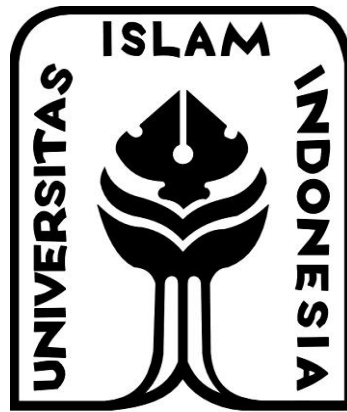


**PROSEDUR PEMBIAYAAN KONSUMTIF KREDIT PEMILIKAN
RUMAH (KPR) PADA PT. BANK BNI SYARIAH KANTOR CABANG
PEMBANTU GODEAN**

Laporan Magang



الجامعة الإسلامية
الاندونيسية

Disusun Oleh :

Vikky Riannasari

12213011

Program Studi Keuangan dan Perbankan

Program Diploma III Fakultas Ekonomi

Universitas Islam Indonesia

2014

**PROSEDUR PEMBIAYAAN KONSUMTIF KREDIT PEMILIKAN
RUMAH (KPR) PADA PT. BANK BNI SYARIAH KANTOR CABANG
PEMBANTU GODEAN**

Laporan Magang

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

Disusun oleh :

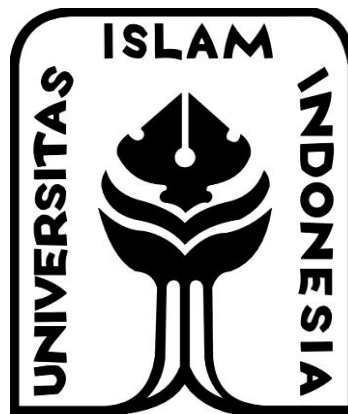
Vikky Rianna Sari

12213011

**Program Studi Keuangan & Perbankan
Program Diploma III Fakultas Ekonomi
Universitas Islam Indonesia
2014**

**HALAMAN PENGESAHAN
LAPORAN MAGANG**

**PROSEDUR PEMBIAYAAN KONSUMTIF KREDIT PEMILIKAN
RUMAH (KPR) PADA PT. BANK BNI SYARIAH KANTOR CABANG
PEMBANTU GODEAN**



الجامعة الإسلامية
الاندونيسية

Disusun Oleh :

N a m a : Vikky Rianna Sari
No. Mahasiswa : 12213011
Jurusan : Keuangan & Perbankan

*Telah disetujui oleh Dosen Pembimbing
pada tanggal :
Dosen Pembimbing*

(Mellisa Fitri Andriyani, SE.,MM)

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 dikemudian hari terbukti bahwa pernyataan ini tidak benar maka saya sanggup menerima hukuman/sangsi apapun sesuai dengan peraturan yang berlaku“

Yogyakarta, 24 Agustus 2014

Penulis,

Vikky Rianna Sari

KATA PENGANTAR

Assalamualaikum Wr.Wb.

Segala puji syukur penulis panjatkan atas kehadiran Allah SWT, karena atasrahmat, taufik dan hidayah-Nya penulis dapat menyelesaikan Tugas Akhir yang berjudul **“PROSEDUR PEMBIAYAAN KONSUMTIF KREDIT PEMILIKAN RUMAH (KPR) PADA PT. BANK BNI SYARIAH KANTOR CABANG PEMBANTU GODEAN”**.

Tugas Akhir ini disusun sebagai persyaratan kelulusan pada program studi keuangan dan perbankan Diploma III Fakultas Ekonomi Universitas Islam Indonesia Yogyakarta.

Pada kesempatan ini penulis menyampaikan terima kasih atas segala bimbingan, dorongan, bantuan, saran, semangat dan doa kepada :

1. Nur Fauziah, Dra. MM, selaku Ketua Program Diploma III Fakultas Ekonomi Universitas Islam Indonesia.
2. Mellisa Fitri Andriyani, SE.,MM selaku Dosen Pembimbing yang telah banyak meluangkan waktu untuk membantu dan membimbing penulis hingga selesainya tugas akhir ini.
3. Bapak dan Ibu Dosen Program Diploma III Fakultas Ekonomi Universitas Islam Indonesia.
4. Ibu Tantri Vermilliana Wijaya Murti selaku Sub Branch Manajer Kantor Cabang Pembantu Godean yang telah memberikan izin dan kesempatan

untuk melaksanakan magang di Kantor Cabang Pembantu Godean serta memberi kemudahan untuk mengambil data dan informasi yang diperlukan penulis.

5. Bapak Ivon Haryanto selaku Operational and Service Head di Kantor Cabang Pembantu Godean yang sudah menjadi pembimbing dan membantu pada saat pelaksanaan magang serta memberikan informasi-informasi yang diperlukan dalam penyusunan Laporan Tugas Akhir ini.
6. Bagian umum Kantor Cabang Utama Bank BNI Syariah yang telah membimbing dan memberikan informasi yang diperlukan penulis sampai terselesainya Tugas Akhir.
7. Sales Assistant bank BNI Syariah Kantor Cabang Pembantu Godean yang telah memberikan informasi dan pengalaman kepada penulis.
8. Seluruh karyawan bank BNI Syariah yang telah menerima saya untuk bergabung dalam ruang lingkup kalian dan mendukung dalam penyelesaian Tugas Akhir.
9. Kedua orang tua yang selalu memberikan semangat, dukungan, dan doa selama penyelesaian Tugas Akhir.
10. Kakak dan adik yang selalu memberikan semangat, dukungan, dan doa selama penyelesaian Tugas Akhir.
11. Teman – teman Perbankan 2012 yang telah memberi saran dan dukungan kepada penulis.
12. Teman – teman kos sebagai keluarga kedua yang sudah memberikan semangat luar biasa.

13. Dan semua pihak yang tidak dapat disebutkan satu per satu.

Dalam penyusunan Tugas Akhir ini, penulis menyadari bahwa masih banyak kekurangan. Oleh karena itu penulis mengharapkan saran dari semua pihak yang ingin memberi saran baiknya sehingga memberikan kemajuan positif bagi penulis.

Demikian Tugas Akhir penulis susun, semoga bermanfaat bagi semua pihak dan penulis sendiri. Amin

Wassalamualaikum Wr. Wb.

Yogyakarta,

Penulis,

Vikky Rianna Sari

DAFTAR ISI

Halaman Judul.....	i
Halaman Pengesahan.....	ii
Pernyataan Bebas Penjiplakan.....	iii
Kata Pengantar.....	iv
Daftar Isi	vii
Daftar Tabel.....	xi
Daftar Gambar	xii
Daftar Lampiran.....	xii

BAB I : PENDAHULUAN

1.1. Dasar Pemikiran	1
1.2. Tujuan Magang	3
1.3. Target Magang	3
1.4. Bidang Magang	3
1.5. Lokasi Magang.....	4
1.6. Jadwal Magang.....	4
1.7. Sistematika Penulisan Tugas Akhir.....	5

BAB II : LANDASAN TEORI

2.1. Pengertian Bank	7
2.2. Pengertian Bank Syariah	7

2.2.1. Perbedaan Bank Syariah Dengan Bank Konvensional.....	8
2.2.2. Fungsi Utama Bank Syariah	10
2.2.3. Produk Dan Jasa Perbankan Syariah	12
2.3. Pembiayaan.....	20
2.3.1. Fungsi Pembiayaan	21
2.3.2 .Jenis-jenis Pembiayaan	22
2.4. Kredit Pemilikan Rumah (KPR)	26

BAB III: PEMBAHASAN

3.1. Company Profile	29
3.1.1 Sejarah Bank BNI Syariah.....	29
3.1.2 Visi, Misi dan Tata Nilai Bank BNI Syariah	31
3.1.3. Struktur Organisasi Bank BNI Syariah.....	33
3.1.4. Produk Bank BNI Syariah	34
3.2. Pembahasan	36
3.2.1. Pembiayaan KPR pada Bank BNIS (Griya iB Hasanah).....	37
3.2.2. Keunggulan dari pembiayaan konsumtif BNIS dengan BRIS	52

BAB IV : KESIMPULAN DAN SARAN

4.1. Kesimpulan.....	55
4.2. Saran	56

DAFTAR TABEL

Tabel 1	: Perbedaan Bank Syariah dan Bank Konvensional	9
Tabel 2	: Perbedaan antara Bunga dengan Bagi Hasil	10

DAFTAR GAMBAR

Gambar 1	: Fungsi Utama Bank	10
----------	---------------------------	----

DAFTAR LAMPIRAN

- Lampiran 1 : Surat Keterangan Magang
- Lampiran 2 : Struktur Organisasi Kantor Cabang Pembantu Tipe A
- Lampiran 3 : Deskripsi Pekerjaan Karyawan Kantor Cabang Pembantu Tipe A
- Lampiran 4 : Formulir Pembukaan Rekening
- Lampiran 5 : Formulir Mengenal Nasabah
- Lampiran 6 : Formulir Verifikasi US Indicia
- Lampiran 7 : Formulir Permohonan Griya iB Hasanah
- Lampiran 8 : Simulasi Pembiayaan Griya iB Hasanah

BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Dasar pemikiran

Pada saat ini perkembangan bank syariah melaju dengan pesat. Berbagai macam produk dan pelayanan jasa bank ditawarkan oleh bank syariah kepada nasabah dengan tujuan untuk memberikan produk dan pelayanan jasa perbankan yang bervariasi. Dengan adanya produk dan pelayanan jasa perbankan yang telah ditawarkan oleh bank syariah tersebut nasabah dapat memanfaatkannya dengan baik agar dapat memenuhi kebutuhan dan keinginannya untuk mencapai kesejahteraan. Karena kebutuhan manusia merupakan kebutuhan yang tidak terbatas sedangkan pendapatan yang dimilikinya terbatas. Dari kebutuhan dan keinginan manusia yang tidak terbatas tersebut bank syariah memberikan alternative sistem perbankan yang saling menguntungkan antara nasabah dengan bank.

Produk-produk bank syariah secara garis besar dapat dikelompokkan ke dalam produk penyaluran dana, produk penghimpunan dana, dan produk jasa perbankan. Dari produk tersebut terdapat produk yang ditujukan kepada nasabah yang membutuhkan dana yaitu produk pembiayaan yang dimaksud adalah produk yang bertujuan untuk menyalurkan dana investasi dan simpanan dari masyarakat ke sektor riil dengan tujuan produktif. Salah satu produk pembiayaan yang mendominasi portofolio pembiayaan bank syariah adalah pembiayaan aneka barang, perumahan

dan property. Pembiayaan tersebut merupakan kebutuhan pembiayaan dengan pola jual beli dan dengan akad murabahah. Dengan akad murabahah tersebut bank syariah dapat memenuhi kebutuhan dan keinginan nasabah dengan membelikan asset yang dibutuhkan dan diinginkan nasabah dari *supplier* kemudian menjual kembali kepada nasabah dengan mengambil margin keuntungan yang diinginkan.

Pembiayaan dengan akad murabahah tersebut cukup membantu nasabah yang ingin melakukan pembangunan dan renovasi rumah serta pembelian rumah inden dengan memberikan kemudahan dalam proses pembiayaan. Dari kemudahan dalam proses pembiayaan tersebut akan menimbulkan minat nasabah semakin tinggi untuk melakukan pembiayaan dengan akad murabahah. Dan salah satu bank syariah yang menyediakan produk pembiayaan konsumtif dengan akad murabahah adalah PT. BANK BNI Syariah. PT. BANK BNI Syariah tersebut memiliki salah satu fasilitas pembiayaan konsumtif pada Kredit Pemilikan Rumah (KPR) yang ditujukan kepada masyarakat untuk membeli, membangun, merenovasi rumah (termasuk ruko, rusun, rukan, apartemen dan sejenisnya), dan membeli tanah kavling serta rumah indent, yang besarnya disesuaikan dengan kebutuhan pembiayaan dan kemampuan membayar kembali masing-masing calon dengan prosedur pembiayaan yang mudah sesuai dengan prinsip syariah. Dengan berbagai fasilitas yang telah disediakan BNI Syariah tersebut diharapkan dapat membantu perekonomian masyarakat dan mempermudah kepemilikan rumah ataupun pembiayaan yang lain.

Berdasarkan latar belakang tersebut, penulis mengambil tema tentang bagaimana prosedur pembiayaan pada PT. BANK BNI Syariah untuk itu dalam pembuatan Tugas Akhir ini, penulis memberikan judul “**PROSEDUR PEMBIAYAAN KONSUMTIF KREDIT PEMILIKAN RUMAH (KPR) PADA PT. BANK BNI SYARIAH KANTOR CABANG PEMBANTU GODEAN**”

1.2. Tujuan Magang

1. Untuk mengetahui prosedur pembiayaan konsumtif Kredit Pemilikan Rumah (KPR) di Bank BNI Syariah kantor cabang Godean
2. Untuk mengetahui keunggulan-keunggulan produk pembiayaan konsumtif Kredit Pemilikan Rumah (KPR) yang ditawarkan di Bank BNI Syariah kantor cabang Godean

1.3. Target Magang

1. Mampu menjelaskan prosedur pembiayaan konsumtif Kredit Pemilikan Rumah (KPR) di Bank BNI Syariah kantor cabang Godean
2. Mampu menjelaskan keunggulan-keunggulan produk pembiayaan konsumtif Kredit Pemilikan Rumah (KPR) di Bank BNI Syariah kantor cabang Godean

1.4. Bidang Magang

Bidang magang yang sesuai dengan tujuan dan target adalah keseluruhan dalam produk dan layanannya termasuk pada bagian *Customer Service dan*

penganalisa serta marketing karena bagian ini memiliki tugas melayani nasabah dalam memberikan informasi data yang diperlukan.

1.5. Lokasi

PT Bank BNI Syariah – KCP Godean. Jl. Godean Km. 4,5 Modinan,
Banyuraden Gamping, Sleman. Telp. (0274) 626 464 Fax. (0274) 626 725

1.6. Jadwal Magang

No	Keterangan	April				Mei				Juni				Juli				Agustus				September			
		1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4
1.	Menyusun Term Of Reference																								
2.	Menyusun proposal																								
3.	Pelaksanaan Magang																								
4.	Bimbingan Laporan Magang																								
5.	Menyusun Laporan Magang																								

1.7. Sitematika penulisan laporan magang

Sistematika penulisan tugas akhir ini secara garis besar terdiri dari 4 BAB yang berisikan:

BAB I PENDAHULUAN

Pada BAB I ini laporan tugas akhir berisikan mengenai latar belakang pengambilan judul laporan, tujuan dan target dari pelaksanaan magang tersebut serta bidang yang dijadikan obyek penelitian serta jadwal dan lokasi magang tersebut dilakukan.

BAB II LANDASAN TEORI

Pada BAB II ini laporan tugas akhir ini membahas mengenai landasan teori yang berkaitan dengan judul yang dipilih yang dapat dijadikan pedoman dalam melakukan riset ketika magang maupun menyusun tugas akhir.

BAB III PEMBAHASAN

Pada BAB III ini membahas mengenai sejarah, produk, maupun system organisasi dalam BMT yang dijadikan tempat magang, selain itu pada bab ini berisikan ulasan masalah mengenai judul yang diambil ketika magang tersebut dilakukan.

BAB IV KESIMPULAN DAN SARAN

Pada BAB IV ini membahas tentang kesimpulan dari judul tugas akhir yang dijadikan masalah selain itu juga berisikan saran yang dapat memperbaiki system agar menjadi lebih baik lagi.

BAB II

LANDASAN TEORI

2.1. Bank

Pada dasarnya bank mempunyai peran dalam dua sisi, yaitu menghimpun dana secara langsung yang berasal dari masyarakat yang sedang kelebihan dana (*surplus unit*), dan menyalurkan dana secara langsung kepada masyarakat yang membutuhkan dana (*defisit unit*) untuk memenuhi kebutuhannya, sehingga bank disebut dengan *Financial Depository Institution*. Bank merupakan lembaga yang dipercaya oleh masyarakat dari berbagai macam kalangan dalam menempatkan dananya secara aman. Menurut Undang-Undang Perbankan Nomor 10 Tahun 1998 yang dimaksud dengan *bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya ke masyarakat dalam bentuk kredit dan/atau bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak*. Bank menghimpun dana masyarakat kemudian menyalurkan dananya kepada masyarakat dengan tujuan untuk mendorong peningkatan taraf hidup rakyat banyak. Dua fungsi pokok bank yaitu penghimpunan dana masyarakat dan penyaluran dana kepada masyarakat, oleh karena itu disebut *Financial Intermediary*, (Ismail, 2011).

