

**MEKANISME PEMBIAYAAN KPR PLATINUM iB DENGAN AKAD
MURABAHAH DI BANK TABUNGAN NEGARA KANTOR CABANG
SYARIAH MATARAM**

Laporan Magang



Disusun oleh:

Kholifia Alfi Mayadi Muttaqin

15213017

Program Studi Perbankan dan Keuangan

Program Diploma III Fakultas Ekonomi

Universitas Islam Indonesia

Yogyakarta

2018

**MEKANISME PEMBIAYAAN KPR PLATINUM iB DENGAN AKAD
MURABAHAH DI BANK TABUNGAN NEGARA KANTOR CABANG
SYARIAH MATARAM**

Laporan Magang

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

Disusun oleh :

Kholifia Alfi Mayadi Muttaqin

15213017

Program Studi Perbankan dan Keuangan

Program Diploma III Fakultas Ekonomi

Universitas Islam Indonesia

2018

HALAMAN PENGESAHAN

**MEKANISME PEMBIAYAAN KPR PLATINUM IB DENGAN AKAD
MURABAHAH DI BANK TABUNGAN NEGARA KANTOR CABANG
SYARIAH MATARAM**



Disusun oleh :

Nama : Kholifia Alfi Mayadi Muttaqin

No.Mahasiswa : 15213017

Jurusan : Perbankan dan Keuangan

Telah disetujui oleh Dosen Pembimbing

Pada tanggal: 04 - 06 - 2018

Dosen Pembimbing



(Dityawarman El Aiyubbi, S.E., M.F.K)

PERNYATAAN BEBAS PENJIPLAKAN

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

Yogyakarta, Mei 2018

Penulis,



(Kholifa Ali Mayadi Muttajin)

KATA PENGANTAR

Assalamualaikum Wr.Wb

Syukur alhamdulillah dengan kehadiran Allah SWT yang senantiasa melimpahkan rahmat dan hidayah-Nya serta sholawat dan salam kepada Nabi Muhammad SAW, sehingga dapat menyelesaikan penyusunan tugas akhir dengan judul “Mekanisme Pembiayaan KPR Platinum iB dengan Akad *Murabahah* di Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Syariah Mataram”. Tujuan penulisan tugas akhir ini adalah untuk memenuhi salah satu persyaratan menyelesaikan jenjang Diploma III Fakultas Ekonomi khususnya Jurusan Perbankan dan Keuangan di Universitas Islam Indonesia.

Di dalam proses penyelesaian tugas akhir ini penulis menyadari bahwa sepenuhnya tanpa dorongan dan bantuan dari berbagai pihak, akan sulit rasanya untuk menyelesaikannya. Untuk itu penulis menyampaikan banyak terima kasih kepada:

1. Ibu Dra. Nurfauziah, MM selaku Ketua Program Diploma III Ekonomi Universitas Islam Indonesia.
2. Bapak Dityawarman El Aiyubbi, S.E., M.E.K. selaku Dosen Pembimbing tugas akhir.
3. Seluruh Dosen Program Diploma 3 Fakultas Ekonomi.
4. Bapak Taufik Kurohman selaku DBM *Business* di Bank Tabungan Negara KCS Mataram yang telah memberikan izin dalam pelaksanaan magang.
5. Semua staff dan karyawan Bank Tabungan Negara KCS Mataram yang telah memberikan arahan dan informasi yang berkaitan dengan laporan magang
6. Teman-teman keuangan dan perbankan angkatan 2015 yang telah memberikan bantuan dan motivasi selama ini.
7. Keluarga Besar HMI Komisariat Umar Bin Khattab D3, S1 FE, FH UII dan Keluarga Besar Tim Semetography Yogyakarta.

8. Bapak, Ibu dan Kakak yang telah memberikan dukungan dan semangat sehingga dapat menyelesaikan studi dengan baik.
9. Dan seluruh pihak yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu.

Semoga bantuan, bimbingan, amal dan doa yang telah diberikan mendapat balasan dari Allah SWT. Penulis menyadari sepenuhnya bahwa tugas akhir ini masih jauh dari kata sempurna. Oleh karena itu, saran dan kritik yang bersifat membangun sangat penulis harapkan demi kesempurnaan tugas akhir ini. Semoga apa yang penulis selesaikan ini dapat bermanfaat. Amin.

Wassalamualaikum Wr. Wb

Yogyakarta, Mei 2018

Penulis

(Kholifia Alfi Mayadi Muttaqin)

DAFTAR ISI

Halaman Judul.....	i
Halaman Pengesahan	iii
Pernyataan Bebas Penjiplakan	iv
Kata Pengantar	v
Daftar Isi.....	vii
Daftar Tabel	ix
Daftar Gambar.....	x
Daftar Lampiran	xi
BAB I : PENDAHULUAN	
1.1. Dasar Pemikiran	1
1.2. Tujuan Magang	3
1.3. Target Magang	3
1.4. Bidang Magang	4
1.5. Lokasi Magang.....	4
1.6. Jadwal Magang	4
1.7. Sistematika Penulisan Tugas Akhir	6
BAB II : LANDASAN TEORI	
2.1. Bank	8
2.1.1. Pengertian Bank	8
2.1.2. Pengertian Bank Syariah	8
2.1.3. Tujuan Bank Syariah	9
2.1.4. Perbedaan Bank Syariah dan Konvensional	10
2.2. Pembiayaan	10
2.2.1. Pengertian Pembiayaan	10
2.2.2. Pembiayaan <i>Murabahah</i>	14
2.2.3. Rukun dan Syarat Pembiayaan <i>Murabahah</i>	15
2.2.4. Bentuk Pembiayaan <i>Murabahah</i>	16
2.2.5. Mekanisme Pembiayaan <i>Murabahah</i>	18

2.2.5.1. Implementasi Pembiayaan <i>Murabahah</i>	18
2.2.5.2. Perbandingan antara Pembiayaan <i>Murabahah</i> & Bunga	19
2.3. Kredit Perumahan Rakyat	20
2.3.1. Pengertian Kredit Perumahan Rakyat (KPR).....	20
2.3.2. Pengertian KPR Syariah.....	21
2.3.3. Jenis KPR.....	21
BAB III : ANALISIS DESKRIPTIF	
3.1. Data Umum	22
3.1.1. Sejarah Singkat BTN Syariah	22
3.1.2. Profil BTN Syariah	24
3.1.3. Tujuan Pendirian	24
3.1.4. Visi & Misi.....	24
3.1.5. Struktur Organisasi	26
3.1.6. Tugas dan Wewenang	26
3.1.7. Aplikasi Akad dan Produk	36
3.2. Data Khusus	40
3.2.1. Pembiayaan <i>Murabahah</i> di Bank Tabungan Negara KCS Mataram	40
3.2.2. Mekanisme Pembiayaan KPR Platinum iB dengan Akad <i>Murabahah</i> di Bank Tabungan Negara KCS Mataram	47
BAB IV : KESIMPULAN DAN SARAN	
4.1. Kesimpulan	55
4.2. Saran.....	56
Daftar Pustaka	57
Lampiran	

DAFTAR TABEL

Tabel 1.1 Jadwal Pelaksanaan Magang	5
Tabel 2.1 Perbedaan Bank Syariah dan Bank Konvensional.....	10
Tabel 2.2 Perbedaan Jual Beli <i>Murabahah</i> dengan Bunga.....	20
Tabel 3.2 <i>Margin</i> Pembiayaan KPR Platinum iB	47

DAFTAR GAMBAR

Gambar 3.1.5 Struktur Organisasi.....	10
Gambar 3.2 Alur Pembiayaan KPR	48

DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1 : Form Aplikasi Pembiayaan *Consumer*

Lampiran 2 : Checklist Kelengkapan Dokumen

Lampiran 3 : Keterangan Mengenai Rumah dan Penjual/*developer*

Lampiran 4 : Keterangan Penghasilan (Pemohon Berpenghasilan Tidak Tetap)

Lampiran 5 : Surat Pernyataan Kepala Desa

Lampiran 6 : Surat Pernyataan Pimpinan Instansi

Lampiran 7 : Brosur KPR BTN iB

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Dasar Pemikiran

Bank termasuk sektor penting yang memiliki pengaruh bagi perekonomian setiap negara, tidak terkecuali Indonesia. Bank pasti memberikan penawaran yang dapat memudahkan segala urusan yang bersangkutan dengan nasabah, khususnya dalam bidang pembiayaan. Seperti kita ketahui bahwa bank syariah juga memiliki penawaran pembiayaan perumahan yang biasa menggunakan akad *murabahah*.

Berdasarkan fatwa DSN (Dewan Syariah Nasional) Majelis Ulama Indonesia (MUI), Fatwa 04/DSN-MUI/IV/2000, akad *Murabahah* adalah, "Menjual suatu barang dengan menegaskan harga belinya kepada pembeli, dan pembeli membayarnya dengan harga yang lebih sebagai laba".

Terlaksananya akad *murabahah* ketika adanya transaksi antara pembeli dan penjual dengan mengetahui harga barang pembelian penjualan yang diketahui oleh pembeli dan diberitahukan keuntungan yang akan diterima penjual barang kepada pembeli, sedangkan terlaksananya transaksi antara pembeli dengan penjual atas suatu barang tanpa melihat harga asli barang disebut *musawwamah*. Pembiayaan dengan akad *murabahah* lebih tepat digunakan untuk pembiayaan konsumsi dan investasi. Dalam pembiayaan konsumsi, barang dan harga barang yang akan dikonsumsi nasabah sudah jelas dan terukur.

Dalam pembiayaan konsumsi dengan menggunakan akad *murabahah*, barang yang boleh dijadikan objek jual beli adalah sebagai berikut :

- 1) Alat transportasi
- 2) Kebutuhan perumahan
- 3) Pembelian Gudang dan pabrik
- 4) Membeli kebutuhan alat dan barang industri

Salah satu pembiayaan yang diminati masyarakat pada saat ini adalah Kredit Perumahan Rakyat (KPR), dan kebanyakan masyarakat tidak mampu membeli rumah, alasannya adalah karena pendapatan masyarakat yang tidak sesuai dengan harga rumah yang terlalu mahal. Sehingga perbankan khususnya di Indonesia memberikan fasilitas untuk masyarakat dalam mendapatkan kebutuhan perumahannya dan program ini tersedia pada bank konvensional. Dengan adanya fasilitas ini pada perbankan konvensional maka timbul kebingungan dan kekhawatiran bagi mayoritas umat muslim di Indonesia karena dalam perbankan konvensional masih menggunakan sistem bunga dan riba.

BTN Syariah hadir sebagai solusi masyarakat muslim yang menginginkan sistem perbankan syariah yang bebas bunga dan riba sebagaimana dilarang dalam Al-Qur'an. KPR Platinum iB adalah pembiayaan yang hadir sebagai solusi bagi kepemilikan rumah, ruko, hingga apartemen yang menjadi idaman, baik untuk pertama kali, yang kedua, atau bahkan yang ketiga, melalui proses yang cepat, uang muka ringan dan angsuran tetap selama jangka waktu

pembiayaan melalui akad “*Murabahah*” (jual beli) yang memberikan berbagai macam manfaat.

Untuk itu tugas akhir ini mengangkat judul “**MEKANISME PEMBIAYAAN KPR PLATINUM iB DENGAN AKAD *MURABAHAH* DI BANK TABUNGAN NEGARA KANTOR CABANG SYARIAH MATARAM**”.

1.2 Tujuan Magang

Tujuan dari pelaksanaan magang yang dilakukan di Bank Tabungan Negara KCS Mataram adalah

1. Untuk mengetahui tentang pembiayaan KPR Platinum iB yang menggunakan akad *murabahah* pada Bank Tabungan Negara KCS Mataram.
2. Untuk mengetahui mekanisme pembiayaan KPR Platinum iB yang menggunakan akad *murabahah* pada Bank Tabungan Negara KCS Mataram.

1.3 Target Magang

Target yang ingin dicapai dalam pelaksanaan magang di Bank Tabungan Negara KCS Mataram adalah

1. Mampu menjelaskan tentang pembiayaan KPR Platinum iB yang menggunakan akad *murabahah* pada Bank Tabungan Negara KCS Mataram.

2. Mampu menjelaskan mekanisme pembiayaan KPR Platinum iB yang menggunakan akad *murabahah* pada Bank Tabungan Negara KCS Mataram.

1.4 Bidang Magang

Kegiatan magang selama satu bulan ini akan dilakukan pada bagian “*Funding service* dan *Pembiayaan Consumers*”. Divisi *Funding Service* ini merupakan bagian yang di proyeksikan melakukan kegiatan pelayanan dan pengumpulan arsip kelengkapan berkas yang dibutuhkan dalam pembiayaan. Sedangkan pembiayaan *consumers* merupakan bagian yang menangani pembiayaan yang sifatnya konsumsi seperti pembiayaan rumah dan kendaraan, menganalisis dan memonitoring.

1.5 Lokasi Magang

Telah dilaksanakan magang pada Bank Tabungan Negara KCS Mataram yang beralamatkan di Jalan Pejanggik No.18-19, Cakranegara, Kota Mataram, Nusa Tenggara Barat. Telp. (0348) 7503646. Kode Pos. 83239.

1.6 Jadwal Magang

Magang dilaksanakan selama 1 bulan (4 minggu) 12 Maret 2018 – 12 April 2018 dengan hari dan jam kerja sesuai dengan perusahaan. Rangkaian kegiatannya tercantum pada tabel 1.1

Tabel 1.1
Jadwal Pelaksanaan Magang

No	Kegiatan	Maret			April				Mei				Juni
		2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1
1	Mengajukan permohonan magang												
2	Melaksanakan magang												
3	Melaksanakan Bimbingan mingguan dengan dosen pembimbing												
4	Penyusunan laporan magang												
5	Ujian TA												
6	Ujian Kompetensi												

1.7 Sistematika Penulisan Laporan Magang

Dalam laporan magang ini penulisan berpedoman pada sistematika yang sesuai dengan Buku Pedoman Magang dan Penulisan Laporan Magang. Sistematika laporan magang adalah sebagai berikut:

BAB I PENDAHULUAN

Pada bab ini menjelaskan tentang dasar pemikiran yang berisikan tentang alasan penulis mengambil topik pembahasan dalam penulisan tugas akhir, tujuan magang, target magang, bidang magang, lokasi magang dan jadwal magang serta sistematika penulisan laporan magang.

BAB II LANDASAN TEORI

Pada bab ini menjelaskan tentang landasan teori yang menjadi acuan penulis untuk membahas masalah yang ada. Landasan teori berasal dari berbagai sumber baik berupa buku, jurnal, peraturan pemerintah, Undang-Undang maupun media internet.

