaran kredit/pembiayaan pemilikan rumah bersubsidi, besaran suku bunga/margin pembiayaan bersubsidi, lama masa subsidi dan jangka waktu kredit/pembiayaan pemilikan rumah, batasan harga jual rumah tapak dan satuan rumah susun umum, batasan luas tanah dan luas lantai rumah umum tapak, luas lantai satuan rumah susun umum serta besaran subsidi bantuan uang muka perumahan*.
- Soemitra, Andri. 2017. *Bank dan Lembaga Keuangan Syariah Edisi Kedua*. Cetakan ke 7. Jakarta: Kencana.
- Sudarsono Heri. 2008. *Bank dan Lembaga Keuangan Syariah Deskripsi dan Ilustrasi*. Yogyakarta: Ekonsia.

Undang-Undang No. 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, diperoleh pada 14 Desember 2019 di www.bi.go.id

Undang-Undang No. 10 Tahun 1998 tentang Perbankan, diperoleh pada 14 Desember 2019 di www.bi.go.id


Undang-Undang No. 21 Tahun 2008 tentang Perbankan, diperoleh pada 14 Desember 2019 di www.bi.go.id

Wiroso. 2009. *Produk Perbankan Syariah*. Jakarta: LPFE Usakti.




LAMPIRAN

Lampiran 1 : Surat Keterangan Magang



BUMN
Hadir untuk negeri



BTN بنك توظيف

SURAT KETERANGAN
No. 490 /MLG/SUPP/M/2020

Assalamu'alaikum Warrahmatullahi Wabarakatuh

PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Kantor Cabang Syariah Malang dengan ini menerangkan bahwa mahasiswa yang tercantum di bawah ini :

NO	NAMA	NIM	JURUSAN	UNIVERSITAS
1	Vieolla Almaira	17213055	Perbankan dan Keuangan Fakultas Bisnis dan Ekonomika	Universitas Islam Indonesia
2	Anisyah Raidin H Thalib	17213072	Perbankan dan Keuangan Fakultas Bisnis dan Ekonomika	Universitas Islam Indonesia

adalah benar telah melaksanakan praktek kerja lapangan di Bank Tabungan Negara (Persero), Tbk Kantor Cabang Syariah Malang tertanggal 21 Februari 2020 sampai dengan 21 Maret 2020.


Selama melaksanakan praktek kerja lapangan yang bersangkutan dapat mengikuti dengan BAIK.

Demikian surat keterangan ini dibuat untuk dipergunakan sebagaimana mestinya.

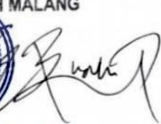
Wassalamu'alaikum Warrahmatullahi Wabarakatuh

Malang, 14 Mei 2020

PT. BANK TABUNGAN NEGARA (PERSERO) Tbk
KANTOR CABANG SYARIAH MALANG



Adi Pradana
DBM. Supporting



Eka Budhi Prasetya
Pjs. Operation Unit Head

PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk.
Kantor Cabang Syariah Malang
Jl. Jaka Agung Suprpto 87 Malang
Email : kcs.malang@btn.co.id

T 0341 - 3012469
F 0341 - 3012470
www.btn.co.id

No NPWP: 01.001.609.5-093.000

Lampiran 2: Formulir Aplikasi Pembiayaan



FORM APLIKASI PEMBIAYAAN CONSUMER

No BARCODE

DATA PRIBADI PEMOHON

Nama Lengkap
No KTP/IDM
Alamat Rumah (sesuai KTP)
Blok No RT RW Kel
Kec Dist II
Provinsi Kode Pos
Alamat Rumah (diisi apabila tidak sesuai KTP)
Blok No RT RW Kel
Kec Dist II
Provinsi Kode Pos
No Telepon Rumah
No Handphone
E-mail
Status Rumah
Sedang Diupayakan Kepada
Alamat Pemagham
NPWP
Tempat & Tgl. Lahir
Pendidikan Terakhir
Status Pernikahan
Nama Gads Ibu Kandung

KELOMPOK TERDEKAT (yang tidak tinggal bersama)

Nama Lengkap
Hubungan Dengan Pemohon
Alamat Tempat Tinggal
Blok No RT RW Kel
Kec Dist II
Provinsi Kode Pos
No Telepon Rumah/HP

DATA PRIBADI PASANGAN

Nama Lengkap
No KTP/IDM
Alamat Rumah (diisi apabila tidak sama dengan alamat pemohon)
Blok No RT RW Kel
Kec Dist II
Provinsi Kode Pos
No Handphone