2.2. Bank Syariah

Bank Syariah merupakan bank yang kegiataannya mengacu pada hukum Islam, dan dalam kegiatannya tidak membebankan bunga maupun tidak membayar bunga kepada nasabah. Imbalan yang diterima oleh bank syariah maupun yang dibayarkan kepada nasabah tergantung dari akad dan perjanjian antara nasabah dan

bank. Perjanjian (akad) yang terdapat diperbankan syariah harus tunduk pada syarat dan rukun akad sebagaimana diatur dalam syariah Islam. Bank syariah memiliki sistem operasional yang berbeda dengan bank konvensional. Bank syariah memberikan layanan bebas bunga kepada para nasabahnya. Menurut Undang-Undang Perbankan Syariah No. 21 Tahun 2008 menyatakan bahwa perbankan syariah adalah segala sesuatu yang menyangkut tentang bank syariah dan unit usaha syariah, mencakup kelembagaan, kegiatan usaha, serta cara dan proses dalam melaksanakan kegiatan usahanya. Bank syariah adalah bank yang menjalankan kegiatan usahanya berdasarkan prinsip syariah dan menurut jenisnya terdiri atas bank umum syariah (BUS), unit usaha syariah (UUS), dan bank pembiayaan rakyat syariah (BPRS), (Ismail, 2011).

2.2.1. Perbedaan Bank Syariah Dan Bank Konvensional

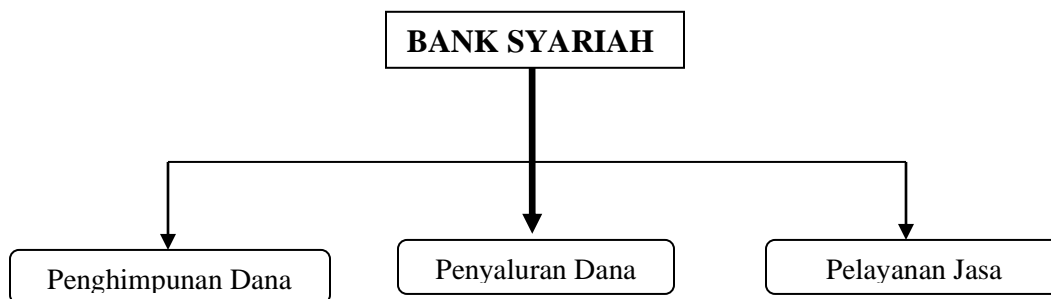
Bank syariah merupakan bank yang dalam sistem operasionalnya tidak menggunakan sistem bunga, akan tetapi menggunakan prinsip dasar sesuai dengan syariah islam. Dalam menentukan imbalannya, baik imbalan yang diberikan maupun diterima, bank syariah tidak menggunakan sistem bunga, akan tetapi menggunakan konsep imbalan sesuai dengan akad yang diperjanjikan (Ismail, 2011). Kecenderungan masyarakat menggunakan sistem bunga (*interest* ataupun *usury*) lebih bertujuan untuk mengoptimalkan pemenuhan kepentingan pribadi, sehingga kurang mempertimbangkan dampak sosial yang ditimbulkannya. Berbeda dengan sistem bagi-hasil (*profit-sharing*), sistem ini berorientasi pemenuhan kemaslahatan hidup umat manusia, (Sudarsono, 2003).

Tabel 1
Perbedaan Bank Syariah Dan Bank Konvensional

No	Bank Syariah	No	Bank Konvensional
1	Investasi, hanya untuk proyek dan produk yang halal serta menguntungkan.	1	Investasi, tidak mempertimbangkan halal atau haram asalkan proyek yang dibiayai menguntungkan.
2	<i>Return</i> yang dibayar dan/atau diterima berasal dari bagi hasil atau pendapatan lainnya berdasarkan prinsip syariah.	2	<i>Return</i> baik yang dibayar kepada nasabah penyimpan dana dan <i>return</i> yang diterima dari nasabah pengguna dana berupa bunga.
3	Perjanjian dibuat dalam bentuk akad sesuai dengan syariah Islam.	3	Perjanjian menggunakan hukum positif.
4	Orientasi pembiayaan, tidak hanya untuk keuntungan akan tetapi juga fahlah <i>oriented</i> , yaitu berorientasi pada kesejahteraan masyarakat.	4	Orientasi pembiayaan, untuk memperoleh keuntungan atau dana yang dipinjamkan.
5	Hubungan antara bank dan nasabah adalah mitra.	5	Hubungan antara bank dan nasabah adalah kreditor dan debitur.
6	Dewan pengawas terdiri dari BI, Bapepam, Komisaris, dan Dewan Pengawas Syariah (DPS).	6	Dewan pengawas terdiri dari BI, Bapepam, dan Komisaris.
7	Penyelesaian sengketa, diupayakan diselesaikan secara musyawarah antara bank dan nasabah, melalui peradilan agama.	7	Penyelesaian sengketa melalui pengadilan negeri setempat.

Tabel 2
Perbedaan antara Bunga dan Bagi-hasil

Bunga	Bagi-Hasil
a. Penentuan bunga dibuat pada waktu akad dengan asumsi harus selalu untung.	Penentuan besarnya rasio/ nisab bagi-hasil dibuat pada waktu akad dengan berpedoman pada kemungkinan untung rugi.
a. Besarnya persentase berdasarkan pada jumlah uang (modal) yang dipinjamkan.	Besarnya rasio bagi-hasi berdasarkan pada jumlah keuntungan yang diperoleh.
b. Pembayaran bunga tetap seperti dijanjikan tanpa pertimbangan apakah proyek yang dijalankan oleh pihak nasabah untung atau rugi.	Bagi-hasil bergantung pada keuntungan proyek yang dijalankan. Bila usaha merugi, kerugian akan ditanggung bersama oleh kedua belah pihak.
c. Jumlah pembayaran bunga tidak meningkat sekalipun jumlah keuntungan berlipat atau keadaan ekonomi sedang booming.	Jumlah pembagian laba meningkat sesuai dengan peningkatan jumlah pendapatan.
d. Eksistensi bunga diragukan (kalau tidak dikecam) oleh semua agama termasuk Islam.	Tidak ada yang meragukan keabsahan bagi-hasil



Gambar 1 Fungsi Utama Bank

2.2.2. Fungsi Utama Bank Syariah

Kegiatan bank umum syariah secara garis besar dapat dibagi menjadi tiga fungsi utama yaitu; penghimpunan dana pihak ketiga atau dana masyarakat,

penyaluran dana kepada pihak ketiga atau dana masyarakat, penyaluran dana kepada pihak yang membutuhkan, dan pelayanan jasa bank (Ismail, 2011).

1) Penghimpunan Dana dari Masyarakat

Bank umum syariah menghimpun dana dari masyarakat dengan cara menawarkan berbagai jenis produk pendanaan antara lain giro *wadiah*, tabungan *wadiah*, tabungan *mudharabah*, deposito *mudharabah*, dan produk pendanaan lainnya yang diperbolehkan sesuai dengan syariah Islam. Penghimpunan dana dari masyarakat dapat dilakukan dengan akad *wadiah* dan *mudharabah*. Dengan menghimpun dana dari masyarakat, maka bank syariah akan membayar biaya dalam bentuk bonus untuk akad *wadiah* dan bagi hasil untuk akad *mudharabah*.

2) Penyaluran Dana Kepada Masyarakat

Bank umum syariah perlu menyalurkan dananya kepada pihak yang membutuhkan dana, agar tidak terjadi idle fund. Bank umum syariah dapat menyalurkan dananya dalam bentuk pembiayaan serta dalam bentuk penempatan dana lainnya. Dengan aktivitas penyaluran dana ini bank syariah akan memperoleh pendapatan dalam bentuk margin keuntungan bila menggunakan akad jual beli, bagi hasil bila menggunakan akad kerja sama usaha, dan sewa bila menggunakan akad sewa menyewa.

3) Pelayanan Jasa

Bank umum syariah juga menawarkan produk pelayanan jasa untuk membantu transaksi yang dibutuhkan oleh pengguna jasa bank syariah. Hasil yang diperoleh bank atas pelayanan jasa bank syariah yaitu berupa pendapatan *fee* dan komisi.

2.2.3. Produk dan Jasa Perbankan Syariah

1. Penghimpunan Dana

Penghimpunan dana di bank syariah dapat berbentuk giro, tabungan dan deposito. Prinsip operasional syariah yang diterapkan dalam penghimpunan dana masyarakat adalah prinsip *Wadiah* dan *Mudharabah*, (Karim, 2004).

a. Prinsip *Wadiah*

Prinsip *wadi'ah* yang diterapkan adalah *wadi'ah yad dhamanah* yang diterapkan pada produk rekening giro. *Wadi'ah dhamanah* berbeda dengan *wadi'ah amanah*. Dalam *wadi'ah amanah*, pada prinsipnya harta titipan tidak boleh dimanfaatkan oleh yang dititipi. Sedangkan dalam hal *wadi'ah dhamanah*, pihak yang dititipi (bank) bertanggung jawab atas keutuhan harta titipan sehingga ia boleh memanfaatkan harta titipan tersebut.

Karena *wadi'ah* yang diterapkan dalam produk giro perbankan ini juga disifati dengan *yad dhamanah*, implikasi hukumnya sama dengan *qardh*, di

mana nasabah bertindak sebagai yang meminjamkan uang, dan bank bertindak sebagai yang dipinjami. Jadi mirip seperti yang dilakukan Zubair bin Awwam ketika menerima titipan uang di zaman rasullulah SAW.

Ketentuan umum dari produk *wadiah* adalah:

1. Keuntungan atau kerugian dari penyaluran dana menjadi hak milik atau ditanggung bank, sedang pemilik dana tidak dijanjikan imbalan dan tidak menanggung kerugian. Bank dimungkinkan memberikan bonus kepada pemilik dana sebagai suatu insentif untuk menarik dana masyarakat tapi tidak boleh diperjanjikan di muka.
2. Bank harus membuat akad pembukaan rekening yang isinya mencakup izin penyaluran dana yang disimpan dan persyaratan lain yang disepakati selama tidak bertentangan dengan prinsip syariah. Khusus bagi pemilik rekening giro, bank dapat memberikan buku cek, bilyet giro, dan *debit card*.
3. Terhadap pembukaan rekening ini bank dapat mengenakan pengganti biaya administrasi untuk sekedar menutupi biaya yang benar-benar terjadi.
4. Ketentuan-ketentuan lain yang berkaitan dengan rekening giro dan tabungan tetap berlaku selama tidak bertentangan dengan prinsip syariah.

b. Prinsip *Mudharabah*

Dalam mengaplikasikan prinsip *mudharabah*, penyimpan atau deposan bertindak sebagai *shahibul maal* (pemilik modal) dan bank sebagai *mudharib* (pengelola). Dana tersebut digunakan bank untuk melakukan *murabahah* atau *ijarah* seperti yang telah dijelaskan terdahulu. Dapat pula dana tersebut digunakan bank untuk melakukan *mudharabah* kedua. Hasil usaha ini akan dibagi hasilkan berdasarkan nisbah yang telah disepakati. Dalam hal bank menggunakannya untuk melakukan *mudharabah* kedua, maka bank bertanggung jawab penuh atas kerugian yang terjadi.

Rukun *mudharabah* terpenuhi sempurna (ada *mudharib* - ada pemilik dana, ada usaha yang akan dibagihasilkan, ada nisbah, dan ada *ijab Kabul*). Prinsip *mudharabah* ini diaplikasikan pada produk tabungan berjangka dan deposito berjangka.

Berdasarkan kewenangan yang diberikan oleh pihak penyimpan dana, prinsip *mudharabah* terbagi dua, yaitu:

- a. *Mudharabah mutlaqah*; dan
- b. *Mudharabah muqayyadah*
 - a. *Mudharabah Mutlaqah*

Dalam *mudharabah mutlaqah*, tidak ada pembatasan bagi bank dalam menggunakan dana yang dihimpun. Nasabah tidak memberikan persyaratan

apa pun kepada bank, ke bisnis apa dana yang disimpannya itu hendak disalurkan, atau menetapkan penggunaan akad-akad tertentu, ataupun mensyaratkan dananya diperuntukkan bagi nasabah tertentu. Jadi bank memiliki kebebasan penuh untuk menyalurkan dana *mudharabah mutlaqah* ini ke bisnis manapun yang diperkirakan menguntungkan.

Dari penerapan *mudharabah mutlaqah* ini dikembangkan produk tabungan dan deposito, sehingga terdapat dua jenis penghimpunan dana, yaitu tabungan *mudharabah* dan deposito *mudharabah*.

Ketentuan umum dalam produk *mudharabah* adalah:

1. Bank wajib memberitahukan kepada pemilik dana mengenai nisbah dan tata cara pemberitahuan keuntungan dan/atau pembagian keuntungan secara resiko yang dapat ditimbulkan dari penyimpanan dana. Apabila telah tercapai kesepakatan, maka hal tersebut harus dicantumkan dalam akad.
2. Untuk tabungan *mudharabah*, bank dapat memberikan buku tabungan sebagai bukti penyimpanan, serta kartu ATM dan atau alat penarikan lainnya kepada penabung. Untuk deposito *mudharabah*, bank wajib memberikan sertifikat atau tanda penyimpanan (*bilyet*) deposito kepada deponan.

3. Tabungan *mudharabah* dapat diambil setiap saat oleh penabung sesuai dengan perjanjian yang disepakati, namun tidak diperkenankan mengalami saldo negatif.
4. Deposito *mudharabah* hanya dapat dicairkan sesuai dengan jangka waktu yang telah disepakati. Deposito yang diperpanjang, setelah jatuh tempo akan diperlakukan sama seperti deposito baru, tetapi bila pada akad sudah dicantumkan perpanjangan otomatis maka tidak perlu dibuat akad baru.
5. Ketentuan-ketentuan yang lain yang berkaitan dengan tabungan dan deposito tetap berlaku sepanjang tidak bertentangan dengan prinsip syariah.

b. *Mudharabah Muqayyadah*

Mudharabah Muqayyadah ini ada dua jenis, yaitu:

1. *Mudharabah Muqayyadah on Balance Sheet*;
2. *Mudharabah Muqayyadah off Balance Sheet*

1. *Mudharabah on Balance Sheet*

Jenis *Mudharabah* ini merupakan simpanan khusus (*restricted investment*) dimana pemilik dana dapat menetapkan syarat-syarat tertentu yang harus dipatuhi oleh bank. Misalnya disyaratkan digunakan untuk bisnis tertentu atau disyaratkan digunakan dengan akad tertentu, atau disyaratkan digunakan untuk nasabah tertentu.

Karakteristik jenis simpanan ini adalah sebagai berikut:

1. Pemilik dana wajib menetapkan syarat-syarat tertentu yang harus diikuti oleh bank dan wajib membuat akad yang mengatur persyaratan penyaluran dana simpanan khusus.
2. Bank wajib memberitahukan kepada pemilik dana mengenai nisbah dan tata cara pemberitahuan keuntungan dan/atau pembagian keuntungan secara resiko yang dapat ditimbulkan dari penyimpanan dana. Apabila telah tercapai kesepakatan, maka hal tersebut harus dicantumkan dalam akad.
3. Sebagai tanda bukti simpanan bank menertibkan bukti simpanan khusus, bank wajib memisahkan dana ini dari rekening lainnya.
4. Untuk deposito *mudharabah*, bank wajib memberikan sertifikat atau tanda penyimpanan (*bilyet*) deposito kepada deposan.

2. *Mudharabah off Balance Sheet*

Jenis mudharabah ini merupakan penyaluran dana mudharabah langsung kepada pelaksana usahanya, di mana bank bertindak sebagai perantara (*arranger*) yang mempertemukan antara pemilik dana dengan pelaksana usaha. Pemilik dana dapat menetapkan syarat-syarat tertentu yang harus dipatuhi oleh bank dalam mencari bisnis (pelaksana usaha).