BAB III ANALISIS DESKRIPTIF

Bab III memberikan gambaran umum dan penjabaran mengenai profil lengkap dari tempat magang dan substansinya bab ini akan memaparkan mengenai hasil akhir penulis selama kegiatan magang. Hasil akhir ini berupa jawaban atas tujuan magang terkait topik yaitu mekanisme pembiayaan KPR Platinum iB dengan akad *murabahah* pada Bank Tabungan Negara KCS Mataram.

BAB IV KESIMPULAN DAN SARAN

Pada bab ini merupakan bagian penutup yang menguraikan mengenai beberapa kesimpulan dan saran dari semua bab yang telah di paparkan. Beberapa saran untuk pihak yang terkait juga dimasukkan penulis ke dalam bab ini.

BAB II

LANDASAN TEORI

2.1 Bank

2.1.1 Pengertian Bank

Menurut Abdullah (2005), mendefinisikan bahwa bank merupakan lembaga keuangan yang berfungsi sebagai lembaga *intermediasi* yaitu menghimpun dana dari masyarakat yang kelebihan dana dan menyalurkan dana tersebut kepada masyarakat yang membutuhkan dana.

Menurut Undang-Undang No. 10 Tahun 1998, bank adalah lembaga usaha yang bergerak pada bidang keuangan yang di dalam tugasnya menghimpun dana masyarakat yang kelebihan dana dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kembali pada masyarakat yang membutuhkan dalam bentuk kredit.

2.1.2 Pengertian Bank Syariah

Bank syariah adalah lembaga keuangan negara yang dalam lalu lintas pembayaran dan peredaran uang, termasuk dalam memberikan pembiayaan dan jasa-jasa wajib menggunakan prinsip-prinsip islam atau syariah. (Sudarsono, Heri, 2013)

Bank syariah adalah lembaga keuangan yang kegiatannya memiliki panutan pada hukum islam dan dalam operasionalnya tidak membebankan bunga dan tidak membayar bunga kepada nasabah. Bank syariah

mendapatkan imbalan dari dana diterima maupun yang dibayarkan pada nasabah tergantung dari akad dan perjanjian yang dilakukan oleh pihak nasabah dan pihak bank. Perjanjian (akad) antara nasabah dengan pihak bank di perbankan syariah harus tunduk pada syarat dan rukun akad sebagaimana dalam aturan syariat islam.

Bank syariah sendiri memiliki sebutan yang berbeda di masyarakat yaitu bank islam. Bank islam atau yang selanjutnya disebut bank syariah adalah bank yang beroperasi dengan tidak mengandalkan pada bunga. Bank islam adalah lembaga keuangan perbankan yang dalam operasional dan produknya dikembangkan berlandaskan pada Al-Qur'an dan Hadist Nabi Muhammad SAW.

2.1.3 Tujuan Bank Syariah

- a. Dapat memberikan pelayanan jasa perbankan berupa konsep syariah untuk masyarakat yang tidak dapat menerima konsep bunga dari bank konvensional.
- b. Membuka peluang dalam membiayai segala jenis pengembangan usaha dengan menggunakan prinsip kemitraan, demi meningkatkan taraf hidup masyarakat.
- c. Meniadakan pembebanan bunga kepada nasabah dan membatasi kegiatan yang tidak produktif serta memberikan layanan berupa produk dan jasa perbankan yang memberikan keunggulan pembiayaan ditunjukan kepada usaha-usaha yang lebih memperhatikan unsur moral.

2.1.4 Perbedaan Bank Syariah dan Konvensional

Bank konvensional dan bank syariah memiliki beberapa perbedaan yang diantaranya menyangkut aspek struktur organisasi, legal, lingkungan kerja, dan usaha yang dibiayai.

Berikut adalah perbedaan antara bank konvensional dan bank syariah secara operasional seperti yang tercantum pada tabel 2.1

Tabel 2.1 Perbedaan Bank Syariah dan Bank Konvensional

Perbedaan	Bank Syariah	Bank Konvensional
Hukum	Berdasarkan Al-Qur'an dan Hadist dan telah difatwakan oleh Majelis Ulama Indonesia (MUI).	Hukum positif yang berlaku.
Investasi	Usaha yang tidak melanggar syariah islam.	Semua usaha yang menguntungkan.
Orientasi	Mendapatkan keuntungan, kemakmuran, kebahagiaan dunia akhirat.	Mendapatkan keuntungan (<i>profit oriented</i>) semata.
Keuntungan	Bagi hasil.	Bunga.
Hubungan Nasabah dan Bank	Kemitraan.	Kreditur dan debitur semata.
Keberadaan Dewan Pengawas	Menghimpun dana dan menyalurkan dana harus sesuai dengan fatwa Dewan Pengawas Syariah (DPS).	Tidak ada Dewan Pengawas Syariah (DPS).

Sumber : Syafi'I Antonio (2001)

2.2 Pembiayaan

2.2.1 Pengertian Pembiayaan

Dalam perbankan pembiayaan syariah menurut ketentuan Bank Indonesia (BI) adalah bank syariah yang menanamkan dananya baik dalam

rupiah maupun valuta asing untuk keperluan pembiayaan konsumtif maupun produktif, *qardh*, piutang, penempatan, dan surat berharga syariah.

Di sisi lain, menurut Ahmad Sumiyanto (2008: 165), "Pembiayaan adalah aktivitas menyalurkan dana yang terkumpul kepada anggota pengguna dana, memilih jenis usaha yang akan dibiayai agar diperoleh jenis usaha yang produktif, menguntungkan dan dikelola oleh anggota yang jujur dan bertanggung jawab".

Berdasarkan definisi tersebut di atas dapat disimpulkan bahwa pembiayaan adalah suatu aktifitas penyaluran dana kepada pihak yang membutuhkan, untuk dipergunakan dalam aktifitas yang produktif atau konsumtif.

Dengan prosedur yang memiliki dasar hukum islam, maka bentuk-bentuk usaha dan pinjam-meminjam dana harus berdasarkan ketentuan dalam Al-Qur'an dan Hadits.

Menurut Muhammad (2002), produk pembiayaan di bank syariah terbagi menjadi empat kategori yang berdasarkan pada tujuan penggunaannya yaitu:

1. Prinsip Bagi Hasil

Bagi hasil adalah kerja sama antara pihak bank dengan nasabah, yang mana satu sebagai pemberi dana dan yang lain sebagai pengelola dana dalam bentuk usaha, dimana hasil keuntungan usaha dibagi sesuai nisbah bagi hasil yang telah disepakati diawal.

Produk pembiayaan syariah yang didasarkan atas prinsip bagi hasil adalah sebagai berikut :

- 1) Pembiayaan *mudharabah*
- 2) Pembiayaan *Musyarakah*
2. Pembiayaan dengan Prinsip Sewa (*Ijarah*)

Akad *ijarah* merupakan akad yang dipergunakan untuk kepentingan pemindahan hak guna suatu jasa ataupun barang, melalui pembayaran upah sewa, tanpa diikuti dengan kepemindahan pemilik atas barang tersebut.

Ketika berakhirnya masa sewa, pihak perbankan dapat menjual barang yang disewakan tersebut kepada pihak nasabah atas barang tersebut.

3. Pembiayaan dengan Prinsip Jual Beli (*Ba'i*)

Prinsip jual beli dalam memberikan pembiayaan memiliki jenis-jenis sebagai berikut :

- a. Pembiayaan dengan akad *Salam*
- b. Pembiayaan dengan akad *Istishna*
- c. Pembiayaan dengan akad *Murabahah*
4. Pembiayaan dengan Akad Pelengkap

Akad pelengkap ini tidak bertujuan untuk mencari keuntungan semata, tetapi memiliki tujuan untuk mempermudah pelaksanaan pembiayaan, meskipun tidak memiliki tujuan untuk mendapatkan *profit*, tetapi di dalam akad pelengkap diperbolehkan untuk meminta pengganti

biaya-biaya atau dana yang dikeluarkan untuk melaksanakan akad ini.

Pembiayaan prinsip akad pelengkap memiliki jenis-jenis sebagai berikut :

- 1) *Rahn* (Gadai)
- 2) *Qardh*
- 3) *Hiwalah* (Alih Hutang-Piutang)

Sedangkan menurut sifat penggunaannya, pembiayaan dapat dibagi menjadi :

1. Pembiayaan produktif, yaitu pembiayaan yang memiliki tujuan untuk membantu memenuhi kebutuhan produksi dalam arti luas, yaitu untuk peningkatan usaha, perdagangan, baik usaha produksi, maupun *investasi*.

Pembiayaan produktif dapat dibagi menjadi :

- a. Pembiayaan modal kerja, yaitu pembiayaan untuk kepentingan memenuhi kebutuhan, antara lain:
 - 1) Meningkatkan produksi, yaitu meningkatkan jumlah hasil produksi (*kuantitatif*), dan meningkatkan kualitas atau mutu dalam hasil produksi (*kualitatif*).
 - 2) Untuk meningkatkan kualitas suatu barang atau kepentingan dalam berniaga.
- b. Pembiayaan investasi, yaitu fasilitas yang berkaitan dengan pembiayaan dalam memenuhi kebutuhan barang modal atau kebutuhan dalam jangka panjang.

2. Pembiayaan konsumtif, adalah pembiayaan yang ditujukan untuk memenuhi kebutuhan konsumsi nasabah yang dipergunakan dalam memenuhi kebutuhan konsumsi, yang dipergunakan dalam memenuhi kebutuhan nasabah.

2.2.2 Pembiayaan *Murabahah*

Pembiayaan *murabahah* merupakan transaksi antara pihak bank syariah dan nasabah, pihak bank akan menjual kembali atas barang yang diminta nasabah dengan harga jual dari bank dengan harga beli dari pemasok ditambah keuntungan yang telah disepakati dengan pihak nasabah. (Prof.Dr.H.Zainuddin Ali, M.A, 2008).

Barang akan berpindah kepemilikannya kepada nasabah setelah ada perjanjian jual-beli yang ditandatangani antara nasabah yang akan membayar barang tersebut dengan cicilan tetap yang besarnya sesuai kesepakatan diawal sampai dengan pelunasannya.

Menurut para fuqaha *Murabahah* didefinisikan sebagai penjualan barang atas harga biaya pokok barang tersebut ditambah dengan keuntungan yang disepakati antara nasabah dengan bank.

Menurut Mohammad Hoessein, *murabahah* ialah menjual barang yang diminta nasabah dari pihak bank dengan harga pokok ditambah dengan keuntungan bank yang telah disepakati.

Dengan demikian yang dimaksud dengan pembiayaan *murabahah* adalah akad perjanjian untuk penyediaan barang berdasarkan jual-beli dimana bank membiayai barang yang dipesan nasabah dan menjual

kembali kepada nasabah ditambah dengan *margin* keuntungan yang disepakati. Pembayaran nasabah dilakukan secara mencicil dalam jangka waktu yang telah ditentukan dan pembiayaan ini bertujuan untuk membantu kebutuhan konsumtif nasabah.

2.2.3 Rukun dan Syarat Pembiayaan *Murabahah*

Menurut Mazhab Hanafi, rukun jual-beli dengan akad *murabahah* adalah adanya transaksi antara dua pihak dengan adanya pertukaran atau perjanjian kegiatan saling memberi yang menepati. Rukun ini bertujuan untuk mendapatkan keridhaan dalam menjalankan pertukaran dua harta milik, baik berupa perbuatan maupun perkataan.

Menurut jumhur ulama' rukun yang harus ada dalam kegiatan jual-beli, antara lain :

- a. Penjual
- b. Pembeli
- c. *Sighat*
- d. Objek atau barang yang diakadkan

Dalam transaksi pembiayaan harus ada syarat-syarat *murabahah* diantaranya adalah :

- a. Mengetahui harga pokok (harga pokok pembelian)

Pembeli kedua hendaknya mengetahui harga pembelian karena hal itu adalah syarat sahnya transaksi jual-beli. Syarat ini merupakan transaksi yang berkaitan dengan akad *murabahah*, seperti melimpahan wewenang (*tauliyah*), kerja sama (*isyra'*) dan kerugian (*wadhi'ah*),

karena semua transaksi ini berdasarkan pada harga pertama yang telah disepakati antara kedua belah pihak, jika tidak mengetahuinya maka jual-beli tersebut tidak sah.

b. Mengetahui besarnya keuntungan

Mengetahui atas jumlah keuntungan yang akan didapat setelah dilakukan transaksi merupakan keharusan, karena mengetahui harga adalah syarat sahnya dalam jual-beli.

c. Menjelaskan kepada pembeli atas cacat dari barang yang akan ditransaksikan.

d. Bebas dari riba.

Seperti membeli barang yang dicampur dengan barang sejenis yang kualitasnya buruk demi mendapatkan keuntungan semata, maka hal semacam ini tidak diperbolehkan menjualnya dengan sistem *murabahah*, karena *murabahah* adalah jual-beli dengan kesepakatan harga pertama dengan adanya tambahan.

e. Secara rukun transaksi haruslah sah sesuai yang telah ditetapkan

Tidak boleh melakukan transaksi jual-beli secara *murabahah*, jika transaksi pertama tidak sah karena dalam pembiayaan *murabahah* jual-beli harus dengan harga pertama ditambah *margin* keuntungan untuk pihak bank.

2.2.4 Bentuk Pembiayaan *Murabahah*

Di perbankan syariah pembiayaan *murabahah* dibedakan menjadi dua (2) macam yaitu *murabahah* berdasarkan pesanan dan *murabahah* tanpa pesanan.

a. *Murabahah* Tanpa Pesanan

Murabahah tanpa pesanan adalah adanya nasabah yang memesan barang atau tidak, barang tetap disediakan pihak bank. Tersedianya barang *murabahah* model ini tidak berpengaruh langsung dengan ada tidaknya pembeli atau pemesan. Dalam transaksi *murabahah* pada prinsipnya pengadaan barang menjadi tanggung jawab bank sebagai penjual. Pengadaan barang yang dilakukan oleh bank ini dapat dilakukan dengan beberapa cara, diantaranya yaitu:

1. Membeli barang yang sudah jadi dari produsen untuk pihak bank (prinsip *murabahah*);
2. Membayar barang yang dipesan dengan cara keseluruhan setelah akad (prinsip *salam*);
3. Memesan barang yang diinginkan kepada pembuat dengan pembayaran, selama dalam proses pembuatan, setelah penyerahan barang atau di depan (prinsip *istishna*), sesuai kesepakatan;
4. Barang dari persediaan *musyarakah* atau *murabahah*.

b. *Murabahah* Berdasarkan Pesanan

Murabahah berdasarkan pesanan yaitu melakukan kesepakatan bersama, atas pesanan nasabah kepada bank untuk membeli aset yang

diminta kemudian memberikan secara sah oleh pihak bank yang telah dijanjikan kepada nasabah untuk membeli aset yang diminta nasabah. Apabila bank syariah melaksanakan *murabahah* berdasarkan pesanan, terdapat beberapa risiko yang ada dalam transaksi tersebut, yaitu :

1. *Murabahah* berdasarkan pesanan bersifat tidak mengikat

Risiko bagi *ba'i* atas transaksi *murabahah* yang didasari pesanan dengan sifat tidak mengikat adalah setelah *ba'i* membeli barang sesuai pesanan *musytari*, pihak *musytari* membatalkan barang yang dipesan.