DATA PEKERJAAN PEMOHON

Nama Perusahaan/Instansi
Bentuk Badan Usaha Saat ini
Alamat Perusahaan/Instansi
Blok No RT RW Kel
Kec Dist II
Provinsi Kode Pos
No Telepon
Jenis Pekerjaan
Bidang Usaha
Jabatan
NIP/NRP
Nama Atasan
No Telepon Atasan

DATA PEKERJAAN PASANGAN

Nama Perusahaan/Instansi
Bentuk Badan Usaha Saat ini
Alamat Perusahaan/Instansi
Blok No RT RW Kel
Kec Dist II
Provinsi Kode Pos
No Telepon

Jenis Pekerjaan : BUP/ND PNS/Instansi Desentralisasi/Pemda TNI/Polri Swasta Agung/PHA Swasta Wirawasta DMON Profesional
 Pelajar/Mahasiswa Lainnya (harus diisi) _____

Bidang Usaha : _____ Jabatan : _____
 Lama Menjabat : _____ Tahun Masa Kerja Total : _____ Tahun NPT/NKP : _____

Nama Alasan : _____
 No Telepon : _____ No HP : _____

DATA PENGHASILAN DAN PENGELUARAN PER BULAN

Penghasilan Utama Pemohon : Rp _____ Biaya Rumah Tangga Rp _____
 Penghasilan Tambahan Pemohon : Rp _____ Angsuran Lainnya Rp _____
 Penghasilan Utama Pasangan : Rp _____ Sisa Penghasilan Rp _____
 Penghasilan Tambahan Pasangan : Rp _____ Kemampuan Mengangsur Rp _____
 Total Penghasilan : Rp _____

DATA PEMBIAYAAN YANG DIMOHON

Tipe Produk : KPR Platinum B Bangun Rumah B KPR Indent B KPR Syariah B FKB B Multi Manfaat B Multi Jasa B Talangan Haji B
 Lainnya : _____

Harga Jual/Nilai Taksasi/RAB Rumah : Rp _____
 Uang Muka/Dana Sendiri : Rp _____ atau dalam persentase = _____ %
 Nilai Pembiayaan yang diajukan : Rp _____
 Sistem Pembiayaan : Auto Debet Payroll Kolektif Jangka Waktu Pengajuan Pembiayaan : _____ Bulan
 Penggunaan : Pembelian Biaya Lainnya _____
 Lainnya : _____

DATA AGUNAN

Alamat Lokasi Agunan/Kendaraan : _____
 Blok : _____ No : _____ RT : _____ RW : _____ Kel : _____
 Kec : _____ Dist/II : _____
 Provinsi : _____ Kode Pos : _____

Status Kepemilikan : SHM SHGB Strata Tote SHK Deposito SK Pegawai
 No Sertifikat : _____ Tgl Terbit : _____ dd/mm/yy Luas Tanah : _____ M² Luas Bangunan : _____ M²
 Atas Nama : _____
 No DHB : _____ Tgl Terbit : _____ dd/mm/yy
 Nama Pengembang : _____
 Nama Proyek Perumahan : _____

Nama Penjual : _____ **KODE PROPER ***
KODE DEVELOPER *
* di isi oleh Bank

Unitas Jaminan Berupa Kendaraan

Jenis Kendaraan : Mobil Sepeda Motor
 Merk Kendaraan : _____ Model : _____
 Tipe : _____ No Rangka : _____ No Mesin : _____
 No Polisi : _____ No BPKB : _____ Tgl Terbit : _____ dd/mm/yy

Unitas Jaminan Berupa Deposito

Pemilik Agunan : _____
 Nama Bank/Other Deposit : _____ No Simpanan : _____
 Nilai Rp : _____ Bunga Simpanan : _____ % Tgl Terbit : _____
 Jatuh Tempo : _____ dd/mm/yy Jangka Waktu Pembayaran : _____ Bulan

Unitas Jaminan Berupa Surat Rata-rata Pegawai

No SK : _____ Tgl Terbit : _____ dd/mm/yy

DATA PERJAHAN LAIN

Nama Bank : _____
 Jenis Produk : KPR KPA Pembiayaan/Kredit kendaraan bermotor Kartu Kredit Model kerja Konsumen Pegawai
 Platond : Rp _____ Tunjukkan : Rp _____
 Outstanding : Rp _____ Tunjukkan : Rp _____

DATA KEKAYAAN PEMOHON DAN PASANGAN


Tabungan : _____ Bank Rp _____ Rata-rata Saldo/Nilai _____ atas nama _____ Pemohon _____ Pasangan _____
 Giro : _____ Rp _____ atas nama _____ Pemohon _____ Pasangan _____
 Deposito : _____ Rp _____ atas nama _____ Pemohon _____ Pasangan _____
 Rumah Atas nama : _____ Nilai Rumah Rp _____ atas nama _____ Pemohon _____ Pasangan _____
 Kendaraan Atas nama : _____ Nilai Kendaraan Rp _____

Dengan Aplikasi Pembiayaan ini diijinkan dan semua Informasi dalam formulir ini telah saya isi dengan lengkap dan sebenarnya menyatakan tunduk kepada ketentuan-ketentuan yang berlaku di Bank BTN termasuk diantaranya unit


Tanda tangan Istri/Suami Pemohon _____
 Tanda tangan Pemohon _____

Pas Foto 3 X 4 (bernama) _____
 Pasangan _____
 Pas Foto 3 X 4 (bernama) _____
 Pasangan _____
 Materai Rp. 6.000 _____
 Pemohon _____

Lampiran 3: Checklis Kelengkapan Dokumen.



**CHEKLIST KELENGKAPAN DOSSIER
PERUBAHAN PERUMAHAN KPR BTN iB**



BTN
Makmur
Makmur

NAMA NASABAH :
NAMA PENGEMBANG :
NAMA PROPER :

KELENGKAPAN DATA	F/S	L/D	F/A	F/D	K/E/T
A. PERSYARATAN UMUM 1 Form Aplikasi Pembiayaan 2 Fotocopy KTP Pemohon dan Pasangan yang valid 3 Fotocopy Kartu Keluarga 4 Fotocopy Surat Nikah 5 Fotocopy NPWP/ SPT 21 Terakhir 6 Pas Photo Pemohon dan Pasangan					
B. PEKERJAAN TETAP (PNS, BUMN, SWASTA) 1 Fotocopy Kartu Pegawai 2 Fotocopy SK Awal dan Akhir 3 SIUP dan NPWP Perusahaan (Swasta) 4 Slip Gaji 3 Bulan Terakhir 5 Fotocopy Rek. Tabungan/ Simpanan di BNI Bank 3 Bulan Terakhir					
C. WIRASWASTA 1 Fotocopy Akta Pendirian Perusahaan 2 Fotocopy SIUP, TDP, NPWP Perusahaan 3 Laporan Keuangan 1 (satu) Tahun Terakhir 4 Laporan Hasil Tinjauan Usaha					
D. PROFESIONAL 1 Fotocopy Dokumen Ijin Praktek					
E. DATA RUMAH / RUKO YANG AKAN DIBELI 1 Fotocopy Sertifikat (SHM / SHGB) 2 Fotocopy IMB 3 Fotocopy PBB Terakhir 4 Laporan Hasil Appraisal Agunan 5 Foto Plat Rumah (Subsidi) 6 Foto Copy Kwitansi Uang muka 7 Surat Pemesanan Rumah dari Developer 8 Form Jual Developer 9 Syarat yang wajib dilengkapi oleh developer (Rumah 2nd): a. Fotocopy KTP Suami & Istri b. Fotocopy Kartu Keluarga c. Fotocopy Surat Nikah / Surat Cerai 13 Hasil OTS Agunan (Rumah 2nd)					
F. LAIN-LAIN 1 IDI BI 2 Surat Persetujuan Pembiayaan (R/S) 3 Surat Pernyataan Financing to Value (F/TV) 4 Standing Instruction (SI) 5 Brosur Perumahan (subsidi) 6 Foto akad (subsidi) 7 Surat kuasa Potong Gaji dari Perusahaan (SKPG) 8 Surat Keterangan Penghasilan (RUPP) (R/E) 9 Surat Pernyataan Belum Memiliki Rumah (RUPP) (R/F) 10 Surat Pernyataan pemenuhan Hak dan kewajiban (RUPP) (R/G) 11 PKS Mempera dengan Masyarakat di lingkungan (RUPP) 12 Kelayakan Bangunan					
CATATAN : Fisik : % Tanggal : / / 2019 <div style="font-size: 24pt; font-weight: bold;">706</div>	WAWANCARA: NOKMAL RRR.....JTJ USULUN: RRR.....JTJ PULUSAN RR.....JTJ		F/S : FEBRI DEBY ROZI AMBAR	ANALIS : DORU AIA GUS	

Sumber: Memo No. 1522/MSHAD/CNBD/2014 tanggal 13 Mei 2014

Lampiran 4 : Aplikasi SiKasep





Rekam Data Diri

 Nama Lengkap Sesuai KTP

 Kata sandi

 Konfirmasi Kata sandi

 Nomor KTP (16 Digit)

 NPWP (15 Digit)

 Penghasilan Perbulan

 Nomor HP