Karakteristik jenis simpanan ini adalah sebagai berikut:

1. Sebagai tanda bukti simpanan bank menertibkan bukti simpanan khusus. Bank wajib memisahkan dana dari rekening lainnya. Simpanan khusus dicatat pada pos tersendiri dalam rekening administratif.
2. Dana simpanan khusus harus disalurkan secara langsung kepada pihak yang diamanatkan oleh pemilik dana.
3. Bank menerima komisi atas jasa mempertemukan kedua pihak. Sedangkan antara pemilik dana dan pelaksana usaha berlaku nisbah bagi hasil.

c. Akad Pelengkap

Seperti yang juga terjadi pada penyaluran dana, maka dalam pelaksanaan penghimpunan dana, biasanya diperlukan juga akad pelengkap. Akad pelengkap ini juga tidak ditujukan untuk mencari keuntungan, namun ditujukan untuk mempermudah pelaksanaan pembiayaan. Meskipun tidak ditujukan untuk mencari keuntungan, dalam akad pelengkap ini bank diperbolehkan untuk meminta pengganti biaya-biaya yang dikeluarkan untuk melaksanakan akad ini. Besarnya pengganti biaya ini sekedar untuk menutupi biaya yang benar-benar timbul. Salah satu akad pelengkap yang dapat dipakai untuk penghimpunan dana adalah *akad wakalah*.

Wakalah dalam aplikasi perbankan terjadi apabila nasabah memberikan kuasa kepada bank untuk mewakili dirinya melakukan pekerjaan jasa tertentu, seperti inkaso dan transfer uang.

2. Penyaluran Dana

Penyaluran dana adalah transaksi penyediaan dana dan atau barang serta fasilitas lainnya kepada nasabah yang tidak bertentangan dengan syariah Islam dan standar akuntansi perbankan syariah serta tidak termasuk jenis penyaluran dana yang dilarang menurut ketentuan Bank Indonesia (Muhammad, 2000).

Penyaluran dana berfungsi untuk:

- a) Meningkatkan daya guna, peredaran dan lalu lintas uang
- b) Meningkatkan daya guna dan peredaran barang
- c) Meningkatkan aktivitas investasi dan pemerataan pendapatan
- d) Sebagai asset terbesar yang menjadi sumber pendapatan terbesar bank.

Dalam menyalurkan dananya pada nasabah, secara garis besar produk pembiayaan syariah terbagi ke dalam empat kategori yang dibedakan berdasarkan tujuan penggunaannya, yaitu: (Adiwarman, 2004).

1. Pembiayaan dengan *prinsip jual-beli*
2. Pembiayaan dengan *prinsip sewa*
3. Pembiayaan dengan *prinsip bagi hasil*

4. Pembiayaan dengan *akad pelengkap*

3. Jasa Perbankan

Selain menjalankan fungsinya sebagai intermediaries (penghubung) antara pihak yang membutuhkan dana (*deficit unit*) dengan pihak yang kelebihan dana (*surplus unit*), bank syariah dapat pula melakukan berbagai pelayanan jasa perbankan kepada nasabah dengan mendapatkan imbalan berupa sewa atau keuntungan. Jasa perbankan tersebut antara lain berupa:

1. Sharf (Jual Beli Valuta Asing)

Pada prinsipnya jual beli valuta asing sejalan dengan prinsip sharf. Jual beli mata uang yang tidak sejenis ini, penyerahannya harus dilakukan pada waktu yang sama (*spot*). Bank mengambil keuntungan dari jual beli valuta asing ini.

2. Ijarah (Sewa)

Jenis kegiatan ijarah antara lain penyewaan kotak simpanan (*safe deposit box*) dan jasa tata laksana administrasi dokumen (*custodian*). Bank mendapat imbalan sewa dari jasa tersebut.

2.3. Pembiayaan

Pembiayaan merupakan aktivitas bank syariah dalam menyalurkan dananya kepada pihak nasabah yang membutuhkan dana. Pembiayaan sangat bermanfaat bagi

bank syariah, nasabah, dan pemerintah. Pembiayaan memberikan hasil yang paling besar di antara penyaluran dana lainnya yang dilakukan oleh bank syariah. Sebelum menyalurkan dana melalui pembiayaan, bank syariah perlu melakukan analisis pembiayaan yang mendalam (Ismail, 2011).

Pembiayaan atau financing, yaitu pendanaan yang diberikan oleh suatu pihak kepada pihak lain untuk mendukung investasi yang telah direncanakan, baik dilakukan sendiri maupun lembaga. Dengan kata lain, pembiayaan adalah pendanaan yang dikeluarkan untuk mendukung investasi yang telah direncanakan, (Muhammad, 2005).

2.3.1. Fungsi Pembiayaan

Pembiayaan yang diberikan oleh bank syariah berfungsi membantu masyarakat dalam memenuhi kebutuhan meningkatkan usahanya. Masyarakat merupakan individu, pengusaha, lembaga, badan usaha, dan lain-lain yang membutuhkan dana (Ismail, 2011).

Secara perinci pembiayaan memiliki fungsi antara lain:

- a. Pembiayaan dapat meningkatkan arus tukar-menukar barang dan jasa.
- b. Pembiayaan merupakan alat yang dipakai untuk memanfaatkan *idle fund*.
- c. Pembiayaan sebagai alat pengendali harga.
- d. Pembiayaan dapat mengaktifkan dan meningkatkan manfaat ekonomi yang ada.

2.3.2. Jenis-Jenis Pembiayaan

Sesuai dengan akad pengembangan produk, maka bank syariah memiliki banyak jenis pembiayaan. Jenis-jenis pembiayaan pada dasarnya dapat dikelompokkan menurut beberapa aspek, di antaranya, (Muhammad, 2005):

a. Pembiayaan menurut tujuan:

Pembiayaan menurut tujuannya dibedakan menjadi:

- a. Pembiayaan modal kerja, yaitu pembiayaan yang dimaksudkan untuk mendapatkan modal dalam rangka pengembangan usaha.
- b. Pembiayaan investasi, yaitu pembiayaan yang dimaksudkan untuk melakukan investasi atau pengadaan barang konsumtif.

b. Pembiayaan menurut jangka waktu

Pembiayaan menurut jangka waktunya dibedakan menjadi:

- a. Pembiayaan jangka waktu pendek, pembiayaan yang dilakukan dengan waktu 1 bulan sampai dengan 1 tahun.
- b. Pembiayaan jangka waktu menengah, pembiayaan yang dilakukan dengan waktu 1 tahun sampai dengan 5 tahun.
- c. Pembiayaan jangka waktu panjang, pembiayaan yang dilakukan dengan waktu lebih dari 5 tahun.

Jenis pembiayaan pada bank syariah akan diwujudkan dalam bentuk aktiva produktif dan aktiva tidak produktif, yaitu:

1. Jenis aktiva produktif pada bank syariah, dialokasikan dalam bentuk pembiayaan sebagai berikut:

a. Pembiayaan dengan prinsip bagi hasil. Untuk pembiayaan dengan prinsip ini meliputi:

1) Pembiayaan *Mudharabah*

Pembiayaan *mudharabah* adalah perjanjian antara penanam dana dan pengelola dana untuk melakukan kegiatan usaha tertentu, dengan pembagian keuntungan antara kedua belah pihak berdasarkan nisbah yang telah disepakati sebelumnya.

Aplikasi: Pembiayaan modal kerja, pembiayaan proyek, pembiayaan ekspor.

2) Pembiayaan *Musyarakah*

Pembiayaan *musyarakah* adalah perjanjian di antara para pemilik dana/ modal untuk mencampurkan dana/ modal mereka pada suatu usaha tertentu, dengan pembagian keuntungan di antara pemilik dana/ modal berdasarkan nisbah yang telah disepakati sebelumnya.

Aplikasi: Pembiayaan modal kerja, dan pembiayaan ekspor.

b. Pembiayaan dengan prinsip jual beli (piutang). Untuk jenis pembiayaan dengan prinsip ini meliputi:

1) Pembiayaan *Murabahah*

Pembiayaan *murabahah* adalah perjanjian jual-beli antara bank dan nasabah di mana bank syariah membeli barang yang diperlukan oleh

nasabah dan kemudian menjualnya kepada nasabah yang bersangkutan sebesar harga perolehan ditambah dengan margin/keuntungan yang disepakati antara bank syariah dan nasabah.

Aplikasi: Pembiayaan investasi/ barang modal, pembiayaan konsumtif, pembiayaan modal kerja dan pembiayaan ekspor.

2) Pembiayaan *Salam*

Pembiayaan *salam* adalah perjanjian jual beli barang dengan cara pemesanan dengan syarat-syarat tertentu dan pembayaran harga terlebih dahulu.

Aplikasi: Pembiayaan ekspor pertanian, dan produk manufakturing.

3) Pembiayaan *Istishna*

Pembiayaan *istishna* adalah perjanjian jual beli dalam bentuk pemesanan pembuatan barang dengan criteria dan persyaratan tertentu yang disepakati antara pemesan dan penjual.

Aplikasi: Pembiayaan konstruksi/proyek/produk manufakturing

c. Pembiayaan dengan prinsip sewa. Untuk jenis pembiayaan ini diklasifikasikan menjadi pembiayaan:

1) Pembiayaan *Ijarah*

Pembiayaan *ijarah* adalah perjanjian sewa menyewa suatu barang dalam waktu tertentu melalui pembayaran sewa.

Aplikasi: Pembiayaan sewa

2) Pembiayaan *Ijarah Muntahiyah Biltamlik/wa iqtina*

3) Pembiayaan *Ijarah Muntahiyah Biltamlik/wa iqtina* yaitu perjanjian sewa menyewa suatu barang yang diakhiri dengan perpindahan kepemilikan barang dari pihak yang memberikan sewa kepada pihak penyewa.

d. Surat Berharga Syariah

Surat berharga syariah adalah surat bukti berinvestasi berdasarkan prinsip syariah yang lazim diperdagangkan di pasar uang dan/ atau pasar modal antara lain wesel, obligasi syariah, sertifikat dana syariah dan surat berharga lainnya berdasarkan prinsip syariah

e. Penempatan

Penempatan adalah penanaman dana bank syariah pada bank syariah lainnya dan/ atau Bank Perkreditan Syariah antara lain dalam bentuk giro, dan/atau tabungan wadi'ah, deposito berjangka dan/atau tabungan mudharabah, pembiayaan yang diberikan, Sertifikat Investasi Mudharabah Antar Bank (Sertifikat IMA) dan/atau bentuk-bentuk penempatan lainnya berdasarkan prinsip syariah.

f. Penyertaan Modal

Penyertaan Modal adalah penanaman dana bank syariah dalam bentuk saham pada perusahaan yang bergerak di bidang keuangan syariah, termasuk penanaman dana dalam bentuk surat utang konversi (*convertible bonds*) dengan opsi saham (*equity options*) atau jenis transaksi tertentu

berdasarkan prinsip syariah yang berakibat bank syariah memiliki atau akan memiliki saham pada perusahaan yang bergerak di bidang keuangan syariah.

g. **Penyertaan Modal Sementara**

Penyertaan Modal Sementara adalah penyertaan modal bank syariah dalam perusahaan untuk mengatasi kegagalan pembiayaan dan/atau piutang (*debt to equity swap*) sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Bank Indonesia yang berlaku, termasuk dalam surat utang konversi (*convertible bonds*) dengan opsi saham (*equity options*) atau jenis transaksi tertentu yang berakibat bank syariah memiliki atau akan memiliki saham pada perusahaan nasabah.

2. Jenis aktiva tidak produktif yang berkaitan dengan aktivitas pembiayaan adalah berbentuk pinjaman, yang disebut dengan:

Pinjaman *Qardh* atau talangan adalah penyediaan dana dan/atau tagihan antara bank syariah dengan pihak peminjam yang mewajibkan pihak peminjam melakukan pembayaran sekaligus atau secara cicilan dalam jangka waktu tertentu.

2.4. Kredit Pemilikan Rumah (KPR)

KPR merupakan singkatan dari Kredit Pemilikan Rumah. Ini merupakan bagian dari fasilitas bank untuk membeli dan memiliki rumah dengan pendanaan atau kredit bank. KPR dianggap menguntungkan karena dapat memiliki rumah sendiri

dengan cara mencicil. Prinsip KPR adalah membiayai terlebih dahulu biaya pembelian atau pembangunan rumah, dan dana untuk membayar balik dilakukan dengan angsuran atau cicilan tersebut. .

Dari pengertian tersebut, maka dapat disimpulkan definisi KPR adalah fasilitas pendanaan oleh bank untuk kepemilikan properti dimana pendanaan tersebut akan dibayar kembali oleh debitur dengan cara mengangsur kepada bank yang bersangkutan. Untuk memperoleh pinjaman kredit dari bank maka debitur harus memenuhi beberapa persyaratan yang diajukan bank selain itu juga diperlukan jaminan kredit untuk memperoleh pinjaman. Bank mengharapkan kredit yang diberikan kepada debiturnya berjalan lancar sampai kredit tersebut dilunasi.

Faktor-faktor yang mempengaruhi pembayaran KPR adalah sebagai berikut:

1. Nominal pinjaman yaitu jumlah uang yang dipinjamkan oleh pemberi pinjaman.
2. Jangka waktu pinjaman uang (periode pinjaman kredit)

Undang-Undang Perbankan tahun 1976 pasal 1D mengatur tentang jangka waktu kredit. Menurut Praptowo dan Anwari, jangka waktu kredit adalah periode (jangka waktu) yang terletak di antara tanggal mulai berlakunya perjanjian kredit dan tanggal pelunasan kredit.

3. Bunga atas pinjaman (bunga nominal)

Bank layak untuk memnuntut bunga atas pinjaman kredit yang diberikan kepada debiturnya karena bank telah berkorban dan telah menyediakan dana untuk keperluan nasabah sehingga bank tidak dapat menggunakan

dana (memutar dana) untuk menutup kebutuhan yang lain. Bank menuntut balas jasa berupa bunga yang dibebankan oleh bank kepada debiturnya dan harus dibayarkan yang bersangkutan. Dengan demikian bunga merupakan balas jasa yang harus dibayarkan debitur kepada bank karena pinjaman yang diterimanya dari bank.

4. *Penalty* (Denda atau Pinalti)

Yaitu suatu biaya tambahan yang harus dibayar oleh debitur jika semua atau sebagian dari pinjaman dilunasi sebelum jatuh temponya.

5. *Finance Charge*

Setelah pinjaman kredit disetujui bank maka debitur harus melunasi biaya-biaya awal setelah terkait kontrak perjanjian kredit dengan bank (*Finance Charge*) yang terdiri dari : Biaya Provisi, Biaya administrasi, Biaya asuransi kebakaran, Biaya asuransi jiwa, Biaya appraisal, dan Biaya notaris.

BAB III

PEMBAHASAN

3.1. Company Profile

3.1.1. Sejarah

Tempaan krisis moneter tahun 1997 membuktikan ketangguhan sistem perbankan syariah. Prinsip Syariah dengan 3 (tiga) pilarnya yaitu adil, transparan dan maslahat mampu menjawab kebutuhan masyarakat terhadap sistem perbankan yang lebih adil. Dengan berlandaskan pada Undang-undang No.10 Tahun 1998, pada tanggal 29 April 2000 didirikan Unit Usaha Syariah (UUS) BNI dengan 5 kantor cabang di Yogyakarta, Malang, Pekalongan, Jepara dan Banjarmasin. Selanjutnya UUS BNI terus berkembang menjadi 28 Kantor Cabang dan 31 Kantor Cabang Pembantu.

Disamping itu nasabah juga dapat menikmati layanan syariah di Kantor Cabang BNI Konvensional (*office channelling*) dengan lebih kurang 1500 *outlet* yang tersebar di seluruh wilayah Indonesia. Di dalam pelaksanaan operasional perbankan, BNI Syariah tetap memperhatikan kepatuhan terhadap aspek syariah. Dengan Dewan Pengawas Syariah (DPS) yang saat ini diketuai oleh KH.Ma'ruf Amin, semua produk BNI Syariah telah melalui pengujian dari DPS sehingga telah memenuhi aturan syariah.