2. *Murabahah* berdasarkan pesanan bersifat mengikat

Risiko bagi *ba'i* ketika ada transaksi *murabahah* berdasarkan pesanan yang bersifat mengikat ini lebih kecil dari pada transaksi *murabahah* pesanan yang bersifat tidak mengikat. Salah satu cara mengikat *musytari* adalah dengan cara pihak *ba'i* meminta uang muka kepada *musytari* dan harus disetor ke *ba'i*.

2.2.5 Mekanisme Pembiayaan *Murabahah*

2.2.5.1 Implementasi Pembiayaan *Murabahah*

Dalam praktik pembiayaan *murabahah* pada umumnya bank syariah yang ada di Indonesia, memiliki beberapa contoh ketika dalam memberikan pembiayaan *murabahah* pada nasabah yang dilaksanakan oleh bank syariah, antara lain:

- a. Contoh pembiayaan *murabahah* untuk renovasi rumah, yaitu nasabah datang ke bank syariah untuk mengajukan pembiayaan renovasi rumah

dan bila permohonan nasabah sudah disetujui, nasabah akan diberi amanah untuk membeli bahan bangunan yang dibutuhkan dalam jangka waktu selama 30 (tiga puluh) hari dan melampirkan bukti pembelian atau nota, jika dalam waktu tersebut belum ada tindakan pembelian bahan bangunan maka dianggap melanggar kesepakatan.

- b. Contoh pembiayaan *murabahah* untuk membeli kendaraan, yaitu dalam pembelian sebuah kendaraan yang obyeknya sudah jelas, maka pihak bank akan segera menghadirkan pemilik kendaraan dan setelah itu akan dilaksanakan akad jual-beli dengan akad *murabahah* antara pihak bank dan nasabah.
- c. Contoh pembiayaan *murabahah* dalam pembiayaan rumah yaitu nasabah yang mengajukan pembiayaan, terlebih dahulu akan menganalisis berkas nasabah yang masuk, setelah disetujui maka pihak bank akan membeli rumah yang dibutuhkan nasabah untuk kemudian dijual kembali keada nasabah yang mengajukan pembiayaan tersebut ditambah dengan sejumlah keuntungan sesuai dengan kesepakatan.
- d. Contoh *murabahah* untuk pembiayaan modal kerja yaitu pengadaan barang pada umumnya dengan menggunakan akad *murabahah*, yaitu pihak bank akan membelikan barang yang dibutuhkan nasabah dari *supplier* kemudian pihak bank akan menjual kembali barang tersebut kepada nasabah tersebut dengan harga pokok ditambah keuntungan sesuai kesepakatan.

2.2.5.2 Perbandingan antara Pembiayaan Berdasarkan *Murabahah* dan Bunga

Transaksi *murabahah* akan dilaksanakan jika barang yang diminta pihak *musytari* telah dimiliki oleh pihak bank. Untuk lebih jelasnya dapat dilihat perbedaan antara jual-beli *murabahah* dengan bunga.

Tabel 2.2
Perbedaan Jual Beli *Murabahah* dengan Bunga

No	JUAL BELI <i>MURABAHAH</i>	BUNGA/RIBA
1	Nasabah bukan berhutang barang melainkan barang.	Objek hutang nasabah adalah uang.
2	Sektor <i>moneter</i> dan sektor <i>rill</i> , memiliki keterkaitan sehingga langsung menyentuh sektor <i>rill</i> .	Tidak ada keharusan mengaitkan sektor <i>moneter</i> dan <i>rill</i> . Karena sektor <i>moneter</i> dan <i>rill</i> terpisah
3	Mendorong produktivitas serta mendorong <i>entrepreneurship</i> , dalam meningkatkan <i>employment</i> .	Tidak mendorong produktivitas yang meningkatkan <i>employment</i> , karena tidak mewajibkan adanya barang dalam mendorong percepatan arus barang.
4	Obyek transaksinya adalah uang dengan barang.	Obyek transaksinya yaitu uang dengan uang.
5	<i>Margin</i> tetap sesuai kesepakatan awal.	<i>Margin</i> yang diterima berubah-ubah sesuai tingkat bunga saat itu.
6	Memenuhi rukun jual-beli dengan akad jual-beli.	Uang langsung sebagai <i>komoditas</i> , tidak ada akad jual-beli.
7	Pembayaran angsuran macet tidak membebaskan bunga.	Pembayaran angsuran macet maka dibebaskan bunga.
8	Nasabah tidak dikenakan denda ketika tidak mampu membayar. (QS.2:283).	Dikenakan denda ketika tidak mampu membayar.
9	Nasabah yang tidak mau membayar angsuran tetapi mampu, maka dikenakan denda untuk kegiatan sosial bukan untuk bank.	Nasabah yang tidak membayar angsuran akan dikenakan denda yang sekaligus sebagai pendapatan bank.
10	Pemindahan barang sekaligus kepemilikan dan sebagai jaminan.	Tidak ada pemindahan kepemilikan
11	Tidak melakukan sesuatu yang memberikan keuntungan pribadi.	Bunga membuka peluang/menjadi lahan keuntungan pribadi.
12	Penuh berkah, sah, dan halal.	Haram dan jauh dari kata berkah karena tidak sesuai dengan syariat islam.

Sumber: Diolah dari beberapa *literature*.

2.3 Kredit Perumahan Rakyat

2.3.1 Pengertian Kredit Perumahan Rakyat (KPR)

KPR atau Kredit Perumahan Rakyat adalah pembiayaan dalam memenuhi kebutuhan perumahan baru atau renovasi rumah. Kebutuhan akan rumah yang semakin lama semakin tinggi menjadikan masyarakat sulit untuk mendapatkan rumah, karena itu KPR hadir sebagai solusi bagi masyarakat yang ingin memiliki rumah. (Hardjono, 2008:25).

2.3.2 Pengertian KPR Syariah

KPR Syariah adalah pembiayaan yang secara syariah menggunakan akad *murabahah* diperuntukkan untuk nasabah yang sudah memenuhi syarat untuk pembiayaan rumah atau tempat tinggal berikut dengan tanah guna milik.

2.3.3 jenis KPR

Seperti produk perbankan lain yang memiliki keanekaragaman jenis, KPR pun secara umum dibagi menjadi 2 jenis, antara lain :

- a. KPR Subsidi adalah pembiayaan perumahan yang dalam pembiayaannya telah diatur oleh pemerintah sehingga tidak semua masyarakat bisa mengajukan pembiayaan ini, KPR subsidi dikhususkan untuk masyarakat yang memiliki ekonomi menengah ke bawah.
- b. KPR non Subsidi adalah pembiayaan KPR yang diperuntukkan untuk seluruh masyarakat. Ketentuan KPR ditetapkan oleh bank tanpa

campur tangan pemerintah sehingga penentuan *margin* pada bank syariah dilakukan sesuai kebijakan dari masing-masing bank.

BAB III

ANALISIS DESKRIPTIF

3.1 Data Umum

3.1.1 Sejarah Singkat BTN Syariah

Sejak dari adanya perubahan peraturan perundang-undangan perbankan oleh pemerintah dari UU Perbankan No. 7 Tahun 1992 menjadi Perbankan No. 10 Tahun 1998, tentang perbankan nasional. Dalam dunia perbankan persaingan pun semakin kuat. Dan jumlah bank syariah semakin bertambah setelah dikeluarkannya PBI No. 4/1/PBI/2002 yang isinya tentang perubahan kegiatan usaha bank umum konvensional menjadi bank umum syariah oleh bank umum konvensional. Melalui rapat komite Bank Tabungan Negara (Persero) memajemen kualitas perbankannya dengan mengeluarkan surat keputusan dengan mengarahkan tim implementasi restrukturasi bank BTN, dengan menyusun manajemen perubahan anggaran dasar dan rencana kerja untuk membuka unit usaha syariah agar bisa bersaing dengan perbankan syariah lainnya.

Dalam Rapat Umum Pemegang Saham (RUPS) tanggal 16 januari 2004 dalam rangka untuk mencegah resiko persaingan tersebut, maka PT Bank Tabungan Negara (Persero) oleh Emi Sulistyowati, SH selaku notaris merubah kebijakan anggaran dasarnya di Jakarta mengenai tentang terbentuknya divisi syariah yang berdasarkan dari Ketetapan Direksi No.14/DIR/DSYA/2004.

Setelah itu, bank BTN Unit Usaha Syariah atau yang dikenal dengan nama “BTN Syariah”. Dewan Pengawas Syariah (DPS) mendampingi Unit Usaha Syariah (UUS) dalam melaksanakan kegiatannya memberi saran dan menasehati kepala Direksi, Pimpinan Kantor Cabang Syariah, Pimpinan Devisi Syariah serta mengawasi perbankan syariah dalam segala hal yang berkaitan dengan prinsip syariah.

Dibentuklah struktur organisasi kantor cabang syariah BTN pada bulan November 2004 dan tepat pada tanggal 3 Desember 2004 Direktur utama Bank BTN meminta untuk adanya rekomendasi penunjukan DPS, DSN/MUI mengirim surat rekomendasi pada Direktur utama BTN tentang penunjukkan DPS bagi BTN Syariah. Dan pada tanggal 18 maret 2005, DSN/MUI resmi menunjuk DPS BTN Syariah, yaitu Drs.H Mohammad Hidayat, MBA, MBL, Dr. H. Endy, M. Astiwaru, MA, AAIJ, FIIS, CPLHI, ACS dan Drs. H. Ahmad Nazri Adlani.

Bank BTN menerima surat persetujuan dari BI mengenai prinsip kantor cabang syariah BTN dalam Surat No 6/1350/DPbs pada tanggal 15 Desember 2004, secara sinergi maka untuk pertama kalinya melalui persetujuan Direksi BTN dan BI dibukalah KCS Jakarta pada tanggal 14 Februari 2005. Diikuti dengan dibukanya KCS Bandung pada tanggal 25 Februari 2005, selanjutnya pada tanggal 17 Maret 2005 dan 11 April 2005 dibuka cabang KCS baru di Surabaya dan Yogyakarta hingga pada akhirnya pada penghujung akhir 2017, bertepatan pada tanggal 27 November 2017 dibukalah KCS Mataram.

3.1.2 Profil BTN Syariah

Beroperasinya kantor cabang syariah di Jakarta pada tanggal 14 Februari 2005 memiliki *Strategic Business Unit* (SBU) dalam menjalankan bisnis keuangannya dibidang perbankan.

Dengan adanya strategi tersebut diharapkan dapat memenuhi fasilitas pelayanan perbankan terhadap masyarakat yang tidak bisa menerima sistem perbankan konvensional dan memilih untuk memanfaatkan jasa keuangan perbankan syariah.

3.1.3 Tujuan Pendirian

- a. Untuk memenuhi kebutuhan bank dalam memberikan pelayanan jasa keuangan syariah.
- b. Mendukung pencapaian sasaran laba usaha bank.
- c. Menghadapi perubahan lingkungan usaha dalam meningkatkan ketahanan bank.
- d. Mengutamakan kepentingan nasabah dan pegawai dalam memberikan keseimbangan dalam pemenuhan kepentingannya.

3.1.4 Visi & Misi

Visi dan Misi dari bank BTN Syariah sejalan dengan Visi Bank BTN yang berperan dalam meningkatkan pangsa pasar serta pelayanan sehingga bank BTN berkembang, tumbuh dan sejahtera. Masyarakat diberikan solusi oleh BTN Syariah, jika kebutuhan perbankan secara konvensional tidak dapat terlayani.

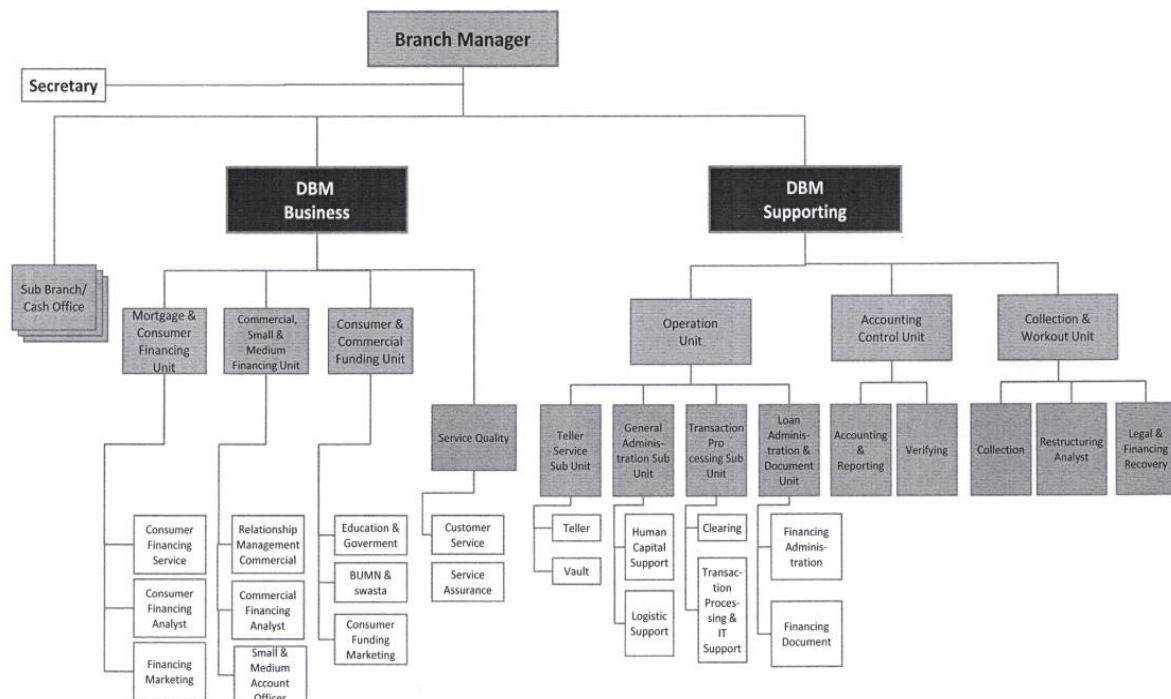
- a. Visi Bank BTN Syariah

"menyediakan jasa keuangan syariah yang mengutamakan kemaslahatan bersama dan menjadi Strategic Business Unit BTN yang sehat dan terkemuka."

b. Misi Bank BTN Syariah

- Mendukung pencapaian sasaran laba usaha BTN.
- Menjadikan pelayanan jasa keuangan yang unggul dalam memberikan jasa keuangan syariah dan pembiayaan perumahan serta produk terkait sehingga dapat memberikan kepuasan bagi nasabah.
- meningkatkan *shareholders value* untuk menghadapi perubahan lingkungan usaha dengan melaksanakan manajemen sesuai dengan prinsip syariah sehingga dapat meningkatkan ketahanan dari perbankan syariah BTN.
- Memberikan pemenuhan kepentingan dan keseimbangan dalam segenap *stakeholders* serta memberikan ketentraman serta kesejahteraan pada setiap nasabah dan karyawan sehingga menjadikan BTN Syariah terdepan dalam memberikan produk dan pelayanan pada masyarakat.

3.1.5 Struktur Organisasi



Sumber : Bank Tabungan Negara KCS Mataram, 2018

Gambar 3.1 Struktur Organisasi Bank Tabungan Negara KCS Mataram

3.1.6 Tugas dan Wewenang (*Job Description*)

1. *Branch Manager*

- *Branch Manager* bertanggung jawab untuk menjamin berlangsungnya operasional bank.
- Menciptakan pengawasan *internal* yang efektif dan efisien.
- Memantau serta mengelola resiko yang dihadapi bank.
- Memelihara iklim yang mendukung terciptanya produktivitas.
- Mengelola sumber daya manusia menjaga profesionalisme.

- Menyampaikan laporan tentang kinerja bank secara menyeluruh kepada para Direksi.

2. Sekretaris

- Memanajemen serta mengatur setiap kegiatan Kepala Cabang dengan pihak *internal* ataupun *eksternal*.
- Memproses setiap registrasi dan pengarsipan atau kegiatan dalam memproses administrasi notula rapat dengan pihak *internal* ataupun *eksternal*.
- Meregistrasi, mendistribusikan sesuai dengan disposisinya, mengarsip serta memonitoring administrasi surat Kantor Cabang.
- Mengurus segala registrasi pengarsipan serta administrasi menyangkut penyampaian semua surat yang telah ditanda tangani oleh Kepala Cabangnya langsung.
- Mengatur semua perjalanan dinas Kepala Cabang serta kegiatan protokoler dari pihak *eksternal* ataupun *internal* perusahaan/bank.

3. Deputy Branch Manager Bussiness

- Menyusun kebijakan dan strategi dalam pencapaian target dana dan pembiayaan komersial maupun konsumen (perorangan).
- Meningkatkan tata kualitas kelola perusahaan khususnya dalam pencapaian target dana dan pembiayaan komersial / lembaga maupun *consumer* / Perorangan.
- Mengevaluasi dan memutus pembiayaan komersial dan *consumer* sesuai dengan wewenang memutus.

- Mengevaluasi standar pelayanan dana maupun pembiayaan *consumer*.

4. *Mortgage & Consumer Financing Unit*

- Memastikan dan melakukan *supervisi* dalam menyelenggarakan proses pelayanan klaim debitur, pelayanan klaim asuransi pembiayaan serta terselenggaranya proses pelunasan pembiayaan.
- Menyelenggarakan segala layanan mengenai informasi pembiayaan melalui surat, telepon ataupun informasi untuk nasabah yang datang langsung ke bank.
- Dalam pelayanan permohonan pembayaran *ekstra* harus melalui tahapan *supervisi* dan memastikan bahwa permohonan tersebut sudah sesuai dengan standar perusahaan.
- Meningkatkan kualitas tata kelola perusahaan khususnya dalam mencapai target dana dan pembiayaan *consumer* / Perorangan.
- Mengevaluasi standar pelayanan dana maupun pembiayaan *consumer*.

5. *Customer Financing Service*

- Melayani nasabah yang datang langsung atau melalui telepon serta memproses segala bentuk pembiayaan yang diinginkan nasabah meliputi persyaratan, penyerahan dokumen pokok, pelunasan, dll.
- Apabila nasabah yang mengajukan pembiayaan dan kelengkapan persyaratannya belum lengkap maka akan segera diberitahukan kekurangan dokumen yang belum lengkap kepada calon nasabah

untuk segera dilengkapi.

- Melaksanakan kegiatan dalam memberikan pembiayaan kepada nasabah.

6. *Customer Financing Analyst*

Bertanggung jawab atas :

- Kualitas rekomendasi paket analisa pembiayaan (pembiayaan pemilikan rumah dan non pembiayaan rumah)
- Proses pemberian pembiayaan (pembiayaan pemilikan rumah atau non pemilikan rumah)
- Pembentukan master baru pembiayaan dengan benar dan akurat
- Kebenaran dan kelengkapan berkas permohonan pembiayaan
- Kebenaran dan kelengkapan berita acara pengikatan untuk kemudian diserahkan kepada unit kerja terkait

7. *Financing Marketing*

Mencari nasabah yang ingin menghimpun dana maupun yang sedang membutuhkan dana untuk keperluan produktif maupun konsumtif mengembangkan perusahaannya dalam bentuk pinjaman.

8. *Relationship Management Commercial*

Unit ini bertugas mencari dan merealisasi pembiayaan komersial / lembaga yang berkualitas sehingga dapat memenuhi target kebutuhan kantor cabang.

9. *Commercial Financing Analyst*

- Kualitas rekomendasi paket analisa pembiayaan umum

- Proses pemberian pembiayaan umum yang sesuai dengan ketentuan bank
- Terus mengikuti perkembangan informasi yang mengandung resiko (*risk event*) serta informasi potensi bisnis untuk mendukung kualitas analisa pembiayaan
- Pelaksanaan akad pembiayaan umum dan pembentukan master baru dengan benar dan akurat
- Peninjauan prestasi proyek sesuai ketentuan yang berlaku

10. *Consumer & Commercial Funding Unit*

Unit ini bertugas menghimpun dana pihak ketiga baik tabungan, *giro* ataupun *deposit* yang bersifat komersial / lembaga dan yang bersifat *consumer* / perorangan.

11. *Customer Service*

Bertugas *me-maintenance* nasabah baru maupun nasabah lama, memberi pelayanan terbaik bagi nasabah dalam hal melayani, pembukaan tabungan, *giro* dan *deposito*.

- 1) Nasabah yang datang langsung atau melalui via telepon harus dilayani dengan prima dengan tujuan mendapatkan kepuasan pelanggan.
- 2) Melaksanakan administrasi awal untuk nasabah yang baru pertama kali membuka tabungan, *giro*, dll.
- 3) Melaksanakan transaksi atas permintaann nasabah dengan tepat, seperti menjelaskan persyaratan, pengisian formulir, prosedur,

melakukan konfirmasi saldo.

- 4) Menerima segala komplain dan kritikan dari nasabah serta memberikan solusi untuk menyelesaikan segala bentuk permasalahan nasabah.

12. *Commercial Funding Unit (CFU)*

Unit ini bertugas menghimpun dana pihak ketiga baik tabungan, *giro* ataupun *deposit* yang bersifat komersial / lembaga.

13. *Mortgage Commercial Lending Unit Head (MCLU)*

Unit ini bertugas mencari dan merealisasi pembiayaan komersial / lembaga yang berkualitas sehingga dapat memenuhi target kebutuhan kantor cabang.

14. *Deputy Branch Support*

- Menyusun kebijakan dan strategi dalam pengelolaan sumber SDM dan operasional bank.
- Mengevaluasi penempatan sumber SDM sehingga menghasilkan SDM yang berkualitas dan produktif.

15. *Teller Service Sub Unit*

- Nasabah yang datang langsung ke loket maupun melalui via telepon harus dilayani dengan prima untuk mendapatkan kepuasan nasabah.
- Membantu nasabah baru untuk melakukan administrasi awal seperti membuat deposito, tabungan dan lainnya.
- Memberikan arahan kepada nasabah dalam melakukan transaksi

dengan tepat, seperti penjelasan tentang prosedur transaksi, persyaratan pengisian formulir dan lainnya.

- Menerima segala bentuk keluhan dan kritik serta memberikan solusi dari permasalahan nasabah.

16. *Teller*

- Melaksanakan segala bentuk transaksi perbankan dalam penerimaan dan pengeluaran kas bank seperti pembayaran KPR, tabungan, *giro*, *deposito*, dan lainnya.
- Melaksanakan segala bentuk transaksi yang bukan melalui kas melainkan dari berhadapan langsung dengan pihak nasabah seperti pembayaran tabungan, kiriman uang dan sebagainya.

17. *General Administration Sub Unit* :

- Menilai serta merencanakan pengembangan pegawai dan melakukan proses pengelolaan absensi serta melakukan *supervisi*.
- Mengelola data kepegawaian dan melakukan *supervisi*.
- Mengelola gaji, tunjangan dan pensiunan pegawai.

18. *Human Capital Suport*

Bertugas untuk melakukan perekrutan karyawan apabila diperlukan, memonitoring karyawan melalui kehadiran, kinerja, dan pembayaran gaji karyawan.

19. *Logistic Suport*

- Memelihara, pengadaan serta pencatatan segala bentuk *inventaris* kantor.

- Mengadminitrasikan segala bentuk logistik yang keluar dan masuk.
- Memanajemen biaya-biaya yang berkaitan dengan material cabang dan operasional.

20. *Transaction Proseccing Sub Unit*

- Bertugas melakukan transaksi-transaksi yang bersifat *back office* seperti melakukan kliring, maintance ATM, penyediaan bilyet giro dan cek.
- Melaksanakan transaksi antar cabang dan kantor pusat atas permintaan transaksi nasabah.

21. Kliring

Petugas kliring memiliki tugas utama yaitu:

- transaksi kliring
- transaksi CN.
- memproses sistem kliring
- memproses rekonsiliasi kliring
- dan bentuk kliring yang lainnya

22. *Transaction Proseccing & IT Service*

- Memproses transaksi KPR
- Proses transkasi *Host to Host Telkom data maintenance*
- Proses (SI) *Standing Instruction*
- *Salary Crediting.*
- Memproses transaksi Tabungan Batara Kantor Pos

23. *Financing Administration*

Bertanggung jawab terhadap :

- Pelaksanaan usaha dan penghasilan calon debitur
- Pelaksanaan taksasi nilai dan kehandalan agunan
- Proses administrasi pencairan pembiayaan dan bank garansi
- Proses pengelolaan pencairan dana jaminan

24. *Financing Document*

Bertanggung jawab terhadap :

- Menyelesaikan segala bentuk dokumen nasabah yang pembiayaannya belum diterima pihak bank
- Menyimpanan serta menyusun dokumen pembiayaan
- Menata dokumen pembiayaan pada *system (document tracking)*
- Melayani pengembalian, peminjaman dokumen pembiayaan.

25. *Accounting Control Unit*

Accounting & Reporting :

- Melakukan penyusunan URAP dan RKAP
- Melakukan input laporan ke pihak *esktern*
- Melakukan perhitungan atas hasil kinerja dan laporan lainnya

Verifyng :

- Memeriksa atas segala bentuk kebenaran transaksi pada operasional bank
- Melakukan pemeriksaan pihak internal serta eksternal dengan melakukan koordinasi terlebih dahulu.
- Menyelesaikan dan memeriksa rekening selisih lainnya.

26. *Collection & Work Out Unit*

- Mengkonfirmasi angsuran dengan mengantar langsung atau melalui pos serta mengirim surat penagihan.
- Mengunjungi langsung atau melalui via telepon melakukan penagihan kepada nasabah yang sudah diberikan pembiayaan tetapi belum membayar.
- Untuk nasabah yang menunggak agar di daftar untuk diberikan pembinaan debitur/nasabah.

27. *Legal & Financing Recovery*

Loan recovery memiliki tugas untuk menjamin segala bentuk tindakan kantor cabang agar bebas dari segala bentuk permasalahan hukum yang akan merugikan perusahaan. Adapun tugasnya sebagai berikut:

1. Semua pembiayaan nasabah yang bermasalah untuk dipastikan pembayaran tersebut akan dikembalikan.
2. Mengatasi dan menurunkan jumlah pembiayaan nasabah yang memiliki masalah dalam pengembalian pembiayaan.
3. Nasabah yang diberikan pembiayaan tapi masih menunggak agar di selesaikan permasalahannya melalui hukum.

3.1.7 Aplikasi Akad dan Produk

Pendanaan (*Funding*)

a. Giro BTN iB

Giro Batara iB merupakan produk yang diperuntukkan untuk nasabah perorangan, lembaga dan perusahaan dalam penyimpanan dana dengan menggunakan akad titipan (*wadi'ah*).

b. Giro BTN Investa iB

Giro Investa Batara iB yaitu produk yang menggunakan akad *murabahah* diperuntukkan untuk giro yang bersifat investasi atau berjangka yang penarikannya dapat dilakukan dengan syarat tertentu dengan menggunakan cek dan bilyet giro.

c. Tabungan BTN Batara iB

Salah satu fasilitas perbankan yaitu Tabungan BTN Batara iB merupakan media penyimpanan dana dengan menggunakan akad *wadi'ah*, pihak bank tidak menjanjikan bagi hasil tetapi dapat memberikan bonus.

d. Tabungan BTN Prima iB

Produk Tabungan BTN Prima iB adalah fasilitas pelayanan perbankan sebagai media penyimpanan dana, menggunakan akad sesuai syariah yaitu *mudharabah* (investasi), dan pihak bank menjanjikan bagi hasil yang menguntungkan.

e. Tabungan BTN Haji iB

Produk tabungan adalah sebuah produk penyimpanan dana dalam

rupiah yang dipersiapkan untuk Biaya Perjalanan Ibadah Haji (BPIH), dengan menggunakan akad sesuai syariah yaitu *mudharabah* (investasi).

f. Deposito BTN iB

Deposito BTN iB yaitu produk yang menggunakan akad *mudharabah* untuk menyimpan dana dalam bentuk deposito, dan bertujuan untuk investasi dalam jangka waktu tertentu sesuai pilihan nasabah diawal.