Di dalam *Corporate Plan* UUS BNI tahun 2000 ditetapkan bahwa status UUS bersifat temporer dan akan dilakukan *spin off* tahun 2009. Rencana tersebut terlaksana pada tanggal 19 Juni 2010 dengan beroperasinya BNI Syariah sebagai Bank Umum Syariah (BUS). Realisasi waktu *spin off* bulan Juni 2010 tidak terlepas dari faktor eksternal berupa aspek regulasi yang kondusif yaitu dengan diterbitkannya UU No.19 tahun 2008 tentang Surat Berharga Syariah Negara (SBSN) dan UU No.21 tahun 2008 tentang Perbankan Syariah. Disamping itu, komitmen Pemerintah terhadap pengembangan perbankan syariah semakin kuat dan kesadaran terhadap keunggulan produk perbankan syariah juga semakin meningkat.

September 2013 jumlah cabang BNI Syariah mencapai 64 Kantor Cabang, 161 Kantor Cabang Pembantu, 17 Kantor Kas, 22 Mobil Layanan Gerak dan 16 *Payment Point*. Ada beberapa hal yang menjadi alasan pembukaan cabang syariah antara lain :

1. Menyediakan layanan perbankan yang lengkap untuk menjadikan BNI sebagai *Universal Banking*.
2. Berdasarkan data majelis Ulama Indonesia (MUI), sebanyak 30% masyarakat indonesia menolak sistem bunga.
3. Landasan operasional perbankan syariah sudah kuat.
4. Masih terbatasnya saingan.
5. Berdasarkan hasil *survey*, masyarakat memberikan respon baik dan kepercayaan yang besar terhadap kehadiran Bank Syariah.

3.1.2. Visi, Misi dan Tata Nilai Bank BNI Syariah

1) Visi

Menjadi bank syariah pilihan masyarakat yang unggul dalam layanan dan kinerja.

2) Misi

1. Memberikan kontribusi positif kepada masyarakat dan peduli kepada kelestarian lingkungan.
2. Memberikan solusi bagi masyarakat untuk kebutuhan jasa perbankan syariah.
3. Memberikan nilai investasi yang optimal bagi investor.
4. Menciptakan wahana yang terbaik sebagai tempat kebanggaan untuk berkarya dan berprestasi bagi pegawai sebagai perwujudan ibadah.
5. Menjadi acuan tata kelola perusahaan yang amanah.

3) Tata Nilai

Selain mendasarkan kegiatan usaha dan operasionalnya berdasarkan prinsip syariah, hukum positif serta regulasi yang berlaku di Indonesia, seluruh insan BNI Syariah juga memiliki tata nilai yang menjadi panduan dalam setiap perilakunya yaitu amanah dan jamaah.

1. Amanah

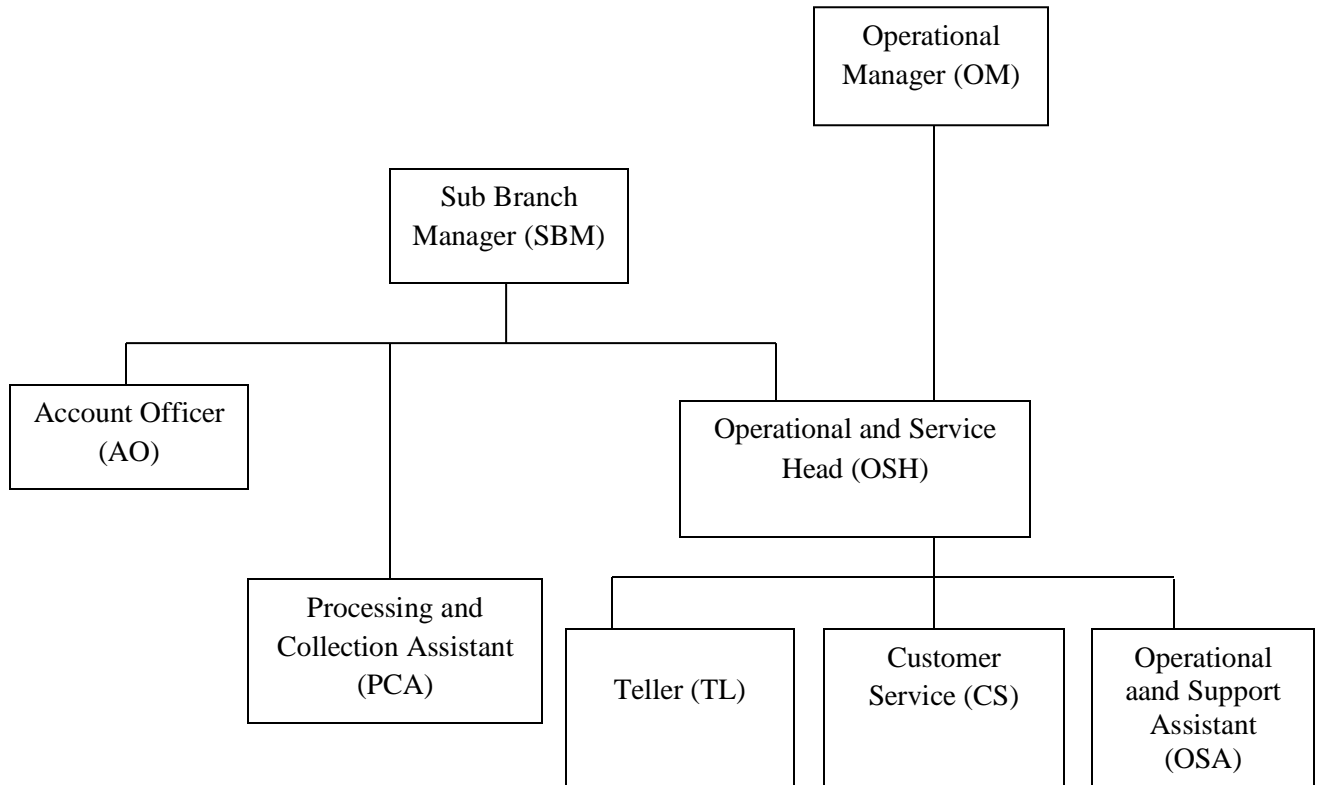
- 1) Jujur dan menepati janji.
- 2) Bertanggung jawab.
- 3) Bersemangat untuk menghasilkan karya terbaik.
- 4) Bekerja ikhlas dan mengutamakan niat ibadah.
- 5) Melayani melebihi harapan.

2. Jamaah

- 1) Peduli dan berani memberi maupun menerima umpan balik yang konstruktif.
- 2) Membangun sinergi secara profesional.
- 3) Membagi pengetahuan yang bermanfaat.
- 4) Memahami keterkaitan proses kerja.
- 5) Memperkuat kepemimpinan yang efektif.

3.1.3. Struktur Organisasi BNI Syariah

Gambar 2 Struktur Organisasi Bank BNI Syariah



Sumber: BNI Syariah, 2012

Sub Branch Manager : Tantri Vermilliana Wijaya Murti

Operational and Service Head : Ivon Haryanto

Sales Assistant : Adipura Danang Maulana

Agung Putranta

Processing and Collection Assistant: Ibnu Ardiyanto

Teller : Arfiana Isnahul Yaqin

Customer Service : Dian Hernita

3.1.4. Produk BNI Syariah

Dalam memberikan pelayanan kepada nasabah BNI Syariah menyediakan berbagai macam produk yang dapat digunakan antara lain :

1. Produk Simpanan BNI Syariah meliputi :

1) Tabungan iB Hasanah

Investasi dana dalam mata uang rupiah yang dikelola berdasarkan prinsip syariah dengan akad *murabahah mutlaqah* atau simpanan berdasarkan akad *wadiah*.

2) Tabungan iB Prima Hasanah

Investasi dana dalam mata uang rupiah yang dikelola berdasarkan prinsip syariah dengan akad *mudharabah mutlaqah* dan bagi hasil yang lebih kompetitif.

3) Tabungan iB Bisnis Hasanah

Investasi dana dalam mata uang rupiah yang dikelola berdasarkan prinsip syariah dengan akad *mudharabah mutlaqah* dan dilengkapi dengan detail mutasi debit dan kredit pada buku tabungan.

4) Tabungan iB Haji Hasanah

Investasi dana untuk perencanaan haji yang dikelola secara syariah dengan akad *mudharabah mutlaqah* dengan sistem setoran bebas atau bulanan, bermanfaat sebagai sarana pembayaran Biaya Penyelenggaraan Ibadah Haji (BPIH).

5) Tabungan iB Tapanes Hasanah

Investasi dana untuk perencanaan masa depan yang dikelola secara syariah dengan akad *mudharabah mutlaqah* dengan sistem setoran bulanan, bermanfaat untuk membantu menyiapkan rencana masa depan seperti rencana liburan, ibadah umrah, pendidikan ataupun rencana masa depan.

6) Giro iB Hasanah

Simpanan dalam mata uang rupiah yang dikelola berdasarkan prinsip syariah dengan *Wadiah Yadh Dhamanah*.

7) Deposito iB Hasanah

Investasi berjangka yang ditujukan bagi nasabah perorangan dan perusahaan, dengan menggunakan prinsip *mudharabah mutlaqah*. Pengelolaan dana tersebut disalurkan melalui pembiayaan yang sesuai dengan prinsip syariah dan menghasilkan bagi hasil yang kompetitif.

2. Produk Pembiayaan BNI Syariah meliputi :

1) Produk Pembiayaan Produktif

a. Tunas Usaha iB Hasanah

Fasilitas pembiayaan produktif berdasarkan akad *murabahah* yang diberikan untuk usaha produktif yang *feasible* namun belum *bankable* guna memenuhi kebutuhan modal usaha atau investasi usaha.

b. Wirausaha iB Hasanah

Fasilitas pembiayaan produktif berlandaskan akad *murabahah*, *musyarakah* atau *mudharabah* yang diberikan untuk pertumbuhan usaha produktif yang *feasible* guna memenuhi kebutuhan modal usaha atau investasi usaha.

c. Usaha Kecil iB Hasanah

Fasilitas pembiayaan produktif berlandaskan akad *murabahah*, *musyarakah* atau *mudharabah* yang diberikan untuk pengembangan usaha produktif *feasible* guna memenuhi kebutuhan modal usaha atau investasi usaha.

2) Produk Pembiayaan Konsumtif

a. Griya iB Hasanah

Fasilitas pembiayaan konsumtif dengan akad *murabahah* (jual beli) untuk membeli, membangun, merenovasi rumah atau ruko ataupun untuk membeli kavling siap bangun (KSB).

b. Flexi iB Hasanah

Fasilitas pembiayaan konsumtif bagi pegawai atau karyawan Perusahaan/Lembaga/Instansi dengan akad *murabahah* (jual

beli) untuk pembelian barang atau akad *ijarah* (sewa) untuk penggunaan jasa antara lain pengurusan biaya pendidikan, perjalanan ibadah umroh, *travelling*, pernikahan dan lain-lain.

c. Multiguna iB Hasanah

Fasilitas pembiayaan konsumtif bagi pegawai/karyawan Perusahaan/Lembaga/Instansi atau Profesional berdasarkan akad *murabahah* (jual beli) untuk pembelian barang dengan agunan berupa *fixed asset*.

d. Pembiayaan Haji iB Hasanah

Fasilitas pengurusan pendaftaran ibadah Haji melalui penyediaan talangan setoran awal Biaya Penyelenggaraan Ibadah Haji (BPIH) untuk mendapat posisi haji, yang ditentukan oleh Departemen Agama.

3.2. Pembahasan

3.2.1. Pembiayaan KPR Pada BNI Syariah (Griya iB Hasanah)

BNI Syariah memiliki produk-produk pembiayaan murabahah yaitu pembiayaan kepada nasabah dengan prinsip jual - beli antara bank dengan nasabah, sebesar harga perolehan (harga barang yang diperjualbelikan) ditambah dengan keuntungan (yang dalam konteks syariah dikenal sebagai margin) yang disepakati bersama dan pembayaran oleh nasabah dilakukan secara tangguh dengan dibayar secara sekaligus atau dicicil atau angsuran.

Berfungsi untuk kebutuhan pembiayaan aneka barang, perumahan, dan properti yang dapat menyaingi produk-produk bank syariah lainnya dengan keunggulannya. Griya iB Hasanah adalah salah satu fasilitas pembiayaan konsumtif yang diberikan kepada anggota masyarakat untuk membeli, membangun, merenovasi rumah (termasuk ruko, rusun, rukan, apartement dan sejenisnya) dan membeli tanah kavling serta rumah indent, yang besarnya disesuaikan dengan kebutuhan pembiayaan dan kemampuan membayar kembali masing-masing calon.

1) Tujuan dan sasaran

Tujuan pemberian pembiayaan BNI iB Griya adalah sebagai berikut:

- a. Meningkatkan peranan BNI Syariah dalam pemberian pembiayaan di segmen kecil.
- b. Meningkatkan pemasaran produk Tabungan iB Plus.
- c. Meningkatkan kesejahteraan masyarakat dengan cara membantu menyediakan kekurangan dana guna memiliki rumah yang layak huni, sesuai dengan kemampuan masing-masing pemohon.
- d. Meningkatkan pendapatan BNI Syariah.

Sasaran pemberian pembiayaan BNI iB Griya adalah sebagai berikut:

1. Pegawai negeri, pegawai BUN/ BUD, anggota TNI/ POLRI.
2. Pegawai perusahaan ultinasional.
3. Pegawai tetap di perusahaan swasta yang terpercaya.

4. Profesional.
 5. Pengusaha/wiraswasta, dll.
- 2) Kebijakan
- a. Bentuk Pembiayaan
Murabahah/Ijarah Paralel/Istishna' secara angsuran.
 - b. Maksimum Pembiayaan
 - Untuk penggunaan berupa pembelian atau pembangunan rumah dan sejenisnya:

Untuk lokasi di Jabodetabek + Surabaya : minimal Rp 25.000.000,- dan maksimal Rp 5.000.000.000,-

Untuk lokasi diluar Jabodetabek + Surabaya : minimal Rp 25.000.000,- dan maksimal Rp 2.000.000.000,-

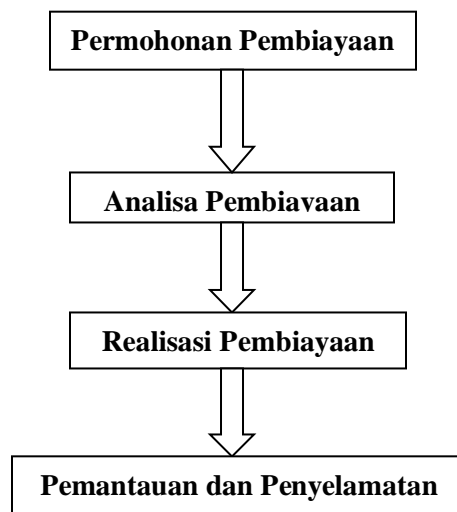
Untuk penggunaan berupa renovasi rumah sejenisnya atau pembelian kavling, minimal Rp 25.000.000,- dan maksimal Rp 500.000.000,- (khusus untuk Jabodetabek + Surabaya maksimal pembiayaan sampai dengan Rp 1.000.000.000,-

Untuk pembiayaan pada Capem ketentuan minimal pembiayaan sebesar Rp 25.000.000,- dapat dikecualikan.
- 3) Kriteria Pembiayaan
1. Penggunaannya untuk pembelian tempat tinggal, kavling untuk tempat tinggal, dan tempat usaha berupa ruko/rukan. Khusus untuk ruko atau rukan harus diverifikasi tujuan penggunaannya yaitu

harus digunakan sebagai tempat tinggal atau tempat usaha yang bersangkutan dan tidak boleh sebagai investasi (dijual atau disewakan).

2. Bersifat perorangan (*personal loan*).

Prosedur pemberian pembiayaan konsumtif pada Griya iB Hasanah tersebut adalah:



1. Permohonan Pembiayaan

- Calon nasabah mengisi formulir permohonan pembiayaan konsumtif dengan melampirkan dokumen-dokumen persyaratan pembiayaan.
- Cabang syariah setelah menerima permohonan Griya iB Hasanah beserta persyaratan dan kelengkapan data pemohon.

Persyaratan pemohon untuk pembiayaan Griya iB Hasanah adalah sebagai berikut:

1. Warga Negara Indonesia dengan status sebagai pegawai aktif meliputi pegawai negeri, pegawai BUMN/BUMD, pegawai swasta nasional,

anggota TNI/Polri, pegawai perusahaan multi nasional, pegawai swasta asing/joint venture yang berstatus PMA/PMDN yang merupakan WNI. Kalangan professional meliputi dokter, pengacara, akuntan, notaries, dll. Seta pengusaha/wiraswasta.

2. Usia pemohon untuk kalangan pegawai aktif, kalangan professional dan kalangan pengusaha/wiraswasta minimal berusia 21 tahun dan jangka waktu maksimal adalah sampai dengan pensiun (pembiayaan sudah lunas).
3. Masa kerja minimal untuk kalangan pegawai aktif minimal dua tahun sebagai pegawai tetap atau satu tahun sebagai pegawai tetap ditempatkan terakhir namun telah menjadi pegawai tetap di instansi lain selama dua tahun yang dibuktikan dengan surat keterangan pernah bekerja pada instansi perusahaan yang dimaksud. Untuk kalangan pengusaha dan professional minimal dua tahun telah menjalankan bisnis atau profesinya.
4. Mempunyai sumber pembayaran pembiayaan tetap yang sepenuhnya berasal dari gaji dan/atau hasil usaha yang sedang berjalan (bukan merupakan penghasilan dari pemanfaatan objek pembiayaan) serta mampu mengangsur.
5. Untuk calon nasabah/pemohon pembiayaan dengan total *plafond equivalent* diatas Rp. 50.000.000,- diwajibkan menyampaikan copy NPWP/SPT PPH dua tahun berakhir. Bagi pemohon yang belum memiliki NPWP dapat diproses permohonannya namun wajib membuat

surat pernyataan dengan materai cukup, yang menyatakan bahwa yang bersangkutan akan mengurus dan melengkapi apabila pembiayaan disetujui dan dipersyaratkan dalam Surat Keputusan Pembiayaan (SKP) dan harus dipenuhi sebelum penandatanganan akad pembiayaan.

Pada saat foto copy NPWP diserahkan, cabang segera melakukan pengecekan di BI, apabila info BI menyatakan bahwa:

- a. Pemohon tidak memiliki fasilitas pinjaman, maka dapat dilakukan penandatanganan akad pembiayaan.
- b. Pemohon mempunyai fasilitas pinjaman dengan kolektibility PF, maka pemohon dilakukan proses analisa kembali.
- c. Pemohon memiliki fasilitas pembiayaan dengan kolektibility NPF, maka permohonan ditolak (SKP batal). Dalam SKP secara tegas harus disebutkan, apabila setelah dilakukan *BI Checking* yang bersangkutan mempunyai fasilitas pinjaman dengan kolektibility NPF maka permohonannya secara otomatis ditolak/batal.
- d. Bagi pemohon yang merupakan pegawai suatu instansi/perusahaan, tidak wajib menyerahkan SK Pengangkatan yang terakhir kepada BNI Syariah apabila bukti kepemilikan agunan telah dikuasai bank.
- e. Mengajukan permohonan dengan mengisi formulir permohonan pembiayaan konsumtif serta wawancara langsung dengan melampirkan dokumen.

Dokumen yang harus dilengkapi dan dilampirkan untuk pembiayaan konsumtif di bank BNI Syariah:

Dokumen	Pegawai	Pengusaha	Profesional	Cek
Fotocopy KTP/paspor pemohon dan suami/istri	√	√	√	
Pasfoto 4x6 cm pemohon dan suami/istri	√	√	√	
Fotocopy surat nikah/cerai/pisah harta (jika pisah harta)	√	√	√	
Fotocopy kartu keluarga	√	√	√	
Fotocopy surat WNI, surat keterangan ganti nama bagi WNI keturunan	√	√	√	
Fotocopy NPWP (pembiayaan di atas Rp. 50 juta)	√	√	√	
Fotocopy rekening Koran/tabungan 3 bulan terakhir	√	√	√	

Asli slip gaji terakhir/surat keterangan penghasilan	√			
Asli surat keterangan masa kerja dan jabatan terakhir perusahaan	√			
Neraca dan laba rugi/informasi keuangan 2 tahun terakhir		√	√	
Akte perusahaan, SIUP dan TDP		√		
Fotocopy surat ijin praktek profesi			√	
Dokumen kepemilikan jaminan:				
- Fotocopy sertifikat & IMB	√	√	√	
- Surat pesanan/penawaran				
- Fotocopy bukti setoran PBB terakhir				

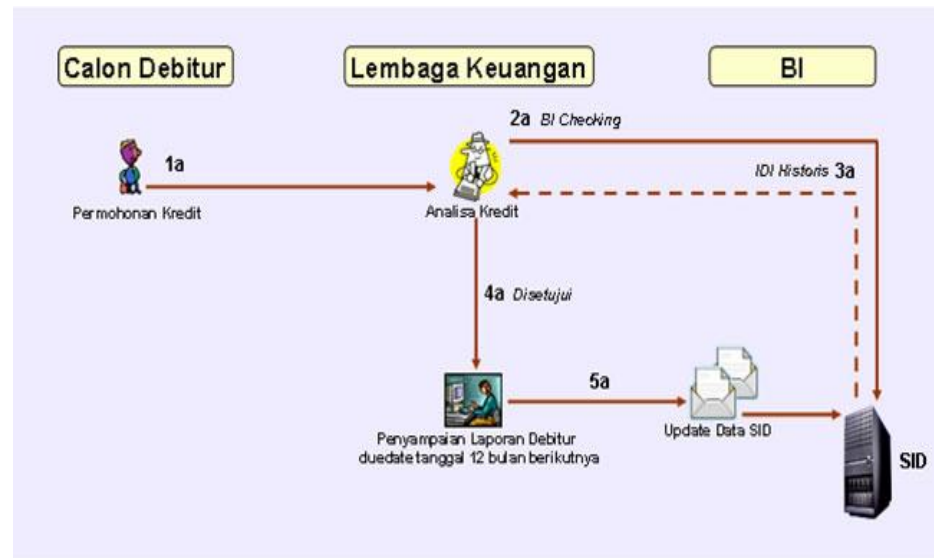
- Rencana anggaran biaya (RAB)				
Denah lokasi rumah tinggal	√	√	√	

2. Analisa Pembiayaan

Analisa pembiayaan yang dilakukan analisis kepada para pemohon pembiayaan adalah untuk mengetahui kelayakan usaha calon pemohon dengan menekan risiko akibat tidak terbayarnya pembiayaan dan menghitung atau menilai pembiayaan yang layak.

- Dalam melakukan analisa pembiayaan ini akan dilakukan analisa terutama didasarkan kepada hasil penelitian terhadap formulir permohonan yang telah diisi atau disampaikan oleh pemohon serta meminta informasi *BI Checking* terhadap riwayat pemohon dengan bank lain apakah riwayatnya baik atau tidak jika baik akan dilakukannya *Appraisai* (penilaian jaminan apakah sudah sesuai atau tidak) dan hasil kunjungan *on the spot*.

Untuk mengetahui hasil *BI Checking* terhadap riwayat pemohon adalah sebagai berikut:



Biro Informasi Kredit: Bank Indonesia

- 1.a Calon Debitur mengajukan permohonan penyediaan dana/pembiayaan.
- 2.a Lembaga Keuangan anggota Biro Informasi Kredit melakukan penilaian debitur salah satunya dengan mencari informasi mengenai data fasilitas yang dimiliki oleh calon Debitur yang terdapat dalam IDI Historis (*BI Checking*).
- 3.a Hasil permintaan IDI berupa IDI Historis yang berisi data fasilitas yang dimiliki oleh Calon Debitur.
- 4.a/5.a Apabila permohonan penyediaan dana/pembiayaan disetujui, Lembaga Keuangan melaporkan pemberian fasilitas penyediaan dana/pembiayaan kepada Bank Indonesia.

Informasi Debitur Individual Historis

Yang dimaksud dengan IDI Historis tersebut merupakan produk/output yang dihasilkan oleh Sistem Informasi Debitur (SID). IDI Historis mencakup informasi seluruh penyediaan dana/pembiayaan dengan kondisi lancar dan bermasalah mulai dari Rp.1 keatas, serta menampilkan informasi mengenai historis pembayaran yang dilakukan dalam kurun waktu 24 bulan terakhir. Cakupan IDI Historis meliputi antara lain identitas debitur, pemilik dan pengurus, fasilitas penyediaan dana/pembiayaan yang diterima, agunan, penjamin, dan kolektibilitas. Serta yang dimaksud dari Sistem Informasi Debitur (SID) adalah suatu sistem yang dipergunakan untuk menghimpun dan menyimpan data fasilitas penyediaan dana/pembiayaan yang disampaikan oleh seluruh anggota Biro Informasi Kredit secara rutin setiap bulan kepada Bank Indonesia. Data tersebut kemudian diolah untuk menghasilkan output berupa IDI Historis. Lembaga keuangan anggota Biro Informasi Kredit selanjutnya dapat mengakses SID selama 24 jam setiap hari untuk melihat data-data debitur yang disajikan secara individual dengan lengkap.

- Kemudian cabang syariah akan meneliti secara seksama kontinuitas perusahaan tempat pemohon bekerja, mengingat pembiayaan konsumtif umumnya berjangka panjang.
- Sebelum Griya iB Hasanah diberikan, petugas pembiayaan wajib melakukan verifikasi mengenai lokasi tanah dan bangunan (dibuatkan plottingnya), surat tanah, *advis planning*, IMB, surat ijin pemakaian lahan atas tanah/rumah yang dibeli pada instansi yang berwenang, developer/pengembang untuk mengetahui bonafiditasnya dan komitmennya kepada calon pembeli/pemohon Griya iB Hasanah, penghasilan dari pemohonan Griya iB Hasanah pada bendaharawan instansi tempat pemohon bekerja, sumber pembayaran (angsuran) untuk mengetahui apakah angsuran berasal dari penghasilan calon pemohon Griya iB Hasanah atau dari hasil aktivitas usaha berjalan. Verifikasi atas kebenaran data pemohon dan informasi lainnya harus dilakukan secara menyeluruh.
- Analisis menilai kelayakan objek pembiayaan dan agunan (nilai taksasi) berdasarkan prinsip *collateral* (jaminan).
- Dalam pembiayaan Griya iB Hasanah agar cabang syariah memperhatikan bonafiditas pengembang dan bukan pengembang yang bermasalah.
- Kerja sama dengan pengembang dalam pemberian Griya iB Hasanah agar dipilih pengembang yang baik agar kualitas dan lokasi rumah

masih memberikan nilai bagi *second way out* (diusahakan agar pengembang dapat memberikan jaminan pembayaran kembali apabila nasabah wan prestasi/*buy back guarantee* sampai dengan pembiayaan lunas).

- Untuk pembelian rumah *second*, harga kesepakatan atau harga perolehan harus diverifikasi kewajarannya/kebenarannya.

Setelah dilakukan analisa pembiayaan yang dilakukan analisis kepada para pemohon pembiayaan kemudian akan dilakukan analisa berdasarkan prinsip 5C menurut (Sumiyanto, 2008) yaitu sebagai berikut:

1. *Character*

Merupakan penilaian terhadap karakter atau kepribadian calon debitur, dengan tujuan untuk memperkirakan kemungkinan bahwa nasabah pengguna dana atau nasabah BNI Syariah yang mengajukan pembiayaan dapat memenuhi kewajibannya.

2. *Capital*

Penilaian terhadap kemampuan modal yang dimiliki oleh calon debitur, yang diukur dengan posisi usahanya secara keseluruhan melalui rasio *financial* dan penekanan pada komposisi modalnya.

3. *Conditions*

Bagian pembiayaan BNI Syariah harus melihat kondisi perekonomian secara umum, khususnya yang terkait dengan jenis usaha calon pemohon. Hal tersebut dilakukan karena keadaan eksternal usaha yang dibiayai.

4. *Collateral*

Collateral adalah jaminan milik calon debitur pembiayaan. Penilaian untuk lebih meyakinkan jika suatu resiko kegagalan pembayaran terjadi, maka jaminan dipakai sebagai pengganti dari kewajibannya.

5. *Capacity*

Penilaian secara subyektif tentang kemampuan debitur untuk melakukan pembayaran. Kemampuan ini diukur dengan catatan prestasi pemohon masa lalu yang didukung dengan pengamatan di lapangan atas usaha nasabah, cara berusaha dan tempat usaha.

3. Persetujuan pembiayaan (Realisasi Pembiayaan)

- a. Kewenangan memutus pembiayaan Griya iB Hasanah sesuai dengan wewenang pemutus.
- b. Akad pembiayaan menggunakan format akad pembiayaan *murabahah* yang berlaku.
- c. Keputusan pembiayaan disampaikan melalui Surat Keputusan Pembiayaan (SKP) rangkap dua, pemohon mengembalikan copy surat persetujuan Griya iB Hasanah yang telah ditanda tangani sebagai tanda persetujuan yang bersangkutan. Apabila permohonan Griya iB Hasanah ditolak, pemberitahuan akan disampaikan secara tertulis dengan mengemukakan alasan yang sebaik-baiknya.
- d. Disposisi pembiayaan dapat dilakukan apabila syarat dan rukun *murabahah* telah terpenuhi, akad pembiayaan telah ditanda tangani oleh

pemohon Griya iB Hasanah, agunan telah diikat sesuai dengan ketentuan yang berlaku, pemeliharaan saldo dan diblokir minimal sebesar satu kali angsuran per bulan (angsuran hutang pokok+margin) dan biaya pengelolaan rekening, biaya-biaya yang dipersyaratkan telah terbayar lunas (biaya administrasi, asuransi, biaya pengikatan, dll), uang muka/*self financing* telah dipenuhi, penutupan asuransi sepenuhnya telah dilakukan oleh pemohon Griya iB Hasanah (baik untuk asuransi jiwa dan barang bangunan), dana dibayarkan ke penjual/*developer*, serta ada surat permohonan pencairan pembiayaan dari nasabah.

4. Pemantauan dan Penyelamatan

a. Pemantauan

Setelah Griya iB Hasanah direalisasikan, petugas pembiayaan (PBB dan OPS) sesuai kewenangannya wajib melakukan pemantauan terhadap:

1. Penyelesaian pembangunan rumah dengan menggunakan laporan penilaian perkembangan proyek (untuk pembiayaan pembangunan rumah).
2. Proses penyelesaian pada dokumen-dokumen kepemilikan dan ijin-ijin, serta proses pengikatannya dengan menggunakan laporan jatuh tempo dan permasalahan dokumentasi pembiayaan.

3. Kelancaran angusaran hutang pokok dan margin dengan menggunakan formulir riwayat pembayaran, bagi yang menunggak.
4. Agunan, dengan menggunakan formulir penilaian agunan.
5. Kolekibilitas pembiayaan sesuai dengan ketentuan Bank Indonesia yang berlaku.

b. Penyelamatan

1. Tindakan penyelamatan dilakukan dengan proses pengelolaan pembiayaan penyelamatan pembiayaan dan difokuskan kepada penyelesaian dengan *second way out*.
2. Apabila angsuran pembiayaan bermasalah maka akan ditempuh langkah penyelamatan. Apabila ditemukan permasalahan maka harus ditempuh langkah penyelesaian melalui Pengadilan Agama.

3.2.2. Keunggulan dari pembiayaan konsumtif di BNI Syariah dengan BRI Syariah

Produk pembiayaan yang ditawarkan bank syariah pada Kredit Pemilikan Rumah (KPR) adalah produk pembiayaan yang ditujukan kepada nasabah (calon pemohon) yang ingin memiliki hunian rumah dengan keunggulan-keunggulan yang dapat mempermudah nasabah untuk melakukan prosedur pembiayaan tersebut. Sebagian besar bank syariah memberikan promosi yang sama pada pembiayaan konsumtif Kredit Pemilikan Rumah (KPR), dimulai dari persyaratan yang mudah,

prosesnya yang cepat, dan uang muka yang ringan serta margin yang kompetitif. Margin tersebut merupakan jaminan yang wajib ditempatkan oleh calon pemohon (jual/beli) dalam perdagangan guna untuk melindungi resiko kredit.