Pembiayaan (*Financing*)

a. Pembiayaan KPR BTN Platinum iB

KPR BTN Platinum iB adalah produk yang menggunakan akad *murabahah* dan pembiayaan ini ditujukan bagi perorangan, untuk pembelian ruko, rumah, dan apartemen baik baru maupun lama, sesuai dengan kebutuhan nasabah.

b. Pembiayaan KPR Subsidi BTN iB

KPR Subsidi iB merupakan produk BTN Syariah guna pembiayaan dalam pembelian rumah bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) dengan menggunakan prinsip jual beli (*murabahah*).

c. Pembiayaan KPR Indent BTN iB

KPR BTN Indent iB merupakan pembiayaan yang diperuntukkan untuk pemohon perorangan yang ingin membeli rumah dengan berdasarkan akad *Istisna* (pesanan), yang dibangun oleh pengembang

atau rumah baru sesuai dengan pesanan dari nasabah.

d. Pembiayaan Kendaraan Motor BTN iB

Pembiayaan kendaraan motor BTN iB adalah pembiayaan untuk pembelian kendaraan bermotor dengan menggunakan akad *murabahah* (jual-beli).

e. Pembiayaan Modal Kerja BTN iB

Modal Kerja BTN iB adalah pembiayaan untuk memenuhi kebutuhan modal kerja nasabah, baik perusahaan, perorangan dan lembaga dalam rangka mensejahterakan perekonomian bangsa dengan menggunakan akad *mudharabah*.

f. Pembiayaan Konstruksi BTN iB

Produk pembiayaan ini merupakan pembiayaan dengan akad *musyarakah* (bagi hasil) yang bertujuan untuk memenuhi kebutuhan belanja modal kerja pengembang perumahan untuk membangun proyek perumahan.

g. Pembiayaan Investasi BTN iB

Produk pembiayaan merupakan pembiayaan dengan akad *murabahah* atau *musyarakah* yang tersedia untuk keperluan kebutuhan belanja barang modal lembaga/perusahaan dengan kesepakatan diawal bahwasannya rencana pengembalian pembiayaan berdasarkan kemampuan dari proyeksi *cashflow* nasabah.

h. Tunai Emas BTN iB

Produk ini merupakan pinjaman dengan menggunakan prinsip

qardh, dimana surat gadai disertakan sebagai *marhun* (barang jaminan) untuk jaminan pengembalian seluruh atau sebagian utang pada bank.

i. Multimanfaat BTN iB

Multimanfaat BTN iB adalah pembiayaan yang khusus ditujukan bagi para pegawai dan pensiunan digunakan untuk keperluan membeli berbagai barang yang dibutuhkan dengan syarat tidak bertentangan dengan hukum yang berlaku dengan menggunakan akad murabahah (jual-beli).

j. Multijasa BTN iB

Produk ini adalah produk pembiayaan yang bertujuan untuk mendanai berbagai kebutuhan dan keperluan nasabah sebagai bentuk pelayanan dari BTN Syariah seperti: paket biaya pendidikan, pernikahan, travelling, umroh/haji plus, kesehatan, dan banyak paket biaya jasa lainnya dan akad yang digunakan adalah akad *kafalah bil ujroh*

k. Talangan Haji BTN iB

Talangan haji BTN iB yaitu dana yang dipinjamkan untuk nasabah yang berniat menunaikan ibadah haji dengan menggunakan akad *qardh*.

3.2 Data Khusus

3.2.1 Pembiayaan KPR Platinum iB di Bank Tabungan Negara KCS Mataram

1. Pembiayaan *Murabahah* di Bank Tabungan Negara KCS Mataram

Pembiayaan *Murabahah* termasuk ke dalam pembiayaan *consumer* yang dimana pembiayaannya berupa pemberian talangan dana untuk pengadaan barang yang diperlukan nasabah. Pembiayaan *consumer* adalah pembiayaan yang ditujukan untuk nasabah perorangan. Di dalam kegiatan Pembiayaan *consumers* terdapat 3 pihak yang terkait, yaitu perusahaan Pembiayaan atau *Multifinance* sebagai pihak penyedia jasa pembiayaan, *developer* sebagai pihak penyedia/penjual barang yang dibutuhkan debitur/konsumen sebagai pembeli barang dari *developer*.

Dengan adanya pembiayaan KPR Platinum iB ini, diharapkan nasabah dapat memiliki rumah dengan jumlah angsuran yang ringan. Dalam prakteknya BTN Syariah memiliki penjelasan secara rinci tentang pembiayaan KPR Platinum iB:

1. Pengertian Pembiayaan KPR Platinum iB menggunakan akad *murabahah* pada BTN Syariah

Pembiayaan KPR Platinum iB menggunakan akad *murabahah* pada BTN Syariah merupakan pembiayaan yang diberikan pihak bank kepada nasabah yang sedang membutuhkan tanah, rumah, dan lain-lain yang dinilai layak oleh bank.

Pembiayaan KPR Platinum iB yang ada pada BTN Syariah memiliki beberapa karakteristik, yaitu :

- 1) Bank hanya dapat membiayai maksimal pembiayaan sebesar 70 persen dari pokok pembiayaan dan selebihnya menggunakan dana pribadi nasabah (debitur).
- 2) Pembiayaan dengan jangka waktu menengah dan panjang. Untuk pembiayaan KPR Platinum iB dapat diangsur dengan jangka waktu maksimal 20 tahun.
- 3) Produk KPR Platinum iB memberikan layanan yang bebas nilai pembiayaan.
- 4) Pembiayaan KPR Platinum iB memiliki kelebihan yang didapatkan setelah adanya akad yaitu dilindungi asuransi jiwa dan kebakaran.
- 5) Setelah adanya transaksi pembiayaan maka pihak nasabah berkewajiban membayar setiap bulannya dengan angsuran tetap sampai dengan lunas.
- 6) Proses mudah dan cepat, dalam BTN Syariah memiliki metode dalam proses pemberkasan yang dikenal dengan sebutan satu tiga satu (1 3 1) yaitu satu hari penerimaan dokumen nasabah, tiga hari analisis dokumen, 1 hari pemberitahuan diterima atau tidaknya pengajuan pembiayaan tersebut.

2. Ketentuan Pembiayaan

Pembiayaan KPR Platinum iB ini diperuntukkan kepada perorangan (WNI) wiraswasta dan karyawan tetap yang memiliki legalitas di Indonesia. Dengan persyaratan awal sebagai berikut :

- 1) Pemohon adalah perorangan, karyawan tetap badan usaha atau

badan hukum.

2) Warga Negara Indonesia (WNI)

Tentu menjadi persyaratan pembiayaan adalah WNI agar lebih mudah prosesnya.

3) Tidak tercatat dalam Daftar Hitam Bank Indonesia (BI) atau Daftar Kredit Bermasalah Bank Indonesia dan maksimal terdaftar sebagai kolektibilitas 1.

Kolektibilitas yaitu gambaran kondisi pembayaran pokok dan margin serta tingkat kemungkinan diterimanya kembali pinjaman yang telah diberikan. Pembiayaan berdasarkan kelancaran atau ketidaklancaran pengembalian pembiayaan baik pokok maupun marginnya digolongkan kedalam beberapa tingkatan kolektibilitas. Kolektibilitas terdiri dari :

A. Kolektibilitas 1 (Lancar)

Yaitu pembiayaan yang angsurannya lancar dan memuaskan, artinya segala kewajiban (margin atau angsuran pokok diselesaikan oleh nasabah secara baik).

B. Kolektibilitas 2 (Dalam perhatian khusus)

Yaitu pembiayaan yang selama 1 sampai 2 bulan mutasinya mulai tidak lancar, dan debitur mulai menunggak.

C. Kolektibilitas 3 (Tidak lancar)

Yaitu pembiayaan yang selama 3 sampai 6 bulan mutasinya tidak lancar, pembayaran angsuran tidak baik. Sehingga

menjadi kolektibilitas 3

D. Kolektibilitas 4 (Diragukan)

Yaitu nasabah yang memiliki pembiayaan macet dan belum dapat diselesaikan sampai jatuh tempo yang telah disepakati.

E. Yaitu pembiayaan sebagai kelanjutan dari usaha penyelesaiannya atau pengaktifan kembali pembiayaan tidak lancar dan usaha itu tidak berhasil, barulah pembiayaan dikategorikan kedalam pembiayaan macet.

4) Usaha minimal telah berjalan satu tahun bagi wiraswasta.

Karena usaha yang telah berjalan minimal satu tahun dianggap sudah memiliki pemasukan yang baik dan bank dapat melihat dari laporan keuangannya.

5) Usia minimal 21 tahun

Karena orang yang sudah berusia 21 tahun sudah dianggap cakap hukum dan bisa diberikan sanksi jika melanggar akad.

6) Pada saat pembiayaan lunas usia tidak lebih dari 65 tahun

Diharapkan lunasnya pembiayaan sebelum 65 tahun. Hal ini sangat diperhatikan dikarenakan ketika umur tersebut sudah rentan akan masa pensiun yang membuat kemampuan membayar semakin menurun.

7) Memiliki NPWP atau SPT Psl 21

Dengan adanya NPWP atau SPT Psl 21 diharapkan bisa

membantu analis untuk mempertimbangkan dalam memberikan pembiayaan, karena nasabah akan dipertimbangkan pembiayaannya, dilihat dari kepatuhan calon nasabah dalam membayar pajak.

3. Syarat Pembiayaan

1) Foto kopi KTP suami dan istri (untuk yang sudah menikah).

Persyaratan ini diperlukan untuk memastikan bahwa identitas yang dipakai adalah sah dan benar dengan bukti identitas yang resmi. Untuk nasabah yang belum menikah melampirkan surat pernyataan belum menikah dari kepala desa.

2) Foto kopi surat nikah (untuk yang sudah menikah).

Persyaratan ini bertujuan untuk mengetahui harta yang dijadikan jaminan milik bersama atau tidak. Dan bila jaminan tersebut milik bersama tentu harus disetujui kedua belah pihak, yaitu antara suami dan istri sehingga tidak timbul permasalahan dikemudian hari.

3) Foto kopi kartu keluarga (KK)

Hal ini bertujuan untuk mengetahui berapa banyak yang ditanggung oleh nasabah tersebut selain pasangan dan dirinya sendiri.

4) Surat Keterangan Usaha (SKU) bagi wiraswasta.

SKU dari kelurahan sekitar tempat usaha nasabah sebagai bukti bahwa benar adanya usaha tersebut.

5) Slip gaji ditambah surat keterangan kerja bagi pegawai.

Nasabah disyaratkan membawa slip gaji ditambah surat keterangan bagi pegawai. Untuk memastikan bahwa nasabah tersebut memang bekerja disana dan berpenghasilan tetap.

6) Foto suami istri

Foto bertujuan agar dapat memastikan bahwa pemohon yang mengajukan pembiayaan memang benar wajahnya.

7) NPWP

Pengajuan pembiayaan diatas Rp.50.000.000 wajib melampirkan NPWP dan aturan tersebut sudah diatur dalam surat edaran direktur jenderal pajak : SE-06/PJ.23/1995 tentang Kewajiban Penyampaian NPWP dan Laporan Keuangan dalam Permohonan Kredit.

8) Rekening koran 3 bulan terakhir

Bertujuan untuk memastikan bahwa nasabah mampu membayar angsurannya dengan melihat dananya 3 bulan terakhir.

9) Foto kopi ijin usaha, SIUP

Ditujukan untuk wiraswasta yang mempunyai usaha sebagai bukti bahwa benar adanya usaha tersebut dan sah keberadaannya sesuai hukum.

10) Data lain yang diperlukan BTN Syariah

Data lain ini akan diminta oleh bank jika diperlukan dalam melengkapi berkas persyaratan pembiayaan pemohon.

4. Keunggulan pembiayaan

Keunggulan dari pembiayaan KPR Platinum iB adalah memberikan pembiayaan pembelian properti baik dari *developer* maupun *non developer*. Nasabah juga diberi keleluasaan untuk menggunakan dana itu baik dengan tujuan membeli rumah belum jadi, baru atau *second*, belum jadi atau masih bersifat *indent*.

5. Manfaat pembiayaan

- 1) Membiayai nasabah yang membutuhkan rumah baik untuk pembiayaan jangka menengah (5 tahun) atau pembiayaan jangka panjang sampai batas maksimal 20 tahun.
- 2) Digunakan untuk pembelian barang yang jelas dan dapat langsung ditinjau keberadaannya.
- 3) Dapat memenuhi kebutuhan nasabah yaitu rumah yang dapat dimanfaatkan untuk keberlangsungan hidup nasabah dan keluarga.

6. Tabel *Margin*

Tabel *margin* merupakan tabel yang berisi tentang ketentuan jumlah angsuran pembiayaan dengan jangka waktu 5, 10, 15 dan 20 tahun.

Tabel 3.2
Tabel *Margin* Pembiayaan KPR Platinum iB

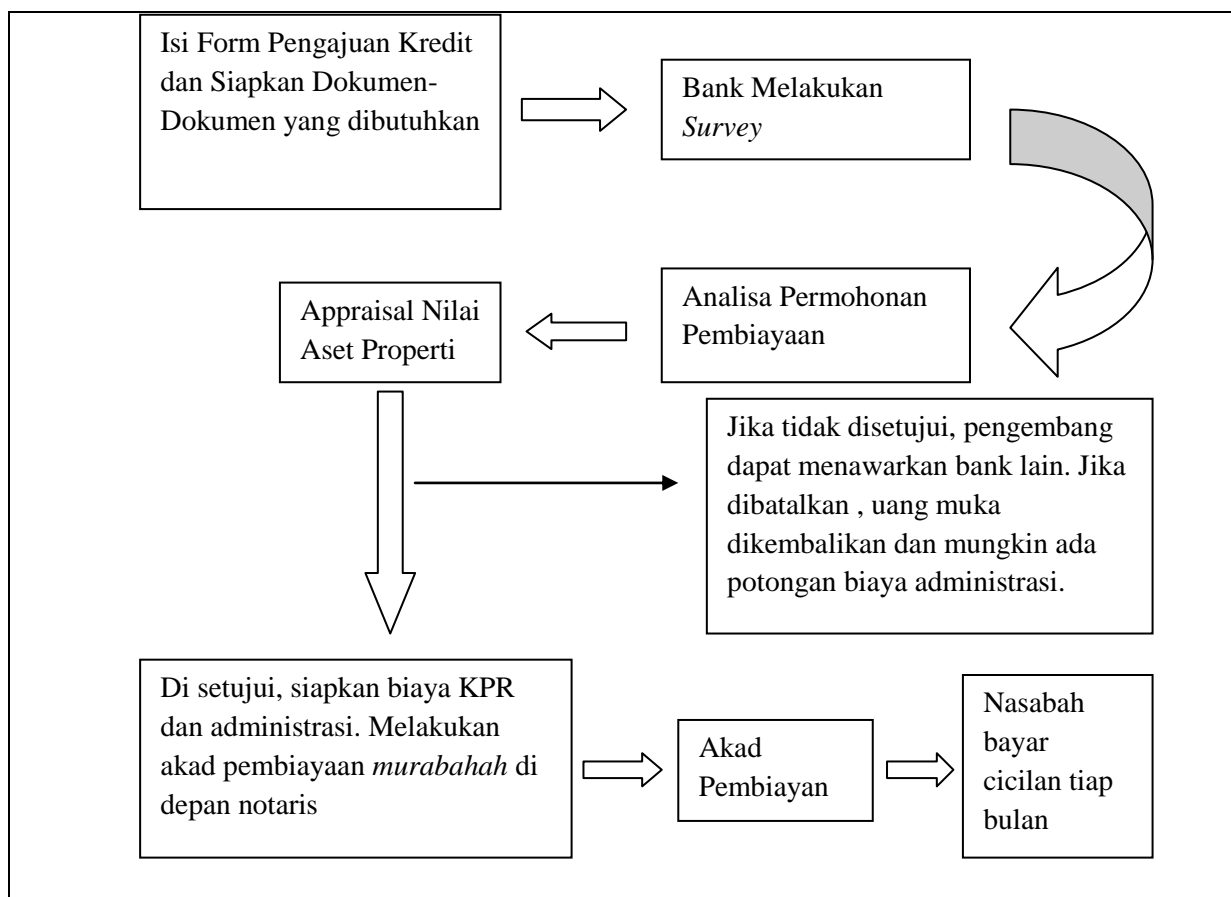
No	Pembiayaan	Angsuran / bulan			
		60x	120x	180x	240x
1	Rp 210.000.000	Rp. 4.751.400	Rp 3.185.300	Rp.2.761.500	Rp 2.611.400
2	Rp 225.000.000	Rp 5.090.700	Rp 3.412.800	Rp 2.958.800	Rp 2.798.000
3	Rp 230.000.000	Rp 5.203.900	Rp 3.488.700	Rp 3.024.500	Rp 2.860.100
4	Rp 240.000.000	Rp 5.430.100	Rp 3.640.400	Rp 3.156.000	Rp. 2.984.500
5	Rp.250.000.000	Rp 5.656.400	Rp 3.792.000	Rp 3.287.500	Rp 3.108.900
6	Rp 260.000.000	Rp 5.882.600	Rp 3.943.700	Rp 3.419.000	Rp 3.233.200
7	Rp 270.000.000	Rp 6.108.900	Rp 4.095.400	Rp 3.550.500	Rp. 3.357.600
8	Rp 280.000.000	Rp 6.335.100	Rp.4.247.100	Rp 3.682.000	Rp 3.481.900
9	Rp 290.000.000	Rp 6.561.400	Rp 4.398.700	Rp 3.813.500	Rp 3.606.300
10	Rp 300.000.000	Rp 6.787.600	Rp 4.550.400	Rp 3.945.000	Rp 3.730.600
11	Rp 350.000.000	Rp 7.918.900	Rp 5.308.800	Rp 4.602.500	Rp 4.352.400
12	Rp 400.000.000	Rp 9.050.200	Rp 6.067.200	Rp 5.260.000	Rp 4.974.100
13	Rp 450.000.000	Rp 10.181.400	Rp 6.825.600	Rp 5.917.500	Rp 5.595.900
14	Rp 500.000.000	Rp 11.312.700	Rp 7.584.000	RP 6.575.000	Rp 6.217.700
15	Rp 550.000.000	Rp 12.444.000	Rp 8.342.400	Rp 7.232.500	Rp 6.839.400
16	Rp 600.000.000	Rp 13.575.200	Rp 9.100.800	Rp 7.890.000	Rp 7.461.200
17	Rp 650.000.000	Rp 14.706.500	Rp 9.859.200	Rp 8.547.500	Rp 8.082.900
18	Rp 700.000.000	Rp 15.837.800	Rp 10.617.600	Rp 9.205.000	Rp 8.704.700
19	Rp 750.000.000	Rp 16.969.000	Rp 11.376.000	Rp 9.862.500	Rp. 9.326.500
20	Rp 800.000.000	Rp 18.100.300	Rp 12.134.400	Rp 10.519.900	Rp 9.948.200

Sumber : Bank Tabungan Negara KCS Mataram, 2018

3.2.2 Mekanisme pembiayaan KPR Platinum iB dengan Akad *Murabahah* di Bank Tabungan Negara KCS Mataram

Sebelum memberikan dana kepada nasabah, pihak nasabah harus memenuhi syarat-syarat yang diminta pihak bank yang kemudian akan diproses pengajuannya sebelum diberikan pembiayaan :

Skema alur pembiayaan *murabahah*:



Sumber :Hasil Wawancara di Bank Tabungan Negara KCS Mataram, 2018

Gambar 3.2 Alur Pembiayaan KPR

Dalam mekanisme pembiayaan KPR Platinum iB yang menggunakan akad *murabahah* pada Bank Tabungan Negara KCS Mataram yaitu :

- 1) Nasabah datang ke bank khususnya pada bagian *Funding Service* (FS) untuk mengajukan pembiayaan dan nasabah yang ingin mengajukan pembiayaan KPR Platinum iB harus mempunyai objek dan harga yang jelas.

2) Nasabah kemudian mengisi formulir aplikasi pembiayaan *consumer*, surat keterangan mengenai penjual atau *developer* yang akan dikaitkan dengan pembiayaan, surat keterangan penghasilan, kemudian pemohon diminta melengkapi beberapa persyaratan atau berkas pembiayaan yang ingin diminta oleh Bank Tabungan Negara KCS Mataram kepada nasabah.

Formulir Aplikasi Pembiayaan *Consumer* adalah formulir yang berisi tentang informasi pembiayaan pemohon, pribadi pemohon, data pekerjaan, dll. Contoh Formulir Aplikasi Pembiayaan *Consumer*, surat keterangan mengenai penjual atau *developer*, keterangan penghasilan (pemohon berpenghasilan tidak tetap), surat pernyataan kepala desa, dan surat pernyataan pimpinan instansi dapat dilihat pada Lampiran 2, 4, 5, 6 dan 7.

Selain itu, pihak bank khususnya *funding service* akan mengajukan beberapa pertanyaan secara lisan/langsung kepada nasabah, diantaranya yaitu :

- a. Usia
- b. Status? Sudah berkeluarga/belum
- c. Anak ada berapa? usianya?
- d. Alamat domisili? / kontrak berapa lama?
- e. Kerja :
 - Perusahaan?
 - Bergerak dibidang apa?

- Alamat kantor?
- Posisi/jabatan?
- Berapa tahun masa kerjanya?
- Gajinya berapa? tunai/transfer?
- Per tanggal berapa?

Wiraswasta

- Usahanya bergerak dibidang apa?
 - Sudah berjalan berapa lama?
 - Omzet per bulan?
 - Untung per bulan?
- f. Ada penghasilan tambahan?
- g. Suami/istri kerja?
- h. Pengeluaran rutin per bulan (makan, transport, anak, dll)
- i. Ada angsuran di tempat lain?
- Dimana?
 - Untuk keperluan apa?
 - Plafondnya berapa?
 - Angsuran per bulan berapa?
 - Jangka waktu berapa tahun? Sudah jalan berapa bulan/tahun?
- j. Ada pinjaman koperasi?
- k. Asuransi?
- Asuransi apa? Jiwa/kesehatan/rumah/kendaraan?
 - Premi per bulan/tahunan?

- Berapa?
- l. Pengajuannya berapa?
 - m. Jangka waktu
 - n. Kemampuan angsuran perbulan?
 - o. Motivasi?
 - p. Alamat keluarga yang tidak serumah yang bisa dihubungi?
 - Nama?
 - Hubungan dengan pemohon?
 - Alamat?
 - No. Hp/rumah?

Tujuan diajukan pertanyaan ini adalah untuk membantu *team business* dalam proses menganalisa pemberkasan dari nasabah dengan mempertimbangkan pernyataan yang di lontarkan secara langsung dengan bukti berkas yang diberikan.

- 3) Setelah itu bank akan melakukan *survey* terhadap objek yang akan dibiayai dan memastikan kebenaran objek tersebut. Hal yang dilakukan dalam melakukan *survey* adalah melihat lokasi dan memotret lokasi dan bertanya kepada lingkungan sekitar lokasi tentang objek yang diajukan oleh pemohon.
- 4) Setelah *survey* dilakukan dan berkas sudah siap maka bank akan melakukan analisa terhadap pembiayaan yang diajukan pemohon. Dalam menentukan persetujuan permohonan pembiayaan pemohon, Bank Tabungan Negara KCS Mataram membutuhkan 3 hari kerja

setelah berkas pemohon lengkap.

Analisis pembiayaan diperlukan agar bank syariah memperoleh keyakinan bahwa pembiayaan yang diberikan dapat dikembalikan oleh nasabahnya. Dan ada 7 aspek yang digunakan Bank Tabungan Negara KCS Mataram dalam menilai/menganalisis kelayakan pembiayaan nasabah. 7 aspek tersebut adalah :

a. Aspek manajemen/pengelolaan usaha

Yaitu menilai karakter dan kemampuan calon debitur serta organisasi calon debitur dalam mengelola usahanya. Usaha yang dikelola dengan baik akan menghasilkan keuntungan yang baik, sehingga bisa di jadikan sebagai pertimbangan bank dalam memberikan pembiayaan.

b. Aspek keuangan

Aspek keuangan adalah kemampuan nasabah dalam melakukan pengelolaan keuangan gaji pribadi atau perusahaan untuk nasabah yang mempunyai usaha sehingga mendapatkan laba yang optimal.

c. Aspek pasar

Menganalisis produk yang dihasilkan nasabah masih memiliki peluang pasar, karena produk yang tidak diminati pasar akan sulit untuk menghasilkan penjualan.

d. Aspek teknis produksi

Teknik produksi berkaitan dengan menganalisa produk yang dihasilkan oleh perusahaan nasabah dan Sumber Daya Manusia

(SDM) yang dimiliki.

e. Aspek hukum

Yaitu menilai legalitas perusahaan nasabah dari segi kelembagaan, pengurus, badan usaha, dan legalitas jaminan.

f. Aspek jaminan/agunan

Menilai jaminan yang akan diberikan calon *debitur*, diantaranya dari nilai ekonomis, nilai *likuiditas* dan pangsa pasarnya.

g. Menilai usaha calon debitur terhadap kondisi sosial, ekonomi dan lingkungan terkait dengan keberadaan perusahaan tersebut di masyarakat, prospek usaha beberapa tahun kedepan dan dampak lingkungan dari hasil produksi perusahaan.

Selain 7 aspek di atas, analisis pembiayaan harus memperhatikan aspek 5 C berikut :

a. *Character*

Penilaian karakter menjadi penilaian paling utama dalam analisis pembiayaan, karena karakter adalah sifat dasar yang terbentuk dari proses waktu yang lama, sehingga telah menjadi kebiasaan yang berubah menjadi karakter seseorang. Dalam menilai karakter calon debitur, perlu diperhatikan:

- Riwayat hidup nasabah, legalitas usaha, riwayat, usaha maupun riwayat hubungannya dengan bank
- Reputasi dalam menepati janji dilingkungan usahanya melalui *supplier*, pelanggannya, tetangga, dan lain-lain

- Ketekunan dan profil kerja
- Akhlak dan nilai *integritas*
- *Curriculum Vitae*

b. *Capacity* (kemampuan berusaha)

Kemampuan berusaha sangat tergantung dari berapa pendekatan berikut : pendekatan keuangan, pendekatan edukasi (latar belakang pendidikan dan keahlian), pendekatan teknikal (kemampuan mengelola produksi, keuangan, dan sebagainya).

c. *Capital*

Capital adalah cerminan komposisi modal sendiri dibandingkan dengan modal pinjaman untuk mendanai kelangsungan hidup perusahaan, karena komposisi modal sendiri idealnya lebih besar dari dana yang berasal dari pinjaman atau hutang. Maka dalam penilaian kapital perusahaan berfungsi sebagai: benteng ketahanan nasabah apabila terjadi risiko pembiayaan; menunjukkan komitmen nasabah terhadap keberlangsungan perusahaan.

d. *Collateral*

Jaminan harus dinilai dan diprediksi: ketetapan nilai jaminannya, proses, penyusutan kadar jaminan, kemudahan dalam menjual, dan lokasi agunan.

e. *Condition*

Lingkungan *eksternal* perusahaan sangat mempengaruhi kelangsungan hidup perusahaan terutama perusahaan yang

mempunyai skala pasar yang luas dengan teknologi tinggi dalam operasionalnya. Misalnya penurunan nilai rupiah terhadap dolar, maka akan mempengaruhi harga jual produk yang dihasilkan bahan baku impor atau produk yang langsung diimpor.

Demikian juga kondisi politik yang secara tidak langsung memengaruhi kondisi perusahaan. Politik yang stabil berbeda halnya dengan kondisi politik yang tidak stabil, contohnya keadaan politik ditimur tengah berpengaruh terhadap harga minyak dunia, karena Indonesia adalah importer minyak maka harga Bahan Bakar Minyak (BBM) di dalam negeri ikut naik, dengan naiknya harga BBM maka harga-harga kebutuhan pokok pun akan naik dengan naiknya biaya transportasi.

5) *Appraisal* nilai aset properti

Proses menilai harga dari properti yang dituju pemohon sehingga dijadikan pertimbangan berapa besar pembiayaan yang akan diberikan pihak bank kepada pemohon.

6) Jika pemohon layak diberikan pembiayaan maka pihak bank akan mengkonfirmasi kepada pemohon bahwa permohonan pembiayaan nasabah disetujui dan jika permohonan pembiayaan nasabah ditolak maka pengembang dapat menawarkan bank lain. Jika dibatalkan, uang muka dikembalikan dipotong biaya administrasi.

7) Apabila telah disetujui maka pihak bank akan bertemu dengan nasabah dan pihak penjual dalam menyepakati akad yang telah dibuat dan

berdiskusi tentang *margin* yang telah disepakati oleh bank serta memberikan hak penuh terhadap objek KPR yang diminta pemohon.

- 8) Bank meminta bukti transaksi dalam pembelian objek dan bank akan selalu mem *back up* nasabah secara masif sampai nasabah melunasi pembiayaannya.

BAB IV

KESIMPULAN DAN SARAN

4.1 KESIMPULAN

Kesimpulan dari penelitian Tugas Akhir yang berjudul **MEKANISME PEMBIAYAAN KPR PLATINUM iB DENGAN AKAD *MURABAHAH* DI BANK TABUNGAN NEGARA KCS MATARAM** adalah sebagai berikut :

1. Pembiayaan *Murabahah* pada Bank Tabungan Negara KCS Mataram

Pembiayaan KPR Platinum iB yang menggunakan akad *murabahah* yang disalurkan Bank Tabungan Negara KCS Mataram merupakan produk yang cukup diminati oleh nasabah. Hampir seluruh kalangan dapat mengajukan pembiayaan investasi ini baik nasabah wiraswasta dan nasabah yang bekerja sebagai pegawai tetap. Pembiayaan ini memiliki batas waktu menengah dan panjang dari 5 sampai 20 tahun dengan bebas nilai pembiayaan diimbangi dengan kemampuan nasabah dalam mengembalikan dana pihak bank. Dalam mengajukan pembiayaan ini pemohon wajib melengkapi data yang tercantum dalam formulir pengajuan pembiayaan KPR Platinum iB dan melengkapi berkas yang dibutuhkan dalam pengajuan pembiayaan.