Beberapa keunggulan dari pembiayaan konsumtif di BNI Syariah dengan bank BRI Syariah selain penawaran promosi yang sama dan berdasarkan ketentuan dari Bank Indonesia adalah sebagai berikut:

- a. Plafond minimal pembiayaan Rp.25.000.000,- dan maksimum Rp.5.000.000.000,-

Pada point ini BNI Syariah jauh lebih unggul dibandingkan dengan BRI Syariah, karena BNI Syariah dapat memberikann plafond pembiayaan dari Rp. 25.000.000,- sampai dengan Rp. 5.000.000.000,- sedangkan di bank BRI Syariah hanya dapat memberikan plafond pembiayaan dari Rp. 25.000.000,- sampai dengan Rp. 3.500.000.000,-. Plafond pembiayaan tersebut merupakan batas tertinggi atas kredit yang dapat diberikan kepada nasabah.

- b. Plafond pembiayaan yang diberikan kepada nasabah dari BNI Syariah dengan contoh plafond pembiayaan Rp. 300.000.000,- dan jangka waktu 12 tahun, akan mendapatkan jumlah angsuran setiap bulannya Rp. 4.405.833,- jika dibandingkan dengan BRI Syariah plafond pembiayaan yang sama sebesar Rp. 300.000.000,- dan jangka waktu 12 tahun, akan mendapatkan jumlah angsuran setiap bulannya adalah Rp. 4.925.801,-. Berarti dapat disimpulkan bahwa bank BNI Syariah memberikan jumlah

angsuran setiap bulannya kepada nasabah (calon pemohon) lebih ringan dibandingkan dengan bank BRI Syariah.

- c. Bank BNI Syariah dan BRI Syariah memberikan jangka waktu yang sama berdasarkan ketentuan Bank Indonesia pada pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) tersebut sampai dengan 15 tahun kecuali untuk pembelian kavling maksimal 10 tahun atau disesuaikan dengan kemampuan pembayaran Uang muka ringan yang dikaitkan dengan penggunaan pembiayaan.
- d. Bank BNI syariah memberikan margin murah (bebas biaya administrasi) sedangkan bank BRI Syariah memberikan beban biaya administrasi kepada nasabah (calon pemohon) pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) tersebut.

BAB IV

KESIMPULAN DAN SARAN

4.1. Kesimpulan

Berdasarkan hasil analisis data dan pembahasan pada bab sebelumnya, penelitian tugas akhir yang berjudul ”**PROSEDUR PEMBIAYAAN KONSUMTIF KREDIT PEMILIKAN RUMAH (KPR) PADA PT. BANK BNI SYARIAH KANTOR CABANG PEMBANTU GODEAN**” maka diperoleh kesimpulan sebagai berikut :

- 1) Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Griya iB Hasanah tersebut sudah melaksanakan dengan baik SOP (*Standart Operational Prosedur*) agar dapat meminimalkan risiko yang akan datang. Dengan adanya fasilitas perbankan yang telah diberikan setiap pengajuan permohonan pembiayaan konsumtif Griya iB Hasanah tersebut akan mendapatkan banyak kemudahan dan keunggulan dibandingkan dengan bank syariah lainnya. Pembiayaan dengan akad *murabahah* tersebut cukup membantu nasabah yang ingin melakukan pembangunan dan renovasi rumah serta pembelian rumah indent dengan memberikan kemudahan dalam proses prosedur pembiayaan.
- 2) Mekanisme pembiayaan konsumtif yang telah dijabarkan diatas tersebut merupakan gambaran dari alur prosedur pembiayaan

konsumtif Kredit Pemilikan Rumah (KPR) pada bank BNI Syariah, dari awal permohonan pembiayaan, analisa pembiayaan, hingga terjadinya realisasi pembiayaan dan *maintenance* (pemantauan dan penyelamatan). Prosedur pembiayaan konsumtif tersebut sudah sesuai dengan aturan dan ketentuan yang berlaku, yaitu adanya manajemen risiko dan prinsip kehati-hatian.

4.2 Saran

- 1) Bank BNI Syariah harus terus mengembangkan dan meningkatkan pelayanan dan fasilitas-fasilitas pembiayaan konsumtif tersebut.
- 2) Mempertahankan keunggulan-keunggulan yang sudah dimiliki oleh bank BNI Syariah agar selalu menjadi yang lebih unggul dibandingkan dengan bank syariah lainnya.

DAFTAR PUSTAKA

Ismail. 2011. *Perbankan Syariah*. Edisi Pertama. Jakarta: Kencana Prenada Media Group.

Sudarsono, Heri. 2003. *Bank & Lembaga Keuangan Syari'ah Deskripsi dan Ilustrasi*. Edisi Pertama. Yogyakarta: Ekonisia.

Karim, Adiwarmanto. 2004. *Bank Islam: Analisis Fiqih Dan Keuangan*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada.

Muhammad. 2000. *Sistem dan Prosedur Operasional Bank Syariah*. Yogyakarta: UII Press.

Muhammad. 2005. *Manajemen Pembiayaan Bank Syariah*. Yogyakarta: Akademia Manajemen Perusahaan YKPN.

Sumiyanto, Ahmad. 2008. *BMT Menuju Koperasi Modern*. Yogyakarta: ISES Publishing.

BINUS. "Kredit Pemilikan Rumah". 02 Agustus 2014
http://library.binus.ac.id/eColls/eThesiscoll/Bab2/bab%202013_0065.pdf

BNI Syariah. "KPR BNI Syariah". 21 September 2014
<http://www.bnisyariah.co.id/produk/bni-syariah-kpr-syariah>

BRI Syariah. "KPR BRI Syariah iB". 21 September 2014
<http://www.brisyariah.co.id/?q=kpr-brisyariah-ib>

FORM: 4

**BERITA ACARA YUDISIUM
UJIAN TUGAS AKHIR**

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

Berdasarkan hasil rapat Panitia Ujian Tugas Akhir pada hari Selasa, tanggal: 8 Desember 2014 memutuskan bahwa:

TUGAS AKHIR BERJUDUL: Prosedur Pembiayaan Konsumtif Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Pada PT Bank BNIS Kantor Cabang Pembantu Godean

TITLE OF THESIS: Procedure Consumer Finance Loans (Mortgage) On PT BNI Syariah Branch Offices Godean

Disusun oleh: Vikky Riannasari

Nomor Mahasiswa : 12213011

Program Studi : Keuangan Perbankan


Telah dipertahankan di depan Penguji dan dinyatakan:

*) ~~LULUS / TIDAK LULUS~~
pada hari, tanggal : Selasa, 12/9/2014

Dengan Nilai : A

Apabila dikemudian hari ternyata terdapat kekeliruan, akan diadakan pembedulan dan perbaikan sebagaimana mestinya.


Dosen Penguji:

Sukardi, SE, M.Si 1. 

Mellisa Fitri Andriyani, SE, MM


2.

Mengetahui
Universitas Islam Indonesia – Fakultas Ekonomi
Program Diploma III
Ketua Program.



Dra. Nurfauziah, MM

Catatan:

*) Coret yang tidak diperlukan

Nominal	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
Penghasilan	4.460.000	2.371.250	1.678.889	1.366.250	1.163.333	1.030.278	943.988	875.833	824.213	791.250	759.621	734.306	721.743	705.119	691.111
	4.906.000	2.608.375	1.846.778	1.502.875	1.279.667	1.133.306	1.038.387	963.417	906.634	870.375	835.583	807.236	793.939	775.631	760.222
	5.352.000	2.845.500	2.014.667	1.639.500	1.396.000	1.236.333	1.132.786	1.051.000	989.056	949.500	911.545	881.167	866.115	846.143	829.333
	5.798.000	3.082.625	2.182.556	1.776.125	1.512.333	1.339.361	1.227.165	1.138.583	1.071.427	1.028.625	987.508	954.597	938.292	916.655	898.444
	6.244.000	3.319.750	2.350.444	1.912.250	1.628.667	1.442.389	1.321.583	1.226.167	1.153.898	1.102.750	1.063.470	1.028.028	1.010.408	987.167	967.556
	6.690.000	3.556.875	2.518.333	2.049.375	1.745.000	1.545.417	1.415.982	1.313.750	1.236.319	1.186.875	1.139.432	1.101.458	1.082.644	1.057.679	1.036.667
	7.136.000	3.794.000	2.686.222	2.186.000	1.861.333	1.648.444	1.510.981	1.401.333	1.318.741	1.266.000	1.215.394	1.174.889	1.154.821	1.128.190	1.105.778
	7.582.000	4.031.125	2.854.111	2.327.625	1.977.667	1.751.472	1.604.780	1.488.917	1.401.162	1.345.125	1.291.356	1.248.319	1.226.997	1.198.702	1.174.889
	8.028.000	4.268.250	3.022.000	2.459.250	2.094.000	1.854.500	1.699.179	1.575.500	1.483.500	1.424.250	1.367.318	1.321.750	1.299.173	1.269.214	1.244.000
	8.474.000	4.505.375	3.189.889	2.595.875	2.210.333	1.957.528	1.793.577	1.664.083	1.565.000	1.503.375	1.443.280	1.397.149	1.371.349	1.339.726	1.313.111
	8.920.000	4.742.500	3.357.778	2.732.500	2.326.667	2.046.611	1.887.376	1.751.667	1.648.426	1.582.500	1.519.242	1.468.611	1.443.526	1.410.238	1.382.222
	9.366.000	4.979.625	3.525.667	2.867.625	2.453.333	2.142.111	1.926.833	1.786.167	1.678.167	1.606.000	1.531.667	1.479.750	1.453.472	1.419.878	1.391.444
	9.812.000	5.216.750	3.693.556	3.005.750	2.559.333	2.266.611	2.076.774	1.926.833	1.813.269	1.740.750	1.671.167	1.619.242	1.592.917	1.551.262	1.520.444
	10.258.000	5.452.875	3.861.444	3.179.875	2.722.000	2.427.667	2.265.571	2.102.000	1.978.111	1.899.000	1.823.091	1.762.333	1.732.231	1.692.286	1.658.667
	10.704.000	5.689.000	4.029.333	3.279.000	2.824.667	2.478.222	2.254.369	2.072.167	1.942.954	1.857.250	1.775.015	1.709.194	1.676.563	1.633.310	1.596.889
	11.150.000	5.925.125	4.197.222	3.452.125	3.024.667	2.627.667	2.454.369	2.227.167	2.092.954	1.999.194	1.915.015	1.838.310	1.803.726	1.756.889	1.716.444
	11.596.000	6.161.250	4.365.111	3.552.250	3.142.000	2.727.667	2.533.333	2.307.776	2.176.939	2.056.056	1.962.917	1.886.611	1.850.238	1.798.889	1.754.444
	12.042.000	6.397.375	4.533.000	3.647.375	3.267.333	2.824.667	2.612.000	2.386.833	2.256.056	2.125.173	2.021.917	1.945.611	1.908.238	1.855.889	1.811.444
	12.488.000	6.633.500	4.703.889	3.742.500	3.392.000	2.923.667	2.700.667	2.475.000	2.344.250	2.213.369	2.099.667	2.023.444	1.986.071	1.932.726	1.888.444
	12.934.000	6.869.625	4.874.778	3.837.625	3.526.667	3.019.333	2.789.333	2.564.167	2.433.333	2.302.500	2.188.833	2.112.528	2.075.155	2.021.810	1.977.465
	13.380.000	7.105.750	5.048.667	3.932.750	3.661.333	3.118.000	2.873.500	2.653.333	2.522.000	2.391.667	2.277.833	2.201.528	2.164.155	2.110.810	2.066.465
	13.826.000	7.341.875	5.219.556	4.027.875	3.796.000	3.217.000	2.962.667	2.742.500	2.610.667	2.479.333	2.365.500	2.289.194	2.251.821	2.197.476	2.153.131
	14.272.000	7.577.000	5.390.444	4.117.000	3.920.667	3.316.000	3.051.833	2.831.667	2.699.333	2.568.000	2.454.167	2.377.833	2.340.460	2.286.115	2.241.770
	14.718.000	7.813.125	5.561.333	4.206.125	4.045.333	3.415.000	3.141.167	2.920.667	2.788.500	2.657.000	2.543.167	2.466.833	2.429.460	2.375.115	2.330.770
	15.164.000	8.048.250	5.732.222	4.295.250	4.174.000	3.514.000	3.230.667	3.010.000	2.877.333	2.746.000	2.632.167	2.555.833	2.518.460	2.464.115	2.419.770
	15.610.000	8.283.375	5.903.111	4.384.375	4.303.000	3.613.000	3.320.000	3.099.333	2.966.000	2.824.667	2.711.167	2.634.833	2.597.460	2.543.115	2.498.770
	16.056.000	8.518.500	6.074.000	4.473.500	4.432.000	3.712.000	3.409.333	3.188.667	3.055.000	2.913.000	2.779.833	2.702.528	2.665.155	2.610.810	2.566.465
	16.502.000	8.753.625	6.244.889	4.562.625	4.561.333	3.811.000	3.498.667	3.277.333	3.144.000	2.992.000	2.848.167	2.771.833	2.734.460	2.679.115	2.634.770
	16.948.000	8.988.750	6.415.778	4.651.750	4.690.000	3.910.000	3.588.000	3.366.667	3.233.333	3.081.000	2.917.833	2.841.528	2.804.155	2.748.810	2.704.465
	17.394.000	9.220.875	6.586.667	4.741.000	4.819.000	4.009.000	3.677.333	3.455.000	3.322.000	3.170.000	2.957.833	2.895.460	2.858.087	2.802.732	2.758.387
	17.840.000	9.456.000	6.757.556	4.830.125	4.948.000	4.108.000	3.766.667	3.544.000	3.411.000	3.259.000	3.047.833	2.949.460	2.912.087	2.856.732	2.812.387
	18.286.000	9.691.125	6.928.444	4.919.250	5.077.000	4.207.000	3.855.000	3.633.333	3.500.000	3.348.000	3.136.833	3.038.460	3.001.087	2.945.732	2.901.387
	18.732.000	9.926.250	7.100.333	5.008.375	5.206.000	4.306.000	3.944.000	3.722.000	3.589.000	3.437.000	3.225.833	3.127.460	3.090.087	3.034.732	2.990.387
	19.178.000	10.151.375	7.271.222	5.097.500	5.335.000	4.405.000	4.033.000	3.811.000	3.678.000	3.526.000	3.314.833	3.208.460	3.171.087	3.115.732	3.071.387
	19.624.000	10.386.500	7.442.111	5.186.625	5.464.000	4.504.000	4.122.000	3.899.333	3.767.000	3.615.000	3.403.833	3.297.460	3.260.087	3.204.732	3.160.387
	20.070.000	10.621.625	7.613.000	5.275.750	5.593.000	4.603.000	4.211.000	3.988.000	3.856.000	3.704.000	3.492.833	3.386.460	3.349.087	3.293.732	3.249.387
	20.516.000	10.856.875	7.783.889	5.365.000	5.722.000	4.702.000	4.300.000	4.077.000	3.945.000	3.793.000	3.581.833	3.475.460	3.438.087	3.382.732	3.338.387
	20.962.000	11.092.000	7.954.778	5.454.125	5.851.000	4.801.000	4.389.000	4.166.000	4.034.000	3.882.000	3.670.833	3.564.460	3.527.087	3.471.732	3.427.387
	21.408.000	11.327.125	8.125.667	5.543.250	5.980.000	4.900.000	4.478.000	4.255.000	4.123.000	3.971.000	3.759.833	3.653.460	3.616.087	3.560.732	3.516.387
	21.854.000	11.562.250	8.296.556	5.632.375	6.109.000	5.000.000	4.567.000	4.344.000	4.210.000	4.060.000	3.848.833	3.742.460	3.703.087	3.647.732	3.603.387
	22.300.000	11.797.375	8.467.444	5.721.500	6.238.000	5.100.000	4.656.000	4.433.000	4.299.000	4.149.000	3.937.833	3.831.460	3.792.087	3.743.732	3.699.387
	22.746.000	12.032.500	8.638.333	5.810.625	6.367.000	5.200.000	4.745.000	4.522.000	4.388.000	4.238.000	4.026.833	3.920.460	3.882.087	3.833.732	3.795.387
	23.192.000	12.267.625	8.809.222	5.899.750	6.496.000	5.300.000	4.834.000	4.611.000	4.477.000	4.327.000	4.115.833	4.009.460	3.963.087	3.915.732	3.876.387
	23.638.000	12.502.750	8.980.111	5.988.875	6.625.000	5.400.000	4.923.000	4.700.000	4.566.000	4.416.000	4.204.833	4.098.460	4.054.087	4.006.732	3.962.387
	24.084.000	12.737.875	9.151.000	6.078.000	6.754.000	5.500.000	5.012.000	4.789.000	4.655.000	4.505.000	4.293.833	4.187.460	4.143.087	4.095.732	4.051.387
	24.530.000	12.973.000	9.321.889	6.167.125	6.883.000	5.600.000	5.101.000	4.878.000	4.744.000	4.594.000	4.382.833	4.276.460	4.232.087	4.184.732	4.140.387
	24.976.000	13.208.125	9.492.778	6.256.250	7.012.000	5.700.000	5.190.000	4.967.000	4.833.000	4.683.000	4.471.833	4.365.460	4.321.087	4.272.732	4.226.387
	25.422.000	13.443.375	9.663.667	6.345.375	7.141.000	5.800.000	5.280.000	5.056.000	4.922.000	4.772.000	4.560.833	4.454.460	4.416.087	4.368.732	4.324.387
	25.868.000	13.678.500	9.834.556	6.434.500	7.270.000	5.900.000	5.370.000	5.145.000	5.011.000	4.861.000	4.649.833	4.543.460	4.501.087	4.459.732	4.419.387
	26.314.000	13.913.625	10.005.444	6.523.625	7.400.000	6.000.000	5.460.000	5.234.000	5.100.000	4.950.000	4.738.833	4.632.460	4.590.087	4.546.732	4.502.387
	26.760.000	14.148.750													

Formulir Verifikasi US Indicia
Form of US Indicia Verification

Apakah anda :
 Do you:

- | | YA | TIDAK |
|---|--------------------------|--------------------------|
| 1 Lahir di Amerika Serikat
<i>Born in The United States of America</i> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 2 Berkewarganegaraan Amerika Serikat
<i>Have The United States of America Citizenship</i> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 3 Memiliki Green Card dari Amerika Serikat
<i>Have a Green Card issued by the Government of the United States of America</i> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 4 Memiliki alamat surat atau alamat tempat tinggal di Amerika Serikat
<i>Have a mailing address or residence address in the United States of America</i> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 5 Memiliki nomor telepon fix line Amerika Serikat (+ 1)
<i>Have a fixed line telephone number of the United States of America (+ 1)</i> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 6 Menerbitkan standing instruction pembayaran kepada rekening di Amerika Serikat
<i>Provide standing instruction for payment to the United States of America based account</i> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 7 Memberikan kuasa kepada seseorang dengan alamat di Amerika Serikat
<i>Acquire a power of attorney from any person who has address in the United States of America</i> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |

Bersama ini saya :
 Hereby I

Nama
 Name

No.rekening *)
 Account Number

Menyatakan bahwa informasi yang saya sampaikan adalah benar dan saya bersedia memberikan informasi kepada BNI Syariah apabila di kemudian hari terdapat perubahan atas data isian saya tersebut diatas.
Certify that all information submitted above is true and correct, and I will provide BNI Syariah with new and update information when there is a change of the information.

Apabila terdapat perubahan atas data tersebut diatas yang tidak saya sampaikan kepada BNI Syariah maka atas segala konsekuensi yang timbul, saya membebaskan BNI Syariah dari segala tuntutan/gugatan/klaim yang dapat timbul dari pihak manapun di kemudian hari.
I hereby discharge BNI Syariah from any charge/suit/claim made by other party that may be occurred in the future because of my negligences of providing BNI Syariah with such new and update information.

.....20..

Pemberi Pernyataan
 Certified by

(.....)

Ket. : *) Diisi oleh Petugas Bank

Note: *) Filled by the bank officer

DATA NASABAH PERORANGAN/ INDIVIDUAL CUSTOMER INFORMATION

No. Rekening/ Account No. : _____
 Nama/ Full Name : _____
 Tempat/ Tgl. Lahir/ Place/ Date of Birth : _____
 Alamat/ Address : _____
 Kota/ City : _____
 Kode Pos/ Zip Code : _____
 Identitas Diri/ ID : KTP/ KTP Passport/ Passport
 KIMS/ KIMS SIM/ SIM

(Untuk pemilik rekening BNI Syariah)/(for BNI Syariah account holder)

Jenis Kelamin/ Sex : Pria/ Male Wanita/ Female
 No. Telepon/ Phone No. : _____
 No. HP/ Cellular Phone No. : _____
 Pihak yang dapat dihubungi/ Contact Person : _____
 No. Telepon/ Phone No. : _____
 No. ID/ ID No. : _____
 Berlaku s/d/ Valid through : _____

SUMBER PENDANAAN/ SOURCE OF FUND

Jabatan pekerjaan/ Job title : Wiraswasta/ Entrepreneur Eksekutif/ Executive Manager/ Manager Lainnya/ Other

Masa bekerja/ Term of employment : < 1 tahun/ < 1 year 1-3 tahun/ 1-3 years 6-12 tahun/ 6-12 years >12 tahun/ >12 years

Sumber dana/ Source of fund : A. Gaji per bulan/ Salary per month : <Rp. 5 juta/ <IDR 5 million Rp. 5 juta - Rp. 10 juta/ IDR 5 million - IDR 10 million Rp. 10 juta - Rp. 25 juta/ IDR 10 million - IDR 25 million >Rp. 25 juta/ >IDR 25 million

Rp. 25 juta - Rp. 50 juta/ IDR 25 million - IDR 50 million Rp. 50 juta - Rp. 100 juta/ IDR 50 million - IDR 100 million >Rp. 100 juta/ >IDR 100 million

B. Lainnya per bulan (sebutkan)/ Other Income per month (please mention)

<Rp. 5 juta/ <IDR 5 million Rp. 5 juta - Rp. 10 juta/ IDR 5 million - IDR 10 million Rp. 10 juta - Rp. 25 juta/ IDR 10 million - IDR 25 million

Rp. 25 juta - Rp. 50 juta/ IDR 25 million - IDR 50 million Rp. 50 juta - Rp. 100 juta/ IDR 50 million - IDR 100 million >Rp. 100 juta/ >IDR 100 million

TUJUAN PEMBUKAAN REKENING/ PENGGUNAAN DANA/ PURPOSE OF OPENING ACCOUNT/ UTILIZATION OF FUND

Simpanan/ Saving Penerimaan gaji/ Salary account Lainnya (sebutkan/ Other (please mention)

Transaksi usaha/ Business transaction :

a. Non tunai (transfer/kliring/overbooking). Jumlah rata-rata per bulan Rp. / Non cash per month IDR

b. Tunai. Jumlah rata-rata per bulan Rp. / Cash per month IDR

DATA NASABAH PERORANGAN/ INDIVIDUAL CUSTOMER INFORMATION

Saya/Kami dengan ini menyatakan bahwa// We hereby declare that :

- Seluruh keterangan tersebut di atas adalah benar/ The above-mentioned information are true.
- Keberadaan dana yang ada saat ini maupun yang akan datang nantinya tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku di Negara Indonesia/ The existence of current and forthcoming funds in comply with laws and regulations of the Republic of Indonesia.
- Saya/Kami menyetujui dan tunduk pada ketentuan yang berlaku dari waktu ke waktu di PT Bank BNI Syariah/ I/ We agree to be bound by prevailing term and condition in PT Bank BNI Syariah.

.....
 Nama Jelas & Tanda Tangan/ Name & signature

KETENTUAN UMUM DAN PERSYARATAN PEMBUKAAN REKENING

Dengan ini, saya/kami sebagai pemohon, selanjutnya disebut Nasabah, menyatakan tunduk dan mentaati semua Ketentuan umum dan Persyaratan Pembukaan Rekening yang berlaku di PT. Bank BNI Syariah, yang selanjutnya disebut Bank, termasuk tetapi tidak terbatas pada ketentuan dan syarat sebagai berikut :

I. Rekening

1. Rekening adalah catatan pembukuan Bank atas produk simpanan Bank yang dibuka atas permohonan tertulis dari Nasabah atau dengan cara lain menurut tata cara yang ditentukan oleh Bank dan memenuhi segala persyaratan sebagaimana ditentukan oleh Bank.
2. Jenis mata uang yang dapat digunakan untuk membuka Rekening adalah mata uang rupiah, namun untuk jenis rekening tertentu dapat dibuka dengan mata uang asing (valas). Dalam hal rekening dibuka dengan mata uang asing (valas) maka Bank tidak bertanggungjawab atas perubahan nilai mata uang asing terhadap nilai rupiah.
3. Nasabah yang membuka rekening di Bank dapat berbentuk nasabah perorangan maupun badan usaha/badan hukum.
4. Bilamana nasabah membuka lebih dari satu rekening pada Bank baik pada satu kantor Bank maupun lebih, maka seluruh rekening tersebut disetujui oleh nasabah sebagai satu kesatuan.
5. Bank atas kebijakannya sendiri berhak menolak permohonan pembukaan rekening tanpa berkewajiban untuk mengemukakan alasannya kepada nasabah.

II. Data Nasabah/Customer Information File (CIF)

1. Untuk keperluan aplikasi pembukaan rekening di Bank, Nasabah wajib memberikan data dan dokumen yang dipersyaratkan oleh Bank.
2. Bank berhak meminta informasi dan dokumen pendukung serta menatakerjakan data profile Nasabah sesuai dengan kebutuhan dan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
3. Nasabah menjamin bahwa semua dokumen dan keterangan yang diberikan kepada Bank adalah benar, lengkap, asli, sah, dan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
4. Data Nasabah (antara lain alamat, nomor telepon rumah/kantor/ponsel) yang dipergunakan Bank adalah alamat dan nomor telepon yang tercatat terakhir di Bank.
5. Nasabah wajib memberitahukan dan menyampaikan perubahan data kepada Bank apabila terdapat perubahan data dan perubahan tersebut hanya berlaku jika pemberitahuan tersebut telah diterima dan/atau disetujui oleh Bank.

III. Transaksi

1. Transaksi adalah kegiatan pembukuan pada suatu rekening baik penambahan saldo (penyetoran dana) atau pengurangan saldo (penarikan dana) pada rekening Nasabah yang pengaturannya mengacu pada ketentuan yang berlaku di Bank.
2. Dana yang disetorkan/dipergunakan/ditransaksikan pada Bank tidak berasal dari/untuk tujuan tindak pidana pencucian uang (*money laundering*).
3. Setiap transaksi yang menggunakan surat berharga/warkat kliring dan sarana perbankan lainnya berlaku pula ketentuan perundang-undangan yang mengatur tentang hal tersebut.
4. Nasabah bertanggung jawab atas keamanan perintah transaksi/surat berharga yang diberikan oleh dan kepada Bank, termasuk penyalahgunaan, pemalsuan, dan penggandaan yang menyebabkan tindak kejahatan.
5. Apabila rekening dibuka dalam mata uang selain rupiah (valas), penarikan dana dalam mata uang yang sama tergantung pada ketersediaan mata uang tersebut pada Bank dan tunduk pada ketentuan Bank mengenai komisi dan/atau nilai tukar mata uang tersebut.
6. Berdasarkan itikad baik, Bank berhak melakukan koreksi terhadap pembukuan rekening Nasabah tanpa berkewajiban memberitahukan kepada Nasabah.
7. Apabila terdapat perbedaan antara catatan Bank dengan catatan yang ada pada Nasabah, maka yang dipergunakan adalah catatan pada pembukuan Bank, dan dengan ini nasabah menyatakan tunduk, mengakui, dan menerima bahwa catatan yang ada pada Bank merupakan alat bukti yang sah dan mengikat Nasabah.

IV. Bagi Hasil, Bonus, Pajak dan Biaya

1. Untuk simpanan berakad mudharabah, Bank memberikan bagi hasil kepada nasabah berdasarkan nisbah yang disepakati kedua belah pihak (Bank dan Nasabah) pada saat awal pembukaan rekening.
2. Untuk simpanan berakad wadiah, Bank dapat (tetapi tidak wajib) memberikan bonus atas simpanan Nasabah. Besaran bonus adalah sesuai dengan yang diberlakukan dan ditetapkan oleh Bank.
3. Pendapatan atas bagi hasil atau bonus yang diterima oleh Nasabah akan dikenakan pajak yang besarnya sesuai dengan ketentuan perpajakan yang berlaku.
4. ketentuan mengenai biaya dan besarnya biaya yang harus ditanggung oleh Nasabah terkait dengan simpanan, fasilitas dan layanan jasa Bank ditentukan oleh Bank, dan dapat berubah sewaktu-waktu. Dengan ini, nasabah menyatakan setuju dan memberikan kuasa kepada Bank untuk sewaktu-waktu mendebet rekening Nasabah untuk keperluan pembayaran biaya dimaksud.

V. Nasabah Meninggal Dunia/Pailit/Dibubarkan

1. Dalam hal nasabah meninggal dunia atau dinyatakan pailit atau dibubarkan atau diletakkan dibawah pengawasan pihak yang ditunjuk untuk itu, Bank sewaktu-waktu berhak untuk melakukan penutupan rekening secara administratif untuk sementara, dan hanya akan mengalihkan hak atas nama ahli waris yang sah atau pihak yang ditunjuk tersebut, sesuai ketentuan Bank maupun perundang-undangan yang berlaku.

2. Bank berhak meminta dokumen yang dapat diterima sebagai bukti yang sah tentang kedudukannya sebagai ahli waris atau pengganti hak.
3. Ketentuan terkait dengan Nasabah meninggal dunia/pailit/dibubarkan mengacu pada ketentuan umum yang berlaku di Bank.

VI. Kehilangan dan Penyalahgunaan Rekening/Fasilitas Lainnya

1. Dalam hal bukti kepemilikan rekening hilang, maka Nasabah wajib memberitahukan kepada Bank, melalui Kantor Cabang terdekat selama jam kerja dengan disertai laporan tertulis dan surat keterangan hilang dari kepolisian.
2. Dalam hal kartu ATM atau perangkat fasilitas transaksi bank melalui sarana elektronik (*electronic banking*) hilang atau terjadi permasalahan atas penggunaan fasilitas *electronic banking*, maka Nasabah wajib memberitahukan kepada Bank, melalui Call Center di (021) 5789 9999 dan/atau Kantor Cabang terdekat.
3. Bank akan segera melakukan pemblokiran atas rekening dan/atau kartu ATM dan/atau penggunaan fasilitas *electronic banking* berdasarkan laporan Nasabah dan dilengkapi dengan surat keterangan kehilangan dari kepolisian sebagaimana dimaksud dalam butir 1 diatas.
4. Bank tidak bertanggung jawab atas setiap transaksi yang terjadi sebelum diterimanya laporan kehilangan bukti kepemilikan rekening dan/atau fasilitas lainnya.
5. Bank berhak sesuai dengan pertimbangannya sendiri untuk tidak menerbitkan penggantian bukti kepemilikan rekening yang dilaporkan hilang apabila Bank mencurigai adanya suatu keganjilan atau itikad tidak baik dari hilangnya bukti kepemilikan rekening tersebut.
6. Setiap penggantian bukti kepemilikan rekening dan/atau fasilitas lainnya yang dilaporkan hilang, Nasabah akan dikenakan biaya administrasi yang besarnya ditentukan oleh Bank.
7. Bank dibebaskan dari segala tuntutan dan kerugian yang timbul karena kehilangan/pemalsuan dan/atau penyalahgunaan bukti kepemilikan rekening dan/atau fasilitas lainnya yang dilakukan oleh Nasabah atau pihak lainnya dan hal tersebut sepenuhnya menjadi beban dan tanggungjawab Nasabah.

VII. Ketentuan Umum Produk dan Fasilitas

A. Tabungan

1. Sebagai bukti menabung, Bank menerbitkan Buku Tabungan, BNI Syariah Card atau bukti lainnya yang ditetapkan oleh Bank dan bukti tersebut harus dipegang/disimpan Nasabah.
2. Untuk pembukaan Tabungan, Nasabah harus melakukan setoran sebesar minimum nominal yang dipersyaratkan sesuai jenis tabungannya.
3. Batas minimum dan tata cara setoran berikutnya ke rekening Tabungan ditetapkan sesuai jenis tabungannya. Dalam hal penyetoran ditetapkan dengan cara pemindahbukuan secara otomatis setiap bulan dari rekening Nasabah lainnya (rekening afiliasi) maka Nasabah dengan ini memberi kuasa kepada Bank untuk melakukan pendebitan secara langsung rekening Nasabah setiap bulan pada tanggal dan jumlah yang ditentukan oleh Bank.
4. Nasabah wajib memelihara saldo minimal yang dipersyaratkan oleh Bank sesuai dengan jenis tabungannya. Apabila saldo Tabungan dibawah saldo minimal maka Nasabah akan dikenakan denda.
5. Catatan mutasi transaksi rekening Tabungan dengan menggunakan Buku Tabungan atau sarana lain yang ditentukan oleh Bank. Dalam hal menggunakan Buku Tabungan maka mutasi transaksi rekening Tabungan agar selalu di up-date (dicetak).
6. Bank secara otomatis oleh sistem akan menutup rekening yang menunjukkan saldo rekening yang menurut jenis Tabungannya menurut ketentuan yang berlaku di Bank harus ditutup.

B. Deposito

1. Untuk pembukaan Deposito, Nasabah harus melakukan setoran sebesar minimum nominal Deposito yang dipersyaratkan.
2. Bukti kepemilikan rekening Deposito adalah Bilyet Deposito atau bentuk lain yang ditentukan oleh Bank.
3. Bilyet Deposito tidak dapat dipindahtangankan.
4. Deposito dapat diperpanjang secara otomatis sesuai permintaan Nasabah dengan nisbah bagi hasil yang berlaku. Deposito hanya dapat dicairkan pada saat jatuh tempo, dan pencairan Deposito sebelum jatuh tempo tidak mendapatkan bagi hasil bulan berjalan.
6. Nasabah harus memberitahukan kepada Bank paling lambat 7 (tujuh) hari kerja sebelum tanggal jatuh tempo apabila menghendaki pencairan Deposito yang diperpanjang secara otomatis.
7. Bea meterai yang timbul pada saat penerbitan maupun pencairan Deposito menjadi beban Nasabah.

C. Giro

1. Untuk pembukaan Giro, Nasabah harus melakukan setoran sebesar minimum nominal Giro yang dipersyaratkan dan menandatangani syarat dan ketentuan serta perjanjian tersendiri yang ditetapkan oleh Bank.
2. Bank akan menerbitkan laporan berkala berupa Rekening koran (RK) mengenai mutasi transaksi rekening Nasabah.

FORMULIR PEMBUKAAN REKENING



Mohon diisi dengan huruf cetak dan beri tanda ✓ pada kotak pilihan

*) diisi oleh Bank

Jenis Nasabah : Baru Perubahan No CIF *) :

Dalam hal ini bertindak sebagai : Diri Sendiri Pihak yg diwakili, Atas Nama :

DATA NASABAH (CIF) PERORANGAN

Nama Lengkap (sesuai KTP/Pasport/KITAS) :

Agama : Islam Katolik Kristen
 Budha Hindu Kong Hu Chu

Nama Alias :

Nama Gadis Ibu Kandung :

Alamat (sesuai tanda pengenal) : (foto copy tanda pengenal terlampir)

Pendidikan Terakhir : SD SMP SMA/Sederajat
 Akademi/Diploma S1 S2 S3

Alamat Tempat Tinggal Terkini

Hobby : Olah raga Jalan-jalan Seni Belanja

RT/RW /

NPWP : Ada Tidak ada

Desa / Kelurahan :

No. :

Kecamatan :

Pekerjaan : Pelajar/Mahasiswa TNI Polri BUMN/BUMD
 Ibu Rumah Tangga Pegawai Negeri Profesional
 Wirasaha Pegawai Swasta Lainnya

Kota :

Nama Perusahaan / Instansi Tempat Bekerja :

Kode Pos :

Alamat Perusahaan / Instansi :

No. Telp. :

Kota : Kode Pos :

No. Fax. :

No. Telp. :

No. HP. :

No. Fax. :

Email :

Jabatan Pekerjaan :

Kewarganegaraan : WNI WNA *) Negara asal

Lama Pekerjaan : thn bln

*) dilampirkan Passport dan KITAS

Penghasilan per bulan : < Rp. 5 juta Rp. 25 Jt - < 50 Jt Rp. 100 Jt - < Rp. 500 Jt
 Rp. 5 Jt < 25 Jt Rp. 50 Jt - < Rp. 100 Jt > = Rp. 500 Jt

Tanda Pengenal : KTP SIM Passport KITAB/KITAP

No. :

Berlaku s/d :

Seumur Hidup

Tempat Lahir :

Tanggal Lahir :

Jenis Kelamin : Laki-laki Perempuan

Status Pernikahan : Lajang Menikah Janda/duda

DATA NASABAH (CIF) NON PERORANGAN

Bentuk Badan Usaha : PT CV/FA BUMN/BUMD Yayasan Koperasi Instansi Pemerintah lainnya

Nama Perusahaan/Instansi :

Alamat :

Kota : Kode Pos :

No. Telp. :

No. Fax. :

NPWP : Ada Tidak ada

No. :

Total Penjualan pertahun : < Rp. 300 Juta > Rp. 2.5 milyar sd Rp. 50 milyar > Rp. 300 milyar sd Rp. 600 milyar
 > Rp. 300 Jt sd Rp. 2.5 Milyar > Rp. 50 milyar sd Rp. 300 milyar > Rp. 600 milyar

Pengurus : (dokumen pengurus agar dilampirkan)

Group Usaha :

Nama Perusahaan	Hubungan Usaha	Jenis Usaha	Alamat
1			
2			
3			

KHUSUS UNTUK REKENING GABUNGAN

Joint Account dengan : Nama :

No Tanda Pengenal :

Status Rekening : Dan Atau No CIF *) :

Berdasarkan Hasil Keputusan Rapat Direksi tanggal 12 Oktober 2012

Organisasi Kantor Cabang Pembantu Tipe A

Ketetapan Organisasi Divisi: REN No. ORG/06/XI/2012 tanggal

LAMPIRAN 4: FUNGSI POKOK KANTOR CABANG PEMBANTU

29 NOV 2012

Status Dokumen: Perubahan Pertama

Penetapan terakhir KCP A tanggal 23-12-2010

KANTOR CABANG PEMBANTU TIPE A FUNGSI POKOK

TELLER	CUSTOMER SERVICE	OPERATIONAL & SUPPORT ASSISTANT
<ul style="list-style-type: none">▪ Memproses permintaan transaksi keuangan dan non-keuangan terkait rekening dana yang dilakukan melalui KCP.▪ Mengelola kebutuhan kas harian sesuai dengan ketentuan pagu kas.▪ Melaksanakan prinsip APU & PPT.	<ul style="list-style-type: none">▪ Melakukan pemasaran dana konsumen kepada nasabah <i>walk in</i> dan <i>cross / up selling</i> kepada nasabah dana <i>existing</i>.▪ Memproses pembukaan dan penutupan rekening giro/ tabungan/ deposito.▪ Memproses permohonan gadai/ kepemilikan emas dan GCF.▪ Melaksanakan prinsip APU & PPT.	<ul style="list-style-type: none">▪ Mengelola proses administrasi pembiayaan (akad, pengikatan, SKP, ceklist, asuransi, dokumen <i>to be obtained</i>, dll).▪ Memproses transaksi pencairan pembiayaan, pendebitan angsuran, dan pelunasan.▪ Mengelola rekening pembiayaan, termasuk perubahan data rekening dan jaminan.▪ Mengelola penyimpanan dokumen pembiayaan dan dokumen jaminan pembiayaan.▪ Mengelola laporan kepada regulator terkait data debitur.▪ Mengelola hubungan dengan notaris.▪ Melakukan pembukaan transaksi KCP.▪ Memproses transaksi kliring.▪ Mengelola Daftar Hitam Nasabah.▪ Menyelesaikan Daftar Pos Terbuka.▪ Memproses pembukaan Garansi Bank, L/C dan SKBDN.

Ke. M

Berdasarkan Hasil Keputusan Rapat Direksi tanggal 12 Oktober 2012
 Organisasi Kantor Cabang Pembantu Tipe A
 Ketetapan Organisasi Divisi REN No. ORG/06/XI/2012 tanggal 29 NOV 2012
 LAMPIRAN 4: FUNGSI POKOK KANTOR CABANG PEMBANTU

Status Dokumen: Perubahan Pertama
 Penetapan terakhir KCP A tanggal 23-12-2010

KANTOR CABANG PEMBANTU TIPE A FUNGSI POKOK

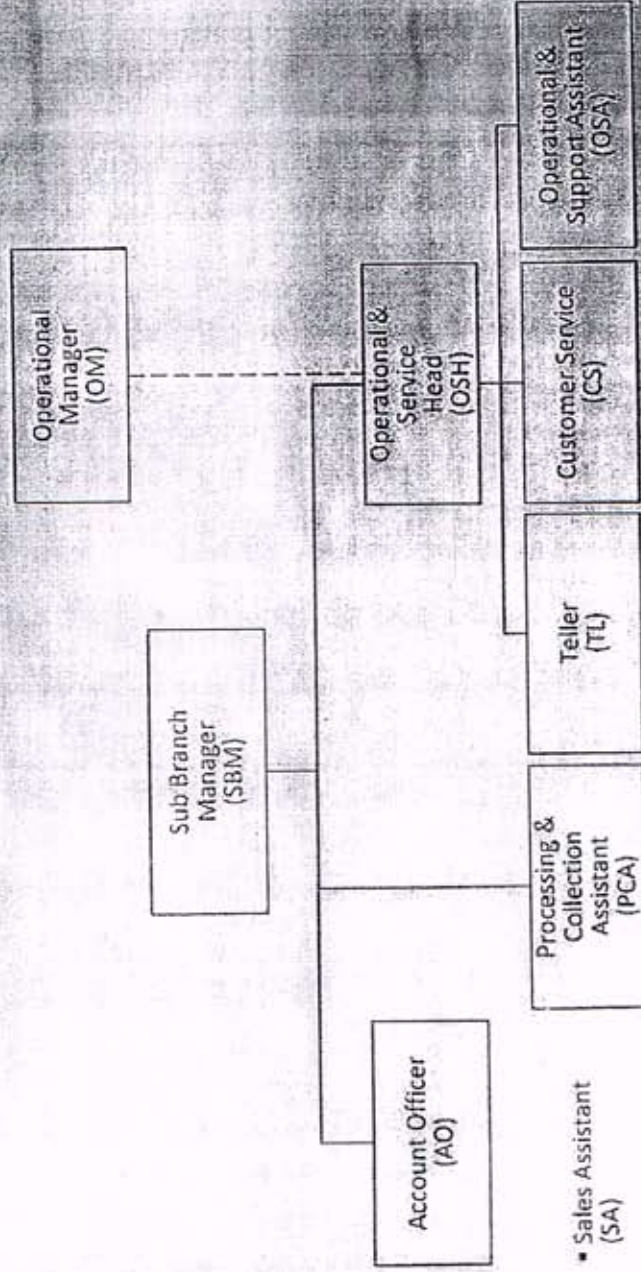
ACCOUNT OFFICER	PROCESSING & COLLECTION ASSISTANT
<p>Account Officer</p> <ul style="list-style-type: none"> • Memasarkan produk dana & jasa konsumen dan institusi/ kerjasama lembaga. • Memasarkan produk pembiayaan produktif ritel dan konsumen. • Memproses permohonan pembiayaan produktif ritel. • Melakukan penilaian jaminan nasabah terkait proses permohonan pembiayaan produktif ritel. • Membina hubungan, memantu perkembangan dan melakukan <i>cross / up selling</i> kepada nasabah <i>existing</i>, khususnya nasabah institusi & kerjasama lembaga. • Membina hubungan, memantu dan membantu apabila terdapat permasalahan atas aktivitas pemasaran dana oleh SCO. • Mengelola pemantauan, melakukan <i>collection</i> dan memproses usulan penyelamatan pembiayaan produktif ritel dengan kategori kolektibilitas 1 dan 2. • Mengelola aktivitas pemasaran yang dilakukan petugas <i>Direct Sales</i>. • Memproses pengalihan pengelolaan nasabah pembiayaan produktif kepada Recovery & Remedial Head sesuai ketentuan berlaku. <p>Sales Assistant</p> <ul style="list-style-type: none"> • Memasarkan produk dana & jasa konsumen dan institusi/ kerjasama lembaga. • Memasarkan produk pembiayaan konsumen. • Memproses verifikasi awal permohonan pembiayaan konsumen. • Memproses permohonan pembiayaan talangan haji 	<ul style="list-style-type: none"> • Melakukan verifikasi data & kelengkapan dokumen permohonan pembiayaan konsumen. • Melakukan penilaian jaminan nasabah terkait proses permohonan pembiayaan konsumen, jika Cabang belum mengikuti aktivitas Sentra Taksasi. • Memproses permohonan pembiayaan konsumen melalui aplikasi proses pembiayaan (<i>origination</i>), dan mengelola validitas datanya. • Mengajukan keputusan pembiayaan atas pembiayaan konsumen yang telah diproses. • Melakukan pemeriksaan data sistem informasi debitur untuk pembiayaan produktif dan konsumen. • Melakukan <i>collection</i> dan memproses usulan penyelamatan pembiayaan konsumen dengan kategori kolektibilitas 1 dan 2, termasuk atas nasabah non-skoring agunan likuid. • Memproses pengalihan pengelolaan nasabah pembiayaan konsumen kepada Recovery & Remedial Head sesuai ketentuan berlaku.

OK
 29

Berdasarkan Hasil Keputusan Rapat Direksi tanggal 12 Oktober 2012
Organisasi Kantor Cabang Pembantu Tipe A
Ketetapan Organisasi Divisi REN No. ORG/06/XI/2012 tanggal 29 NOV 2012
LAMPIRAN 3: STRUKTUR KANTOR CABANG PEMBANTU TIPE A

Status Dokumen: Perubahan Pertama
Penetapan terakhir KCP A tanggal 23-12-2010

KANTOR CABANG PEMBANTU TIPE A STRUKTUR



Handwritten initials: "A. N."

SURAT KETERANGAN
YGS/01/ 1974 /2014

Bismillahirrahmanirrahiim

Yang bertanda-tangan di bawah ini :

Nama : Sabarul Azhar
Jabatan : Operational Manager
PT.Bank BNI Syariah
Kantor Cabang Yogyakarta

Menerangkan bahwa :

Nama : Vikky Riannasari
Alamat : Jl. Beo Timur No. 17 RT/RW 005/004
Tegalreja, Cilacap Selatan
No Mhs. : 12213011
Fakultas : D3 Ekonomi
Universitas / PT : Universitas Islam Indonesia

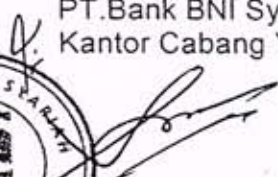
Adalah benar telah melaksanakan magang di PT Bank BNI Syariah KCP
Godean mulai tanggal 12 Mei 2014 sampai dengan 14 Juni 2014.

Demikianlah surat keterangan ini kami buat untuk dapat dipergunakan
semestinya.

Yogyakarta, 02 DEC 2014

PT.Bank BNI Syariah ✓
Kantor Cabang Yogyakarta




Sabarul Azhar
Operational Manager

FORM: 4

**BERITA ACARA YUDISIUM
UJIAN TUGAS AKHIR**

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

Berdasarkan hasil rapat Panitia Ujian Tugas Akhir pada hari Selasa, tanggal: 8 Desember 2014 memutuskan bahwa:

TUGAS AKHIR BERJUDUL: Prosedur Pembiayaan Konsumtif Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Pada PT Bank BNIS Kantor Cabang Pembantu Godean


TITLE OF THESIS: Procedure Consumer Finance Loans (Mortgage) On PT BNI Syariah Branch Offices Godean

Disusun oleh: Vikky Riannasari
Nomor Mahasiswa : 12213011
Program Studi : Keuangan Perbankan
Telah dipertahankan di depan Penguji dan dinyatakan:

*) ~~LULUS / TIDAK LULUS~~
pada hari, tanggal : Selasa, 12/9/2014

Dengan Nilai : A

Apabila dikemudian hari ternyata terdapat kekeliruan, akan diadakan pembetulan dan perbaikan sebagaimana mestinya.

Dosen Penguji:
Sukardi, SE, M.Si 1. 

Mellisa Fitri Andriyani, SE, MM

2. 

Mengetahui
Universitas Islam Indonesia – Fakultas Ekonomi
Program Diploma III
Ketua Program.



Dra. Nurfauziah, MM

Catatan:

*) *Coret yang tidak diperlukan*