2. Mekanisme Pembiayaan *Murabahah* di Bank Tabungan Negara KCS Mataram

Dalam proses pembiayaan yang dilakukan oleh Bank Tabungan Negara KCS Mataram yaitu dengan menggunakan prinsip satu tiga satu (1 3 1), yaitu satu hari menerima kelengkapan berkas nasabah, 3 hari menganalisa

berkas nasabah, satu hari memberikan informasi kepada pihak pemohon tentang diterima atau ditolaknya pembiayaan yang diajukan. Dan proses tersebut dilakukan dengan *objektif* dan penuh dengan ketelitian sehingga dapat meminimalisir risiko pembiayaan macet.

4.2 SARAN


Dari kedua kesimpulan diatas, maka penulis memberikan saran sebagai berikut :

1. Bank Tabungan Negara KCS Mataram diharapkan lebih menggiatkan lagi tentang informasi pembiayaan KPR Platinum iB pada seluruh masyarakat Indonesia. hal ini dibutuhkan sekaligus membantu masyarakat Indonesia dalam memiliki rumah.
2. Bank Tabungan Negara KCS Mataram diharapkan tetap mempertahankan proses pembiayaan dengan metode satu tiga satu (1 3 1) demi memberikan pelayanan yang cepat kepada nasabah.

DAFTAR PUSTAKA

- Abdullah. 2005. *Manajemen Perbankan*. Malang: UMM Press. Bank Indonesia
Surabaya BPFE
- Ali, Zainuddin 2008. *Hukum Perbankan Syariah* cetakan pertama. Jakarta: Sinar
Grafika.
- Antonio, Syafi'i. 2001. *Bank Syariah: Dari Teori ke Praktek*. Jakarta: Gema Insani.
- Fatwa 04/DSN-MUI/IV/2000.
- Hardjono. 2008. *Mudah Memiliki Rumah KPR*. Jakarta: PT.Pustaka Grahatama.
- Heri, Sudarsono 2013. *Bank dan Lembaga Keuangan Syariah*. Ekonisia.
Yogyakarta.
- Muhammad. 2002. *Manajemen Bank Syariah*. Yogyakarta: UPP AMP YKPN.
- Muhammad. 2004. *Manajemen Dana Bank Syariah*. Cetakan pertama.
Yogyakarta: EKONISIA, kampus fakultas ekonomi UII.
- Muhammad. 2005. *Manajemen Pembiayaan Bank Syariah*, Yogyakarta: Unit
Penerbit dan Pencetakan.
- Nikensari, Sri Indah. 2012. *Perbankan Syariah*. Cetakan pertama. Semarang: PT
Pustaka Rizki Putra.
- Prabowo, Bagya Agung. 2012. *Aspek Hukum Pembiayaan Murabahah pada
Perbankan Syariah*. Yogyakarta: UII Press.
- Sumiyanto, Ahmad. (2008:165). *BMT Menuju Koperasi Modern* : PT.ISES
Consulting Indonesia.
- Undang-Undang No. 10 Tahun 1998.

LAMPIRAN 1 Form Aplikasi Pembiayaan Consumer



FORM APLIKASI PEMBIAYAAN CONSUMER

No BARCODE

DATA PRIBADI PEMOHON

Nama Lengkap : _____

No. KTP/SIM : _____ Tgl. Berlaku s.d. _____ dd/mm/yy

Alamat Rumah (sesuai KTP) :

Blok _____ No _____ RT _____ RW _____ Kel _____

Kec _____ Dist II _____

Provinsi _____ Kode Pos _____

Alamat Rumah (diisi apabila tidak Sesuai KTP) :

Blok _____ No _____ RT _____ RW _____ Kel _____

Kec _____ Dist II _____

Provinsi _____ Kode Pos _____

No. Telepon Rumah : _____ **No. Faksimil** : _____

No. Handphone : _____

E-mail : _____

Status Rumah :

Milik Sendiri _____ Sewa/Kontrak _____ Keluarga _____ Dinas _____ Lama Ditinggalkan _____ Bulan

Sedang Dijamin Kepada _____

Alamat Perumahan :

Alamat Rumah (sesuai KTP) _____ Alamat Rumah (apabila tidak sesuai KTP) _____ Alamat Kantor _____

NPWP : _____ Agama : _____ Islam _____ Protestan _____ Katolik _____ Hindu _____ Budha _____

Tempat & Tgl. Lahir : _____ dd/mm/yy

Pendidikan Terakhir :

SD _____ SMP _____ SMA/SMU _____ DIPLOMA _____ S1 _____ S2/S3 _____

Status Pernikahan :

Menikah _____ Belum Menikah _____ Duda/Janda _____ Jenis Kelamin : _____ Laki-Laki _____ Perempuan _____ Jumlah Tanggungan diluar suami/istri : _____ Orang

Nama Gadis Ibu Kandung : _____

KELUARGA TERDEKAT (yang tidak tinggal bersama)

Nama Lengkap : _____

Hubungan Dengan Pemohon :

Orang Tua _____ Saudara Kandung _____ Anak _____ Saudara Kandung Orang Tua _____ Lainnya _____

Alamat Tempat Tinggal :

Blok _____ No _____ RT _____ RW _____ Kel _____

Kec _____ Dist II _____

Provinsi _____ Kode Pos _____

No. Telepon Rumah / HP : _____

DATA PRIBADI PASANGAN

Nama Lengkap : _____

No. KTP/SIM : _____ Tgl. Berlaku s.d. _____ dd/mm/yy

Alamat Rumah (diisi apabila tidak sama dengan data alamat pemohon) :

Blok _____ No _____ RT _____ RW _____ Kel _____

Kec _____ Dist II _____

Provinsi _____ Kode Pos _____

No. Handphone : _____

DATA PEKERJAAN PEMOHON

Nama Perusahaan/Instansi :

Bentuk Badan Usaha Saat Ini :

PT _____ CV _____ Firma _____ UD _____ Koperasi _____ Yayasan _____ Instansi Pemerintahan _____ Lainnya _____

Alamat Perusahaan/Instansi :

Blok _____ No _____ RT _____ RW _____ Kel _____

Kec _____ Dist II _____

Provinsi _____ Kode Pos _____

No. Telepon : _____

Jenis Pekerjaan :

BUMIH/D _____ PNS/Instansi/Departemen/Pemda _____ TNI/Polri _____ Swasta Asing/PMA _____ Swasta _____ Wiraswasta _____ PMDN _____ Profesional _____

Peleajar/Mahasiswa _____ Lainnya (harus diisi) _____

Bidang Usaha :

Jabatan : _____ Lama Mengjabat : _____ Tahun Masa Kerja Total : _____ Tahun

No. Telepon Atasan : _____

DATA PEKERJAAN PASANGAN

Nama Perusahaan/Instansi :

Bentuk Badan Usaha Saat Ini :

PT _____ CV _____ UD _____ Koperasi _____ Yayasan _____ Instansi Pemerintahan _____ Lainnya _____

Alamat Perusahaan/Instansi :

Blok _____ No _____ RT _____ RW _____ Kel _____

Kec _____ Dist II _____

Provinsi _____ Kode Pos _____

No. Telepon : _____

Jenis Pekerjaan :

BUMIH/D _____ PNS/Instansi/Departemen/Pemda _____ TNI/Polri _____ Swasta Asing/PMA _____ Swasta _____ Wiraswasta _____ PMDN _____ Profesional _____

Peleajar/Mahasiswa _____ Lainnya (harus diisi) _____

Bidang Usaha :

Jabatan : _____ Lama Mengjabat : _____ Tahun Masa Kerja Total : _____ Tahun

No. Telepon Atasan : _____

No. Telepon : _____ **No. HP** : _____

LAMPIRAN 2 Checklist Kelengkapan Dokumen

No.	Tanggal	Paraf	Keterangan
1.	Berkas Masuk/Ceklist		
2.	BI Checking		
3.	Wawancara		
4.	Analisis		

Checklist Kelengkapan Dokumen Persyaratan Pengajuan KPR Bersubsidi (PRA AKAD)



Nama Nasabah : _____

Tanggal Pengajuan : _____

No	Dokumen Pemohon	Checklist				Keterangan
		Kelengkapan Dokumen		Isian Dokumen		
Persyaratan Umum		Ada	Tidak	Lengkap	Tidak	
1.	Formulir Aplikasi Permohonan dilengkapi Pas Foto Terbaru Pemohon dan Pasangan (apabila telah menikah)					
2.	Copy Kartu Tanda Penduduk (KTP) pemohon dan pasangan (apabila telah menikah) terdaftar DUKCAPIL					
3.	Copy Kartu Keluarga (KK)					
4.	Copy Surat Nikah / Cerai (Jika Telah Menikah / Cerai)					
5.	Copy Kartu Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP)					
6.	Copy Surat Pemberitahuan Tahunan (SPT) Pajak Penghasilan (PPh) Orang Pribadi					
7.	Copy Rekening Koran Tabungan 3 (tiga) bulan terakhir					
8.	Surat Pemesanan Rumah Sejahtera					
9.	Surat Keterangan Domisili dari Desa/Kelurahan setempat dalam hal pemohon tidak bertempat tinggal sesuai dengan alamat KTP					
Persyaratan Khusus Pemohon Berpenghasilan Tetap						
1.	Surat Keterangan Pekerjaan dari Instansi Tempat Bekerja					
2.	Surat Keterangan Penghasilan terbaru / Slip gaji 3 (tiga) bulan terakhir dari instansi tempat bekerja					
Persyaratan Khusus Pemohon Berpenghasilan Tidak Tetap						
1.	Surat Keterangan Usaha dari Desa/Kelurahan/Kecamatan					
2.	Surat Keterangan Penghasilan terbaru yang dikeluarkan dan ditandatangani pihak berwenang (Kepala Desa/Lurah)					
3.	Copy SIUP dan TDP (Bila Ada)					
4.	Copy Akte Pendirian dan Pengesahan (bila ada)					
5.	Copy Data Keuangan 1 Tahun Terakhir					
6.	Copy Izin Praktik dari Instansi/Asosiasi Profesi (Khusus Professional)					

No	Dokumen Pemohon	Checklist				Keterangan
		Kelengkapan Dokumen		Isian Dokumen		
Persyaratan Khusus Subsidi Bantuan Uang Muka Perumahan		Ada	Tidak	Lengkap	Tidak	
1.	Berita Acara Serah Terima (BAST)					
2.	Surat Pernyataan tidak memiliki rumah					
3.	Surat Pernyataan Penghasilan (Tetap / Tidak Tetap)					
4.	Surat Pernyataan Pemohon KPR Bersubsidi					
5.	Surat Pernyataan Pemenuhan Persyaratan dan Penghunian Rumah Sejahtera					
6.	Surat Pernyataan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Perumahan					
7.	Surat Kuasa Pendebetn Biaya					
8.	Surat Pernyataan Verifikasi					
9.	Surat Pernyataan [Untuk yang Menikah / Untuk yang Belum Menikah]					
10.	Surat Permohonan Subsidi Bantuan Uang Muka					
11.	Surat Pengakuan Kekurangan Bayar Uang Muka					
12.	Standing Instruction					
13.	Surat Pernyataan Alamat Rumah Surat-Menyurat					
14.	Lembar Penilaian Kelayakan Rumah (Diisi Oleh Pengembang)					

Lampiran 3 Keterangan Mengenai Rumah dan Penjual/Developer

Bismillaahirrahmaanirrahiim

Dengan nama Allah Yang Maha Pengasih lagi Maha Penyayang

	KETERANGAN MENGENAI RUMAH, MOBIL, MOTOR DAN PENJUAL / DEVELOPER YANG AKAN DIKAITKAN DENGAN PEMBIAYAAN
---	--

I. PETUNJUK PENGISIAN FORMULIR

1. Bagian II, diisi dan ditandatangani oleh Pemohon Pembiayaan sebagai surat pengantar kepada Developer / Penjual Rumah / Penjual Mobil/Motor.
2. Bagian III, diisi dan ditandatangani oleh Developer / Penjual Rumah / Penjual Mobil/ Motor disertai pernyataan persetujuan untuk melaksanakan ketentuan-ketentuan / syarat-syarat yang berlaku di BTN Syariah, bagi Developer / Penjual rumah / Penjual Mobil / Motor dengan dukungan pembiayaan BTN.
3. Bagian III - butir 1a, 1b, 1c, 1d, 1i, 2, 3, 4, 5, 6 dan 7 khusus untuk permohonan pembiayaan rumah. butir 1e, 1f, 1g, 1h, 1i, 5, 6, dan 7 khusus untuk permohonan pembiayaan mobil/motor.

II. DIISI OLEH PEMOHON

Dalam rangka memenuhi persyaratan permohonan pembiayaan - BTN Syariah, yang apabila disetujui akan digunakan untuk membeli rumah / mobil / motor dari Saudara, dengan ini kami minta kesediaan Saudara untuk mengisi bagian III dari formulir ini sesuai dengan keadaan yang sebenarnya termasuk menandatangani pernyataan persetujuan atas syarat dan ketentuan yang ditetapkan oleh BTN Syariah.

NAMA DEVELOPER / PENJUAL RUMAH / MOBIL / MOTOR ALAMAT :	1. TIPE RUMAH YANG AKAN DIBELI 2. BLOK : No. 3. MERK MOBIL / MOTOR 4. TAHUN :	PEMOHON / CALON PEMBELI - NAMA - ALAMAT - TANDA TANGAN - T A N G G A L
---	--	--

III. DIISI OLEH DEVELOPER / PENJUAL RUMAH / PENJUAL MOBIL / MOTOR

Yang bertanda-tangan dibawah ini :

- Nama : selaku :
 - dari : alamat :

dengan ini menyatakan hal-hal sebagai berikut :

1. Kami bersedia untuk apabila permohonan pembiayaan tersebut diatas disetujui PT. Bank Tabungan Negara (Persero) menjual rumah dan tanahnya / mobil / motor sebagai berikut : (isi sesuai jenis pembiayaan yang dimohon)
 - a. Tipe rumah, luas bangunan m2, luas tanah m2, terletak di
 - b. Hak tanah pada saat ini atas nama, selama tahun
 - c. Harga jual Rumah Rp. termasuk : sertifikat hak a.n. pembeli
 PPN IMB Sumbangan listrik watt air bersih berupa
 - d. Keadaan bangunan pada saat ini :
 rumah baru siap dihuni dengan fasilitas masih belum dilengkapi sedang dibangun, kondisi rumah lama siap huni rumah lama memerlukan perbaikan
 rumah lama dihuni rumah dibangun/ mulai tahun
 - e. Merk Mobil / Motor :
 - f. Jenis Mobil / Motor :
 - g. Warna Mobil / Motor :
 - h. Harga Jual Mobil / Motor : Rp.
 - i. Terlampir kami sampaikan data-data mengenai rumah / mobil / motor tersebut (jika sudah ada), sebagai berikut :
 copy IMB copy sertifikat hak tanah / bukti pemilikan tanah gambar situasi setempat BPKB STNK

2. Kami menjamin bahwa bangunan rumah tersebut dibangun dengan cara dan menggunakan bahan-bahan bangunan yang memenuhi standart, syarat dan ketentuan teknis bangunan yang berlaku di Indonesia.
3. Kami menjamin bahwa perletakan, status tanah dan pembangunan rumah tersebut dilakukan dengan mematuhi semua ketentuan dan hukum yang berlaku serta bebas dari sengketa dan bebas dari ikatan jaminan hutang piutang, sehingga kami bersedia untuk dituntut dan / atau mengganti kerugian yang timbul apabila ada tuntutan pihak lain sehingga menimbulkan kerugian pihak pembeli dan / atau PT. Bank Tabungan Negara (Persero).
4. Kami menyetujui dilakukannya pemeriksaan / penilaian atas keadaan rumah tersebut oleh PT. Bank Tabungan Negara (Persero) atau pihak yang ditunjuk PT. Bank Tabungan Negara (Persero) dalam rangka menilai kelayakan rumah tersebut sebagai jaminan yang atas pembiayaan yang diberikan kepada pembeli dan untuk itu kami menyetujui dan mempersilahkan PT. Bank Tabungan Negara (Persero) atau pihak yang ditunjuk untuk memeriksa halaman dan bangunan rumah serta untuk mendapatkan keterangan-keterangan yang diperlukan dari kami atau pihak lain mengenai status keadaan dan nilai rumah tersebut.
5. Kami menyetujui dan bersedia memenuhi pengenaan biaya seperti biaya penilaian (biaya appraisal) dan pengenaan penahanan dana-dana jaminan (jaminan kelayakan konstruksi, jaminan penyelesaian sertifikat hak tanah dll) sebesar dan dalam jangka waktu serta dengan cara pencairan sesuai dengan yang berlaku di PT. Bank Tabungan Negara (Persero).
6. Kami menyetujui dan menjamin bahwa barang dibeli sesuai dengan kondisi yang diminta oleh Pembeli.
7. Kami menyetujui untuk pada saatnya menerbitkan Standing Instruction kepada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) dalam rangka pembayaran harga rumah dari realisasi pembiayaan kepada pembeli.

Kami menyetujui dan menjamin bahwa *Standing Instruction* yang kami terbitkan tersebut adalah syah dan sepanjang PT. Bank Tabungan Negara (Persero) memenuhi *Standing Instruction* tersebut kami sepenuhnya membebaskan PT. Bank Tabungan Negara (Persero) dari tuntutan atau keterlibatan apapun yang mungkin timbul dari pihak manapun atas pembayaran tersebut.

Semua hubungan, kerjasama yang kami lakukan dengan pihak lain dalam pengadaan dan penjualan rumah tersebut adalah sepenuhnya menjadi tanggung jawab dan urusan kami sendiri.

.....
Developer / Penjual Rumah.

Materai
Rp. 6.000,-

Keterangan :

1. Harap buhuhi tanda-tanda diatas materai cukup jabatan dan cap perusahaan.
2. Coret yang tidak perlu.

LAMPIRAN 4 Keterangan Penghasilan (Pemohon Berpenghasilan Tidak Tetap)

Bismillaahirrahmaanirrahim

Dengan nama Allah Yang Maha Pengasih lagi Maha Penyayang

KETERANGAN PENGHASILAN (UNTUK PEMOHON YANG BERPENGHASILAN TIDAK TETAP)

Nama :

Alamat :

Jenis Usaha / Mata Pencapaian :

Tempat Usaha :

Jumlah Tanggungan : Istri / Suami :, Anak :, Lain-lain :

Perincian Penghasilan :

1. **Setiap hari:**
 - a. Penerimaan uang hasil usaha / upah Rp. (A)
 - b. Biaya-biaya usaha (uraian secara singkat)

.....	Rp.	
.....	Rp.	
.....	Rp.	
.....	<u>Rp.</u>	
Jumlah		Rp. (B)
 - c. Keuntungan usaha setiap hari/upah Rp. (C)
2. **Setiap bulan:**
 - a. Rata-rata: Hari kerja :X Rp. (C) Rp.
 - b. Penghasilan bersih Istri / Suami (bila ada dan harus dapat dibuktikan dengan keterangan secukupnya) Rp. (D)
 - c. Penghasilan keluarga per bulan (rata-rata) Rp. (E)
3. **Kesanggupan membayar pembiayaan angsuran dan biaya hidup :**
 - a. Dari penghasilan rata-rata per bulan tersebut di atas sanggup untuk membayar angsuran pembiayaan per bulan Rp.
 - b. Keperluan untuk biaya hidup per bulan Rp.

Keterangan ini dibuat sesuai dengan kebenaran yang ada dan kami bersedia diambil tindakan apabila kami sengaja menyampaikan keterangan yang tidak benar.

..... 20

Mengetahui,
 Atasan/Yang Memperkerjakan Pemohon Istri/Suami Pemohon Pemohon Pembiayaan

.....

LAMPIRAN 5 Surat Pernyataan Kepala Desa



I. SURAT KEPADA KEPALA DESA

<p style="text-align: right;">..... Kepada Yth. Kepala Desa, Tempat Tinggal Sdr.</p> <p>Dengan hormat Dari warga Desa / Kelurahan yang namanya tersebut diatas kami terima permohonan Kredit. Dalam rangka pemrosesan Kredit tersebut, dengan ini kami mohon bantuan saudara untuk mengisi dan menandatangani Bagian III dari formulir ini sesuai dengan kebenarannya yang Saudara ketahui.</p> <p style="text-align: center;">Terima kasih atas bantuan Saudara</p> <p style="text-align: right;">PT. Bank Tabungan Negara (Persero)</p>
--

II. PERMOHONAN KEPADA KEPALA DESA (Diisi oleh pemohon Kredit)

Dalam rangka pemrosesan permohonan Kredit yang kami ajukan kepada PT. BTN (Persero) dengan ini, kami menyetujui sepenuhnya dan memohon kepada Bapak untuk mengungkapkan data / keadaan kami sebagai warga desa /kelurahan sesuai dengan keadaan yang sebenarnya / yang bapak ketahui.

1. NAMA WARGA :	3. PEKERJAAN :
2. TEMPAT TINGGAL :	4. TANDA TANGGAL :
.....

III. KETERANGAN / DATA YANG DAPAT DIKETAHUI MENGENAI WARGA TERSEBUT DIATAS

DATA KEPENDUDUKAN WARGA TERSEBUT		P E K E R J A A N	
1. MULAI TINGGAL DI DESA / KELURAHAN	.....	1. PEKERJAAN YBS. ADALAH SEBAGAI	.....
2. ALAMAT	.....	2. TEMPAT USAHA YBS. BERADA DI	.....
3. NO. KTP	.....	3. USAHA YBS	CUKUP MAJU <input type="checkbox"/>
4. RUMAH YANG DIHUNI	.....	4. PERKIRAAN PENGHASILAN BERSIH RATA2/BLN	KURANG MAJU <input type="checkbox"/>
5. PENDAPAT/CATATAN ME- NGENAI WARGA TERSEBUT	.....	5. APAKAH USAHA YBS	TAK DIKETAHUI <input type="checkbox"/>
			Rp.
			ADA IJIN RESMI <input type="checkbox"/>
			TANPA IJIN <input type="checkbox"/>

KANTOR KELURAHAN :	PEJABAT KELURAHAN YANG DAPAT DIMINTA KETERANGAN MENGENAI PERMOHONAN	KEPALA DESA YBS. NAMA :
ALAMAT KANTOR :		TANDA TANGAN DAN CAP DINAS
	NAMA :	
	JABATAN :	
	TELP.	DI TANDA TANGANI
		TGL.

FORM I-1 a/KRP-90 : DIGUNAKAN UNTUK PERMOHONAN PENGHASILAN TIDAK TETAP / USAHA SENDIRI

LAMPIRAN 6 Surat Pernyataan Pimpinan Instansi



Bismillaahirrahmaanirrahiim

Dengan nama Allah Yang Maha Pengasih lagi Maha Penyayang

I. SURAT KEPADA PIMPINAN INSTANSI / PERUSAHAAN PEMOHON

.....
Kepada Yth.
Pimpinan Instansi / Perusahaan
Tempat Bekerja Sdr.

Dengan hormat,
Dari karyawan Saudara tersebut di atas kami terima permohonan Pembiayaan. Dalam Rangka proses permohonan Pembiayaan tersebut, dengan ini kami mohon bantuan Saudara untuk :

1. Mengisi dan menandatangani Bagian III dari formulir ini.
2. Pada saatnya, apabila pemohon pembiayaan disetujui, atas dasar kuasa karyawan tersebut melakukan pemotongan gaji/penghasilan karyawan tersebut sebagai pembayaran angsuran atas Pembiayaannya.

Terima kasih atas bantuan Saudara,

PT. Bank Tabungan Negara (Persero)

II. PEMOHON / KUASA KARYAWAN KEPADA PIMPINAN INSTANSI / PERUSAHAAN

Dalam rangka proses permohonan Pembiayaan yang kami ajukan kepada PT. Bank Tabungan Negara (Persero), dengan ini kami menyetujui sepenuhnya dan mengajukan permohonan kepada Bapak/Ibu untuk mengungkapkan data-data mengenai status kepegawaiannya dan gaji/penghasilan kami sesuai dengan data dan catatan yang ada di instansi / perusahaan.

NAMA KARYAWAN / PEMOHON BAGIAN NO. INDUK PEGAWAI TANDA TANGAN

III. DATA KEPEGAWAIAN DAN RINCIAN GAJI/PENGHASILAN KARYAWAN TERSEBUT DIATAS DIISI DAN DITANDATANGANI PIMPINAN INSTANSI/PERUSAHAAN

Data Kepegawaian

Rincian Gaji / Tunjangan dsb

1. Mulai Bekerja 2. Pangkat Saat ini 3. Jabatan Saat ini 4. Usia Pensiun 5. Tanggal Lahir 6. Konduite 7. Fasilitas Yang Diperoleh Dari Perusahaan / Dinas Rumah <input type="checkbox"/> Mobil <input type="checkbox"/> Asterk <input type="checkbox"/> 8. Nama Atasan Langsung TELP.	1. Gaji Pokok Rp. 2. Tunjangan Tetap Rp. 3. Gaji THP (Bruto) Rp. 4. Jasa Produksi / Bonus Per Rp. 5. Potongan Gaji Untuk Angs. Rp. 6. Besarnya Pensiun / Bln (Perkiraan) Rp. 7. Lump Sum Jaminan Hari Tua (Perkiraan) Rp. 8. Pendapatan Lain-lain Rp.
---	--

Menurut Pengetahuan Saudara Karyawan Tersebut : Memiliki Tak Memiliki Rumah Sendiri

Menurut Pengetahuan Saudara Karyawan Tersebut : Memiliki Tak Memiliki Mobil/Motor

Apabila Karyawan tersebut menghuni rumah dinas, setelah yang bersangkutan membeli Rumah/Mobil/Motor dengan fasilitas pembiayaan dari PT. Bank Tabungan Negara (Persero), apakah tetap diperkenankan menghuni rumah dinas ?
Ya Tidak

Apakah Perusahaan/Instansi Membantu Uang Muka/Angsuran : Tidak Ya Sebesar Rp.
Rp.

Apakah Perusahaan/Instansi : Bersedia Tidak Bersedia Menjamin Pembayaran Angsuran Untuk Disetor kepada PT. BTN (Persero)
Memotong Gaji Bulanan

Nama Perusahaan/Instansi :

Alamat Kantor :

Pejabat Yang Menandatangani Untuk Perusahaan/Instansi :

Nama :

Jabatan :

Tandatangan Dan Cap Perusahaan / Instansi

Ditandatangani Tanggal

LAMPIRAN 7 Brosur KPR BTN iB

KPR BTN iB
KPR BTN PLATINUM iB
KPR BTN INDENT iB
BANGUN RUMAH BTN iB

Mewujudkan Impian Anda
memiliki Rumah yang Ideal, Nyaman
dan Menentramkan

Angsuran
Tetap & Ringan



BTN **س�تقاه**
Sahabat Keluarga Indonesia

KPR BTN Platinum IB adalah produk pembiayaan guna pembelian rumah, ruko, rukan, rusun/apartemen bagi nasabah perorangan dengan menggunakan prinsip akad Murabahah (jual beli).

KPR BTN Indent IB adalah produk pembiayaan guna pembelian rumah, secara inden (atas dasar pesanan), bagi nasabah perorangan dengan menggunakan prinsip akad Istisna' (jual beli atas dasar pesanan).

Pembiayaan Bangun Rumah BTN IB adalah produk pembiayaan kepada Nasabah perorangan guna membangun dan atau merenovasi rumah, ruko sebagai tempat tinggal, diatas tanah milik Pemohon dengan menggunakan prinsip akad Murabahah (jual beli).

Manfaat dan Keunggulan

- Margin Bersaing
- Angsuran tetap sepanjang jangka waktu pembiayaan
- Lokasi marketable
- Uang muka ringan
- Jangka waktu pembiayaan hingga 15 tahun
- dicover dengan Asuransi Jiwa dan Asuransi Kebakaran

Syarat dan Ketentuan

Persyaratan Pemohon

- WNI berusia 21 tahun atau telah menikah, pada saat pembiayaan lunas usia tidak melebihi 65 tahun atau usia pensiun.
- Minimum masa kerja/usaha 1 (satu) tahun
- Berpenghasilan dan mampu mengangsur setiap bulan sampai dengan lunas
- Dokumen yang dilengkapi:

Dokumen	Pegawai Karyawan	Wiraswasta	Profesional
a. Form Aplikasi Pembiayaan	✓	✓	✓
b. Fotocopy KTP, Kartu Keluarga, Surat Nikah/Cerai	✓	✓	✓
c. Pas Foto terbaru Pemohon & Pasangan	✓	✓	✓
d. Asli slip gaji terakhir atau Surat Keterangan Penghasilan	✓		
e. Fotocopy SK Pengangkatan Pegawai Tetap	✓		
f. Fotocopy Tabungan/Giro min. 3 (tiga) bulan terakhir	✓	✓	✓
g. Fotocopy NPWP/SPT untuk permohonan pembiayaan > Rp 50 juta	✓	✓	✓
h. Fotocopy Akta Pendirian Perusahaan berikut perubahannya, SIUP, TDP & SITU		✓	
i. Fotocopy ijin-ijin praktik			✓
j. Fotocopy SHM/SHGB dan IMB	✓	✓	✓
k. Rencana Anggaran Biaya (RAB) untuk permohonan pembiayaan Bangun Rumah BTN IB	✓	✓	✓

Biaya:

- Administrasi
- Asuransi Jiwa dan Kebakaran
- Notaris
- Appraisal



Contact Center
☎ 5 0 0 2 8 6
www.btn.co.id

Hubungi: