

**PELAKSANAAN PEMBIAYAAN KPR SUBSIDI IB
PADA PT. BANK TABUNGAN NEGARA (PERSERO) TBK.
KANTOR CABANG SYARIAH BANDUNG**

TUGAS AKHIR

Diajukan Untuk Menempuh Ujian Akhir Program Diploma Tiga
Program Studi Keuangan dan Perbankan

Nia Wardianti

B00160025



**SEKOLAH TINGGI ILMU EKONOMI (STIE) EKUITAS
PROGRAM STUDI D3 KEUANGAN DAN PERBANKAN
BANDUNG**

2019

**PELAKSANAAN PEMBIAYAAN KPR SUBSIDI IB
PADA PT. BANK TABUNGAN NEGARA (PERSERO) TBK.
KANTOR CABANG SYARIAH BANDUNG**

Nia Wardianti

B00160025

Bandung, 12 Februari 2019

Disetujui Oleh:

Dosen Pembimbing

(Dr. Iim Hilman, SE.,MM)

Mengetahui:

Ketua STIE EKUITAS

Ketua Program Studi

D3Keuangan dan Perbankan

(Dr.rer.nat. M. Fani Cahyandito, SE.,M.Sc.,CSP)

(Reni Marlina, SE.,MM)

PERNYATAAN

KEUANGAN DAN PERBANKAN

Dengan ini saya menyatakan bahwa :

1. Karya tulis saya. Tugas Akhir ini hasil asli dan belum pernah diajukan. Diajukan untuk mendapat gelar akademik Ahli Madya, baik di Sekolah Tinggi Ilmu Ekonomi (STIE) maupun di perguruan tinggi lainnya.
2. Karya tulis ini murni gagasan, rumusan dan studi saya sendiri, tanpa bantuan pihak lain, kecuali arahan bimbingan dan penguji.
3. Dalam karya tulis ini tidak terdapat karya tulis atau pendapat yang telah ditulis atau dipublikasikan orang lain, kecuali secara tertulis dengan jelas dicantumkan sebagai acuan dalam naskah dengan disebutkan nama pengarang dan dicantumkan dalam daftar pustaka.
4. Pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya dan apabila dikemudian hari terdapat penyimpangan dan ketidakbenaran dalam pernyataan ini, maka saya bersedia menerima sanksi akademik berupa pencabutan gelar yang telah diperoleh karena karya tulis ini, serta sanksi lainnya yang berlaku di perguruan tinggi ini.

Bandung, 12 Februari 2019
Yang membuat pernyataan

Nia Wardianti

KATA PENGANTAR

Assalamualaikum Wr. Wb.

Alhamdulillah *rabbil'alamin*, segala puja dan puji penulis panjatkan kehadirat Allah SWT, atas rahmat dan karunia-Nya Tugas Akhir ini dapat diselesaikan tepat waktu dengan judul **“Pelaksanaan Pembiayaan KPR Subsidi iB pada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. Kantor Cabang Syariah Bandung”**.

Penyusunan Tugas Akhir ini merupakan salah satu syarat yang harus dipenuhi oleh mahasiswa untuk menyelesaikan Program Diploma III Jurusan Keuangan dan Perbankan di STIE Ekuitas.

Mengingat keterbatasan kemampuan dan pengetahuan penulis dalam proses penyusunan Tugas Akhir tidak lepas dari dukungan dan bimbingan serta doa dari berbagai pihak.

Dalam menyusun Tugas Akhir ini penulis ingin mengucapkan terima kasih kepada kedua orang tua, ibu Yani dan bapak Wahid Mukarom yang penulis sayangi dan hormati yang selalu memberikan doa, motivasi, semangat dan dukungan kepada penulis baik secara moril maupun materil yang tiada henti. Dan juga penulis ucapkan terima kasih kepada bapak Dr. Iim Hilman, SE., MM. selaku pembimbing Tugas Akhir yang senantiasa meluangkan waktu, tenaga, dan pikirannya dengan sepenuh hati memberikan bimbingan dalam menyusun Tugas Akhir. Oleh karena itu segala hormat dan segenap hati perkenankan penulis mengucapkan terima kasih kepada YTH:

1. Dr.rer.nat. M. Fani Cahyandito, SE.,M.Sc.,CSP. selaku Ketua Sekolah Tinggi Ilmu Ekonomi (STIE) Ekuitas Bandung.
2. Dr.Ir. Dani Dagustani,MM. selaku Wakil Ketua I Sekolah Tinggi Ilmu Ekonomi (STIE) Ekuitas Bandung.
3. Dr. Herry Achmad Buchory, SE.,MM. selaku Wakil Ketua II Sekolah Tinggi Ilmu Ekonomi (STIE) Ekuitas Bandung.
4. Dr. Sudi Rahayu., SE.,MM. selaku Wakil Ketua III Sekolah Tinggi Ilmu Ekonomi (STIE) Ekuitas Bandung.
5. Reni Marlina, SE.,MM. selaku Ketua Progam Studi D3 Keuangan dan Perbankan.
6. Susinah Kuntadi, ST.,MM. selaku Sekretaris Program Studi D3 Keuangan dan Perbankan, sekaligus selaku Dosen Wali Program Studi D3 Keuangan dan Perbankan 1.
7. Abdul Faqih. selaku pembimbing selama Praktik Kerja Lapangan yang selalu sabar dalam mengarahkan dan menyediakan data serta memberikan informasi.
8. Seluruh staff dan karyawan PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. Kantor Cabang Syariah Bandung yang selalu membantu dalam proses pengambilan data.
9. Kakak-kakak dan adik yang penulis cintai Lina Purnama, Mia Ruhayati, dan Cep Novi Abdul Ghani, yang selalu memberikan doa, motivasi, semangat dan dukungan kepada penulis baik secara moril maupun materil yang tiada henti.
10. Kiki Sintiya, Dwi Juniarti, Martinda Sulyandariyanti, Dewanti Putri L, Sabila Nashfati Putri W, Nurul Huda, Yayasan Nurhidayat. keluarga besar DIPA dan

keluarga besar HIMAKP yang selalu memberikan doa, motivasi, semangat dan dukungan dalam menyelesaikan Tugas Akhir.

11. Semua pihak yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu yang telah membantu, sehingga Tugas Akhir dapat selesai tepat waktu.

Semoga Allah SWT membalas segala kebaikan semua pihak yang telah membantu dalam menyelesaikan Tugas Akhir ini. Penulis berharap semoga Tugas Akhir ini dapat bermanfaat untuk semua orang khususnya untuk penulis sendiri.

Walaikumsalam Wr.Wb.

Bandung, 12 Februari 2019

(Nia Wardianti)

DAFTAR ISI

ABSTRAK	iii
ABSTRACT	iv
KATA PENGANTAR.....	v
DAFTAR ISI.....	viii
DAFTAR TABEL	xi
DAFTAR GAMBAR.....	xii
DAFTAR LAMPIRAN	xiii
BAB I PENDAHULUAN.....	1
1.1 Latar Belakang Studi	1
1.2 Rumusan Masalah.....	5
1.3 Maksud dan Tujuan Studi	6
1.4 Kegunaan Studi.....	6
1.5 Metode Studi.....	7
1.6 Tempat dan Waktu Studi	7
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	8
2.1 Tinjauan Umum Tentang Bank.....	8
2.1.1 Pengertian Bank	8
2.1.2 Jenis-jenis Bank	8
2.2 Tinjauan Umum Tentang Bank Syariah.....	14
2.2.1 Pengertian Bank Syariah.....	14
2.2.2 Karakteristik Bank Syariah	15

2.2.3 Prinsip Bank Syariah.....	16
2.2.4 Tujuan dan Fungsi Bank Syariah	16
2.2.5 Kegiatan Usaha Bank Syariah.....	17
2.2.6 Perbedaan Bank Syariah dan Konvensional	24
2.2.7 Produk Bank Syariah	25
2.3 Tinjauan Umum Tentang Pembiayaan	30
2.3.1 Pengertian Pembiayaan	30
2.3.2 Tujuan Pembiayaan.....	31
2.3.3 Fungsi Pembiayaan	32
2.3.4 Jenis-jenis Pembiayaan	33
2.3.5 Prinsip Pembiayaan.....	35
2.4 Tinjauan Umum Mengenai KPR Syariah.....	36
2.4.1 Pengertian KPR Syariah.....	36
2.4.2 Pembiayaan <i>Murabahah</i>	36
BAB III OBJEK STUDI	40
3.1 Sejarah Bank BTN Syariah.....	40
3.2 Visi dan Misi Bank BTN Syariah	42
3.2.1 Visi Bank BTN Syariah	42
3.2.2 Misi Bank BTN Syariah	42
3.3 Logo dan Arti Logo BTN Syariah	43
3.3.1 Logo BTN Syariah	43
3.3.2 Arti Logo BTN Syariah	43
3.4 Struktur Organisasi Bank BTN KCS Bandung.....	45

3.5	Aktivitas Bank BTN Syariah	46
3.5.1	Produk Penghimpunan Dana	46
3.5.2	Produk Pembiayaan/Penyaluran Dana	48
3.5.3	<i>E-Channel</i>	51
3.5.4	Jasa dan Layanan.....	51
BAB IV	HASIL STUDI DAN PEMBAHASAN MASALAH.....	52
4.1	Prosedur Pelaksanaan Pembiayaan KPR Subsidi iB	52
4.2	Ketentuan dan Persyaratan Pembiayaan KPR Subsidi iB pada Bank BTN Syariah	61
4.3	Hambatan dan Penanggulangan dalam Pelaksanaan Pemberian Pembiayaan KPR Subsidi iB pada BTN Kantor Cabang Syariah Bandung	67
4.3.1	Hambatan-hambatan pada Pelaksanaan Pembiayaan KPR Subsidi Ib.....	67
4.3.2	Penanggulangan dalam Mengatasi Hambatan Pelaksanaan Pemberian Pembiayaan KPR Subsidi iB.....	68
BAB V	KESIMPULAN dan SARAN	69
5.1	Kesimpulan	69
5.2	Saran	71
	DAFTAR PUSTAKA	

DAFTAR TABEL

Tabel 2.1	Perbedaan Bank Syariah dan Bank Konvensional.....	24
Tabel 4.1	Angsuran Per Bulan KPR Syariah	63

DAFTAR GAMBAR

Gambar 1.1 Perkembangan KPR Per Tipe, (yoy)	3
Gambar 2.2 Skema <i>Murabahah</i>	38
Gambar 3.1 Logo BTN Syariah	43
Gambar 3.2 Struktur Organisasi Bank BTN KCS Bandung	45
Gambar 4.1 Skema Pelaksanaan Pembiayaan KPR Subsidi iB	60

DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1 Formulir Pengajuan Judul Tugas Akhir

Lampiran 2 SK Pembimbing Tugas Akhir

Lampiran 3 Daftar Pembimbing

Lampiran 4 Kartu Bimbingan Tugas Akhir

Lampiran 5 Formulir Aplikasi Pembiayaan

Lampiran 6 Lembar Hasil Wawancara

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Studi

Diantara berbagai kebijaksanaan ekonomi yang dilaksanakan pemerintah, bidang perbankan merupakan salah satu bidang yang mendapat perhatian pemerintah karena bank merupakan salah satu sumber permodalan yang sangat dibutuhkan oleh masyarakat. Perbankan di Indonesia menganut *dual banking system* (sistem konvensional dan sistem syariah) yang diterapkan di Indonesia menjadi semakin kokoh dan kepastian hukum bagi para nasabah menjadi semakin terjaga dengan diberlakukannya Undang-Undang No. 21 tahun 2008 tentang Perbankan Syariah. Diberlakukannya UU tersebut juga memberikan kenyamanan dan keamanan kepada nasabah dalam menggunakan produk Perbankan Syariah dengan perlindungan dari Undang-Undang. Baik bank konvensional maupun bank syariah keduanya merupakan rekan pemerintah yang dituntut peran serta untuk mensukseskan pembangunan melalui jasa kredit ataupun pembiayaan dalam menjalankan kegiatan usaha.

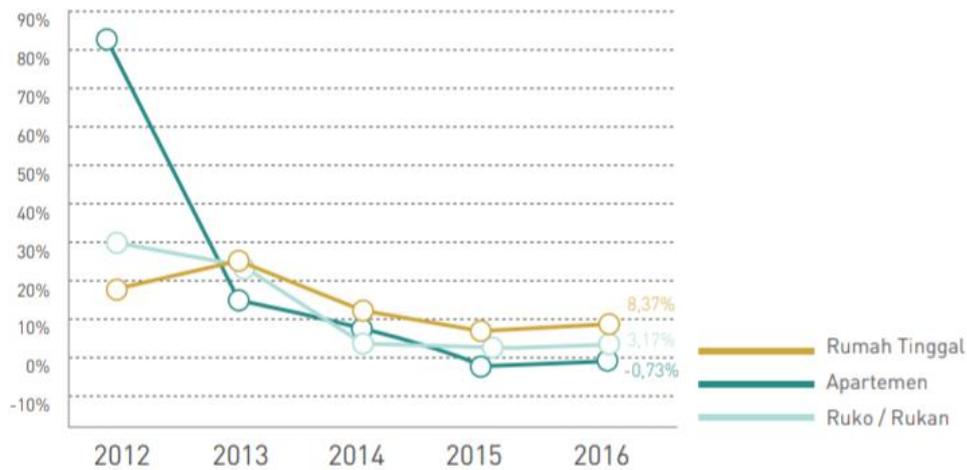
Dalam perekonomian Indonesia yang semakin dewasa masyarakat mulai menyadari bahwa bank syariah tidak kalah bagus dengan bank konvensional salah satunya dengan adanya peristiwa tahun 1998 dimana bank syariah pada saat negara Indonesia mengalami krisis moneter bank syariah bisa tetap stabil, disambung dengan masyarakat Indonesia yang mayoritasnya menganut agama Islam maka masyarakat Indonesia mulai menyadari bahwa nilai-nilai keIslamanpun seharusnya

diterapkan dalam kehidupan sehari-hari baik dalam melakukan perekonomian biasa maupun bidang perbankan. Dari situ masyarakat mulai mencari produk-produk bank syariah yang bisa mereka gunakan salah satunya produk unggulan yang sedang digandrungi saat ini adalah Kredit Pemilikan Rumah (KPR).

Kredit Pemilikan Rumah (KPR) adalah kredit atau pembiayaan yang digunakan untuk membeli rumah atau untuk kebutuhan konsumtif lainnya dengan jaminan/agunan berupa rumah dengan skema pembiayaan hingga 90% dari harga rumah.

Awal mula adanya KPR di Indonesia yaitu dengan ditunjuknya Bank BTN oleh Pemerintah Indonesia pada tanggal 29 Januari 1974 melalui Surat Menteri Keuangan RI No. B-49/MK/I/1974 sebagai wadah pembiayaan proyek perumahan untuk rakyat. Pada tanggal 10 Desember 1976 dimulailah realisasi KPR pertama kali oleh Bank BTN tepatnya di Kota Semarang, Jawa Tengah. Realisasi tersebut ditujukan untuk melaksanakan kebijakan pemerintah dalam bidang pembangunan perumahan untuk masyarakat menengah ke bawah. Kemudian pada tahun yang sama menyusul pelaksanaannya di kota Surabaya. Sampai dengan saat ini penyaluran KPR di Indonesia terus mengalami pertumbuhan. Menurut Data dari Bank Indonesia, pertumbuhan kredit KPR pada 2012 mencapai 43 persen, tumbuh lebih tinggi dibandingkan kredit lainnya. Per September 2015, kredit kepemilikan rumah tercatat mencapai Rp318,94 triliun.

Grafik 1
Perkembangan KPR Per Tipe, % (yoy)



Sumber: Statistik Perbankan Indonesia

Sama halnya dengan ketentuan *Loan to Value* (LTV) I, pada tahun 2013 Bank Indonesia kembali menerbitkan peraturan mengenai LTV melalui SEBI No. 15/40/ DKMP 2013 (LTV II). Penerbitan LTV II mempengaruhi penurunan rumah tangga yang menggunakan fasilitas KPR secara signifikan. Setahun sejak peraturan tersebut diterbitkan, pertumbuhan KPR melambat menjadi 11,9% pada Desember 2014 dari 26,5% pada Desember 2013. Pada pertengahan tahun 2014, pemanfaatan fasilitas untuk kepemilikan flat/apartemen dan ruko/rukan sempat mengalami peningkatan namun, kembali turun pada periode triwulan III.

Pada Juni 2015, Bank Indonesia kembali mengeluarkan ketentuan terkait LTV. Berbeda dengan kedua peraturan sebelumnya, ketentuan LTV III ini dikeluarkan sebagai relaksasi atas LTV yang ditujukan agar pertumbuhan KPR dapat meningkat. Setelah ditetapkannya ketentuan LTV III, pertumbuhan KPR secara bertahap mulai meningkat. Namun, hingga dikeluarkannya ketentuan LTV IV pada Agustus 2016, pertumbuhan pemanfaatan fasilitas KPR belum meningkat secara signifikan. Tercatat pada bulan Desember 2015 pertumbuhan KPR untuk

kepemilikan Rumah Tinggal mengalami pertumbuhan sebesar 7.72% yoy dan sebesar 8,37% yoy pada Desember 2016. Hal ini menunjukkan bahwa kebijakan LTV bukan satu-satunya faktor yang mempengaruhi peningkatan KPR. Suku bunga acuan dan pertumbuhan ekonomi dinilai turut mempengaruhi. Diharapkan dengan menerapkan kebijakan LTV terbaru sesuai Peraturan BI No. 18/PBI/2016 pada Agustus 2016 diharapkan penyaluran kredit perbankan lebih dipermudah, proses intermediasi perbankan dapat meningkat, dan pertumbuhan ekonomi dapat terdorong ke arah yang lebih baik.

Program KPR BTN telah berkontribusi terhadap program Nasional yaitu “Program Sejuta Rumah” program yang digulirkan oleh Presiden Joko Widodo di Unggaran, Jawa Tengah 29 April 2015 silam. (www.btn.co.id). Sejak program tersebut bergulir hingga pertengahan tahun 2017 Bank BTN telah menyalurkan pembiayaan 1,44 juta unit rumah dengan nilai penyaluran kredit properti baik berupa KPR maupun kredit konstruksi sebesar Rp. 155,9 triliun. “Kontribusi Bank BTN sebagai integrator dalam program Sejuta rumah tidak hanya dalam soal akses pembiayaan bagi seluruh lapisan nasabah tapi juga dalam menyokong sisi pasokan dengan kredit konstruksi bagi para pengembang”, kata Maryono, Direktur Utama Bank BTN saat menjadi pembicara dalam acara dialog bertajuk “Sukses Indonesia-ku ke 4 di Museum Kereta Api Ambarawa, Jawa Tengah, Minggu (15/10). (www.btn.co.id). Kemudian Maryono mengatakan dalam rangka mendukung program sejuta rumah, hingga Juli 2018, BTN telah mneyalurkan kredit perumahan untuk 541.833 unit rumah. Realisasi tersebut telah mencapai 72,4% dari target. Untuk mencapai target sebanyak 750.000 unit rumah pada akhir 2018, BTN terus

menggelar berbagai langkah strategis baik disisi ketersediaan stok hunian dan lahan (*supply*) maupun permintaan (*demand*). (kontan.co.id)

Dan salah satu produk KPR BTN Syariah yang telah mendukung program nasional “Program Satu Juta Rumah” yaitu KPR Subsidi iB. (KPR) Subsidi iB adalah Pembiayaan yang ditujukan untuk program kesejahteraan masyarakat berpenghasilan rendah yang bekerjasama dengan Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan dalam rangka kemudahan kepemilikan rumah, dengan akad *murabahah* (jual beli) yang memberikan berbagai manfaat.

Berdasarkan uraian yang telah dikemukakan diatas, maka penulis tertarik untuk menulis tugas akhir yang berjudul : **“Pelaksanaan Pembiayaan KPR Subsidi iB pada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. Kantor Cabang Syariah Bandung ”**.

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan diatas maka dapat diidentifikasi beberapa masalah sebagai berikut:

1. Bagaimana prosedur yang dilakukan oleh nasabah untuk mendapatkan pembiayaan KPR Subsidi iB
2. Bagaimana syarat-syarat yang harus dipenuhi oleh seorang nasabah debitor dalam pembiayaan KPR Subsidi iB
3. Bagaimana hambatan dan penanggulangan dalam pelaksanaan pemberian pembiayaan KPR Subsidi iB

1.3 Maksud dan Tujuan Studi

Maksud dari studi ini adalah untuk mengetahui seperti apa pelaksanaan pemberian pembiayaan KPR Subsidi iB yang dilaksanakan oleh Bank BTN Kantor Cabang Syariah Bandung.

Adapun tujuan dari studi ini adalah:

1. Untuk mengetahui prosedur dan syarat-syarat yang harus dipenuhi oleh nasabah debitor pada saat akan melakukan pengajuan pembiayaan KPR pada Bank BTN Syariah Kantor Cabang Bandung
2. Untuk mengetahui pelaksanaan pemberian pembiayaan KPR Subsidi iB pada Bank BTN Kantor Cabang Syariah Bandung
3. Untuk mengetahui hambatan dan penanggulangan dalam pelaksanaan pemberian pembiayaan KPR Subsidi iB pada Bank BTN Kantor Cabang Syariah Bandung

1.4 Kegunaan Studi

1.4.1 Kegunaan Teoritis

Kegunaan teoritis, menambah wawasan dan pengetahuan serta mengembangkan keterampilan umum penulis dalam memahami penerapan ilmu di dunia pekerjaan.

1.4.2 Kegunaan Praktis

Kegunaan Praktis, hasil laporan studi ini diharapkan menjadi acuan bagi perkembangan ilmu pengetahuan dan diharapkan menjadi sumber informasi bagi peneliti selanjutnya.

1.5 Metode Studi

1. Studi Kepustakaan (*Library Research*)

Yaitu studi yang dilakukan dengan teknik pengumpulan data berdasarkan buku-buku dan teori dari materi kuliah yang berhubungan dengan topik yang dibahas penulis.

2. Observasi

Tindakan langsung pada objek yang diteliti sehingga pengumpulan data yang dibutuhkan dapat dipercaya kebenarannya.

3. Wawancara

Yaitu metode pengumpulan data yang dilakukan dengan melakukan tanya jawab dengan orang-orang yang dianggap perlu untuk diwawancarai baik secara lisan maupun tulisan.

1.6 Tempat dan Waktu Studi

Tempat pelaksanaan studi di Bank BTN Kantor Cabang Syariah Bandung yang mulai dilaksanakan pada tanggal 03 September 2018 sampai dengan 08 Oktober 2018. Setiap hari Senin sampai dengan Jumat, dengan ketentuan jam kerja yang berlaku sebagai berikut:

Hari Senin-Jumat : 07.30-16.30 WIB

Istirahat : 12.00-13.00 WIB

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

2.1 Tinjauan Umum Tentang Bank

2.1.1 Pengertian Bank

Menurut Undang-undang No. 10 Tahun 1998 Bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk kredit dan/atau bentuk-bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak.

Menurut *Prof. G.M. Verryn Stuart* dalam Drs. H. Malayu S.P. Hasibuan (2011:2) Bank adalah badan usaha yang wujudnya memuaskan keperluan orang lain, dengan memberikan kredit berupa uang yang diterimanya dari orang lain, sekalipun dengan jalan mengeluarkan uang baru kertas atau logam.

Menurut Drs. H. Malayu S.P. Hasibuan (2011:2) Bank adalah badan usaha yang kekayaannya terutama dalam bentuk aset keuangan (*financial assets*) serta bermotifkan profit dan juga sosial, jadi bukan hanya mencari keuntungan saja.

2.1.2 Jenis-jenis Bank

Menurut Kasmir (2015: 31) jenis perbankan dewasa ini dapat ditinjau dari berbagai segi antara lain:

Jenis Bank dilihat dari segi fungsinya terdiri dari bank umum dan Bank Perkreditan Rakyat (BPR). Adapun pengertian Bank Umum dan Bank Perkreditan Rakyat (BPR) sesuai dengan Undang-Undang No 10 Tahun 1998 adalah sebagai berikut:

1. Bank Umum

Bank umum adalah bank yang melaksanakan kegiatan usaha secara konvensional dan/atau berdasarkan prinsip syariah, yang dalam kegiatannya memberikan jasa dalam lalu lintas pembayaran. Sifat jasa yang diberikan adalah umum, dalam arti dapat memberikan seluruh jasa perbankan yang ada. Begitu pula dengan wilayah operasinya dapat dilakukan di seluruh wilayah. Bank umum sering disebut bank komersil (*Commercial Bank*).

2. Bank Perkreditan Rakyat (BPR) adalah Bank yang melaksanakan kegiatan usaha secara konvensional atau berdasarkan prinsip syariah, yang dalam kegiatannya tidak memberikan jasa dalam lalu lintas pembayaran.

Jenis bank dilihat dari segi kepemilikannya, ditinjau dari segi kepemilikannya maksudnya adalah siapa saja yang memiliki bank tersebut. Kepemilikan ini dapat dilihat dari akte pendirian dan penguasaan saham yang dimiliki bank yang bersangkutan.

Jenis bank dilihat dari segi kepemilikan tersebut adalah sebagai berikut :

1. Bank Milik Pemerintah

Dimana baik akte pendirian maupun modalnya dimiliki oleh pemerintah sehingga seluruh keuntungan bank ini dimiliki oleh pemerintah pula.

Contoh bank milik pemerintah antara lain :

- a. Bank Negara Indonesia (BNI)
- b. Bank Rakyat Indonesia (BRI)
- c. Bank Tabungan Negara (BTN)

Sedangkan bank milik pemerintah daerah (pemda) terdapat di daerah tingkat I dan tingkat II masing-masing provinsi. Sebagai contoh:

- a. BPD DKI Jakarta
- b. BPD Jawa Barat
- c. BPD Jawa Tengah
- d. BPD Jawa Timur
- e. BPD Sumatera Utara
- f. BPD Sumatera Selatan
- g. BPD Sulawesi Selatan
- h. Dan BPD Lainnya.

2. Bank Milik Swasta Nasional

Bank jenis ini seluruh atau sebagian besarnya dimiliki oleh swasta nasional serta akte pendiriannya pun didirikan oleh swasta, begitu pula pembagian keuntungannya untuk keuntungan swasta pula.

Contoh bank milik swasta nasional antara lain :

- a. Bank Muamalat
- b. Bank Central Asia
- c. Bank Bumi Putra
- d. Bank Danamon
- e. Bank Duta
- f. Bank Lippo
- g. Bank Nusa Internasional
- h. Bank Niaga
- i. Bank Universal
- j. Bank Internasional Indonesia

3. Bank Milik Koperasi

Kepemilikan saham-saham bank ini dimiliki oleh perusahaan yang berbadan hukum koperasi. Sebagai contoh adalah :

- a. Bank Umum Koperasi Indonesia

4. Bank Milik Asing

Bank jenis ini merupakan cabang dari bank yang ada di luar negeri, baik milik swasta asing atau pemerintah asing. Jelas kepemilikannya pun dimiliki oleh pihak luar negeri:

Contoh bank asing antara lain:

- a. ABN AMRO Bank
- b. Duetsche Bank
- c. American Express Bank
- d. Bank of America
- e. Bank of Tokyo
- f. Bangkok Bank
- g. City Bank
- h. European Asian Bank
- i. Hongkong Bank
- j. Standard Charactered Bank
- k. Chase Manhattan Bank

5. Bank Milik Campuran

Kepemilikan saham bank campuran dimiliki oleh pihak asing dan pihak swasta nasional. Kepemilikan sahamnya secara mayoritas dipegang oleh warga negara Indonesia. Contoh bank campuran antara lain :

- a. Sumitomo Niaga Bank
- b. Bank Merincorp
- c. Bank Sakura Swadarma
- d. Bank Finconesia
- e. Mitsubishi Buana Bank
- f. Inter Pacifik Bank
- g. Paribas BBD Indonesia
- h. Ing Bank
- i. Sanwa Indonesia Bank
- j. Bank PDFCI

Jenis Bank dilihat dari segi Status, Kedudukan atau status ini menunjukkan ukuran kemampuan bank dalam melayani masyarakat baik dari segi jumlah produk, modal maupun kualitas pelayanannya. Oleh karena itu untuk memperoleh status tersebut diperlukan penilaian-penilaian dengan kriteria tertentu.

Status bank yang dimaksud adalah:

- a. Bank Devisa

Merupakan bank yang dapat melaksanakan transaksi ke luar negeri atau yang berhubungan dengan mata uang asing secara keseluruhan, misalnya transfer ke luar negeri, inkaso keluar negeri, *travellers cheque*, pembukaan dan pembayaran *letter of Credit* dan transaksi lainnya.

b. Bank Non-Devisa

Merupakan bank yang belum mempunyai izin untuk melaksanakan transaksi sebagai bank devisa sehingga tidak dapat melaksanakan transaksi seperti halnya bank devisa dimana transaksi yang dilakukan masih dalam batas-batas negara.

Jenis bank dilihat dari segi cara menentukan harga baik harga jual maupun harga beli terbagi dalam dua kelompok.

1. Bank yang berdasarkan prinsip konvensional

Dalam mencari keuntungan dan menentukan harga kepada para nasabahnya, bank berdasarkan prinsip konvensional menggunakan dua metode, yaitu:

- a. Menetapkan bunga sebagai harga, baik untuk produk simpanan seperti giro, tabungan maupun deposito. Demikian pula harga untuk produk pinjamannya (kredit) juga ditentukan berdasarkan tingkat suku bunga tertentu. Penentuan harga ini dikenal dengan istilah *spread based*. Apabila suku bunga simpanan lebih tinggi dari suku bunga pinjaman maka dikenal dengan nama *negative spread*, hal ini telah terjadi di akhir tahun 1998 dan sepanjang tahun 1999.
- b. Untuk jasa-jasa bank lainnya pihak perbankan barat menggunakan atau menerapkan berbagai biaya-biaya dalam nominal atau persentase tertentu. Sistem pengenaan biaya ini dikenal dengan istilah *fee based*.

2. Bank yang berdasarkan prinsip Syariah

Bagi bank yang berdasarkan prinsip syariah dalam penentuan harga produk sangat berbeda dengan bank berdasarkan prinsip konvensional. Bank berdasarkan prinsip syariah adalah aturan perjanjian berdasarkan hukum Islam antara bank

dengan pihak lain untuk menyimpan dana atau pembiayaan usaha atau kegiatan perbankan lainnya.

Dalam menentukan harga atau mencari keuntungan bagi bank yang berdasarkan prinsip syariah adalah sebagai berikut:

1. Pembiayaan berdasarkan prinsip bagi hasil (*mudharabah*)
2. Pembiayaan berdasarkan prinsip penyertaan modal (*musyarakah*)
3. Prinsip jual beli barang dengan memperoleh keuntungan (*murabahah*)
4. Pembiayaan barang modal berdasarkan sewa murni tanpa pilihan (*ijarah*)
5. Atau dengan adanya pilihan pemindahan kepemilikan atas barang yang disewa dari pihak bank oleh pihak lain (*ijarah wa iqtina*)

Sedangkan penentuan biaya-biaya jasa bank lainnya bagi bank yang berdasarkan prinsip syariah juga menentukan biaya sesuai Syariah Islam. Sumber penentuan harga atau pelaksanaan kegiatan bank prinsip syariah dasar hukumnya adalah Al-Quran dan sunnah Rasul.

2.2 Tinjauan Umum Tentang Bank Syariah

2.2.1 Pengertian Bank Syariah

Menurut Undang-Undang No 21 tahun 2008 tentang Perbankan Syariah adalah Bank yang menjalankan kegiatan usahanya berdasarkan Prinsip Syariah dan menurut jenisnya terdiri atas Bank Umum Syariah dan Bank Pembiayaan Rakyat Syariah.

Menurut Sudarsono dalam buku Herry Sutanto dan Khaerul Umam. (2013:106) mengemukakan bahwa, Bank Syariah adalah lembaga keuangan yang

usaha pokoknya memberikan kredit dan jasa-jasa lain dalam lalu lintas pembayaran serta peredaran uang yang beroperasi dengan prinsip-prinsip syariah.

Menurut Karnaen A. Perwata Atmadja dan Syafi'i Antonio dalam buku Drs. H. Syukri Iskan, M.Ag. Ph.D. (2012:50) bank syariah memiliki dua pengertian yaitu, bank yang beroperasi sesuai dengan asas-asas syariah Islam dan bank yang beroperasi mengikuti aturan dan tata cara yang ada pada Al-Quran dan Al-Hadits.

Berdasarkan pengertian-pengertian yang telah uraikan dapat disimpulkan bahwa perbankan syariah adalah suatu lembaga yang bergerak dibidang keuangan yang operasionalnya dilakukan berdasarkan prinsip syariah yang berpedoman pada Al-Quran dan Al-Hadits.

2.2.2 Karakteristik Bank Syariah

Bank syariah ialah bank yang berasaskan, antara lain, pada asas kemitraan, keadilan, transparansi dan universal serta melakukan kegiatan usaha perbankan berdasarkan prinsip syariah. Kegiatan bank syariah merupakan implementasi dari prinsip ekonomi Islam dengan karakteristik menurut (Muhamad, 2014:5) adalah sebagai berikut:

1. Pelarangan riba dalam berbagai bentuknya;
2. Tidak mengenal waktu dari uang (*Time Value of Money*);
3. Konsep uang sebagai alat tukar bukan sebagai komoditas;
4. Tidak diperkenankan melakukan kegiatan yang bersifat spekulatif;
5. Tidak diperkenankan menggunakan dua harga untuk satu barang; dan
6. Tidak diperkenankan dua transaksi dalam satu akad.

Bank syariah beroperasi atas dasar konsep bagi hasil. Bank syariah tidak menggunakan bunga sebagai alat untuk memperoleh pendapatan maupun membebankan bunga atas penggunaan dana dan pinjaman karena bunga merupakan riba yang diharamkan.

2.2.3 Prinsip Bank Syariah

Menurut Muhamad (2014:6) Suatu transaksi sesuai dengan prinsip syariah apabila telah memenuhi seluruh syarat sebagai berikut :

1. Transaksi tidak mengandung unsur kedzaliman
2. Bukan riba
3. Tidak membahayakan pihak sendiri atau orang lain
4. Tidak ada penipuan (*gharar*)
5. Tidak mengandung materi-materi yang diharamkan
6. Tidak mengandung unsur judi (*maisyir*)

Jadi dalam operasional bank syariah perlu memerhatikan hal-hal yang memang telah diatur oleh syariah atau ajaran Islam berkaitan dengan harta, uang, jual beli, transaksi ekonomi lainnya.

2.2.4 Tujuan dan Fungsi Bank Syariah

Tujuan dan fungsi dari Bank Syariah sendiri mempunyai perbedaan dengan Bank Konvensional.

Tujuan Bank Syariah menurut Undang-Undang No. 21 Tahun 2008 Bab II Pasal 3, yaitu Perbankan Syariah bertujuan menunjang pelaksanaan pembangunan nasional dalam rangka meningkatkan keadilan, kebersamaan, dan pemerataan kesejahteraan rakyat.

Fungsi Bank Syariah menurut Undang-Undang No. 21 Tahun 2008 Bab II

Pasal 4 adalah sebagai berikut:

1. Bank Syariah dan UUS wajib menjalankan fungsi menghimpun dan menyalurkan dana masyarakat.
2. Bank Syariah dan UUS dapat menjalankan fungsi sosial dalam bentuk lembaga *baitul mal*, yaitu menerima dana yang berasal dari zakat, infak, sedekah, hibah, atau dana sosial lainnya dan menyalurkannya kepada organisasi pengelola zakat.
3. Bank Syariah dan UUS dapat menghimpun dana sosial yang berasal dari wakaf uang dan menyalurkannya kepada pengelola wakaf (*nazhir*) sesuai dengan kehendak pemberi wakaf (*wakif*).
4. Pelaksanaan fungsi sosial sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dan ayat (3) sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

2.2.5 Kegiatan Usaha Bank Syariah

Kegiatan usaha Bank Syariah menurut Undang-Undang No.21 Tahun 2008

Bab IV Pasal 19, meliputi:

1. Bank Umum Syariah
 - a. Menghimpun dana dalam bentuk simpanan berupa giro, tabungan, atau bentuk lain yang disamakan berdasarkan akad *Wadiah* atau akad lain yang tidak bertentangan dengan prinsip syariah.
 - b. Menghimpun dana dalam bentuk investasi berupa deposito, tabungan, atau bentuk lain yang disamakan berdasarkan akad *Mudharabah* atau akad lain yang tidak bertentangan dengan prinsip syariah.

- c. Menyalurkan pembiayaan bagi hasil berdasarkan akad *Mudharabah*, *Musyarakah*, atau akad lain yang tidak bertentangan dengan prinsip syariah.
- d. Menyalurkan pembiayaan berdasarkan akad *Murabahah*, *Salam*, *Istishna*, atau akad lain yang tidak bertentangan dengan prinsip syariah.
- e. Menyalurkan pembiayaan berdasarkan akad *Qard* atau akad lain yang tidak bertentangan dengan prinsip syariah.
- f. Menyalurkan pembiayaan penyewaan barang bergerak atau tidak bergerak kepada nasabah berdasarkan akad *Ijarah* dan/atau sewa beli dalam bentuk *Ijarah Muntahiyah Bit Tamlik* (IMBT) atau akad lain yang tidak bertentangan dengan prinsip syariah.
- g. Melakukan pengambilalihan utang berdasarkan akad *Hiwalah* atau akad lain yang tidak bertentangan dengan prinsip syariah.
- h. Melakukan usaha kartu debit dan/atau kartu pembiayaan berdasarkan prinsip syariah.
- i. Membeli, menjual, atau menjamin atas risiko sendiri surat berharga pihak ketiga yang diterbitkan atas dasar transaksi nyata berdasarkan prinsip syariah, seperti akad *Ijarah*, *Musyarakah*, *Mudharabah*, *Murabahah*, *Kafalah*, atau *Hiwalah*.
- j. Membeli surat berharga berdasarkan prinsip syariah yang diterbitkan oleh pemerintah dan/atau Bank Indonesia.
- k. Menerima pembayaran dari tagihan atas surat berharga dan melakukan perhitungan dengan pihak ketiga atau antarpihak ketiga berdasarkan prinsip syariah.

- l. Melakukan penitipan untuk kepentingan pihak lain berdasarkan suatu akad yang berdasarkan prinsip syariah.
 - m. Menyediakan tempat untuk menyimpan barang dan surat berharga berdasarkan prinsip syariah.
 - n. Memindahkan uang, baik untuk kepentingan sendiri maupun untuk kepentingan nasabah berdasarkan prinsip syariah.
 - o. Melakukan fungsi sebagai Wali Amanat berdasarkan akad *Wakalah*.
 - p. Memberikan fasilitas *Letter Of Credit* atau bank garansi berdasarkan prinsip syariah.
 - q. Melakukan kegiatan lain yang lazim dilakukan oleh perbankan dan bidang sosial sepanjang tidak bertentangan dengan prinsip syariah dan sesuai dengan ketentuan pertuaran perundang-undangan.
2. Kegiatan usaha Unit Usaha Syariah meliputi:
- a. Menghimpun dana dalam bentuk Simpanan berupa Giro, Tabungan, atau bentuk lainnya yang dipersamakan dengan itu berdasarkan Akad *wadi'ah* atau Akad lain yang tidak bertentangan dengan Prinsip Syariah;
 - b. Menghimpun dana dalam bentuk Investasi berupa Deposito, Tabungan, atau bentuk lainnya yang dipersamakan dengan itu berdasarkan Akad *mudharabah* atau Akad lain yang tidak bertentangan dengan Prinsip Syariah;
 - c. Menyalurkan Pembiayaan bagi hasil berdasarkan Akad *mudharabah*, Akad *musyarakah*, atau Akad lain yang tidak bertentangan dengan Prinsip Syariah;
 - d. Menyalurkan Pembiayaan berdasarkan Akad *murabahah*, Akad *salam*, Akad *istishna*, atau Akad lain yang tidak bertentangan dengan Prinsip Syariah;

- e. Menyalurkan Pembiayaan berdasarkan Akad *qardh* atau Akad lain yang tidak bertentangan dengan Prinsip Syariah;
- f. Menyalurkan Pembiayaan penyewaan barang bergerak atau tidak bergerak kepada Nasabah berdasarkan Akad *ijarah* dan/atau sewa beli dalam bentuk *ijarah muntahiya bittamlik* atau Akad lain yang tidak bertentangan dengan Prinsip Syariah;
- g. Melakukan pengambilalihan utang berdasarkan Akad *hawalah* atau Akad lain yang tidak bertentangan dengan Prinsip Syariah;
- h. Melakukan usaha kartu debit dan/atau kartu pembiayaan berdasarkan Prinsip Syariah;
- i. Membeli dan menjual surat berharga pihak ketiga yang diterbitkan atas dasar transaksi nyata berdasarkan Prinsip Syariah, antara lain, seperti Akad *ijarah*, *musyarakah*, *mudharabah*, *murabahah*, *kafalah*, atau *hawalah*;
- j. Membeli surat berharga berdasarkan Prinsip Syariah yang diterbitkan oleh pemerintah dan/atau Bank Indonesia;
- k. Menerima pembayaran dari tagihan atas surat berharga dan melakukan perhitungan dengan pihak ketiga atau antarpihak ketiga berdasarkan Prinsip Syariah;
- l. Menyediakan tempat untuk menyimpan barang dan surat berharga berdasarkan Prinsip Syariah;
- m. Memindahkan uang, baik untuk kepentingan sendiri maupun untuk kepentingan Nasabah berdasarkan Prinsip Syariah;

- n. Memberikan fasilitas *letter of credit* atau bank garansi berdasarkan Prinsip Syariah; dan
- o. Melakukan kegiatan lain yang lazim dilakukan di bidang perbankan dan di bidang sosial sepanjang tidak bertentangan dengan Prinsip Syariah dan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Dalam Pasal 20 Selain melakukan kegiatan usaha sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (1), Bank Umum Syariah dapat pula:

- a. Melakukan kegiatan valuta asing berdasarkan Prinsip Syariah;
- b. Melakukan kegiatan penyertaan modal pada Bank Umum Syariah atau lembaga keuangan yang melakukan kegiatan usaha berdasarkan Prinsip Syariah;
- c. Melakukan kegiatan penyertaan modal sementara untuk mengatasi akibat kegagalan Pembiayaan berdasarkan Prinsip Syariah, dengan syarat harus menarik kembali penyertaannya;
- d. Bertindak sebagai pendiri dan pengurus dana pensiun berdasarkan Prinsip Syariah;
- e. Melakukan kegiatan dalam pasar modal sepanjang tidak bertentangan dengan Prinsip Syariah dan ketentuan peraturan perundang-undangan di bidang pasar modal;
- f. Menyelenggarakan kegiatan atau produk bank yang berdasarkan Prinsip Syariah dengan menggunakan sarana elektronik;

- g. Menerbitkan, menawarkan, dan memperdagangkan surat berharga jangka pendek berdasarkan Prinsip Syariah, baik secara langsung maupun tidak langsung melalui pasar uang;
- h. Menerbitkan, menawarkan, dan memperdagangkan surat berharga jangka panjang berdasarkan Prinsip Syariah, baik secara langsung maupun tidak langsung melalui pasar modal; dan
- i. menyediakan produk atau melakukan kegiatan usaha Bank Umum Syariah lainnya yang berdasarkan Prinsip Syariah.

Dalam Pasal 20 Selain melakukan kegiatan usaha sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2), UUS dapat pula:

- a. Melakukan kegiatan valuta asing berdasarkan Prinsip Syariah;
- b. Melakukan kegiatan dalam pasar modal sepanjang tidak bertentangan dengan Prinsip Syariah dan ketentuan peraturan perundang-undangan di bidang pasar modal;
- c. Melakukan kegiatan penyertaan modal sementara untuk mengatasi akibat kegagalan Pembiayaan berdasarkan Prinsip Syariah, dengan syarat harus menarik kembali penyertaannya;
- d. Menyelenggarakan kegiatan atau produk bank yang berdasarkan Prinsip Syariah dengan menggunakan sarana elektronik;
- e. Menerbitkan, menawarkan, dan memperdagangkan surat berharga jangka pendek berdasarkan Prinsip Syariah baik secara langsung maupun tidak langsung melalui pasar uang; dan

- f. Menyediakan produk atau melakukan kegiatan usaha Bank Umum Syariah lainnya yang berdasarkan Prinsip Syariah.

Kegiatan usaha Bank Pembiayaan Rakyat Syariah menurut Undang-Undang No.21 Tahun 2008 Bab IV Pasal 21 meliputi:

- a. Menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk:

- 1) Simpanan berupa Tabungan atau yang dipersamakan dengan itu berdasarkan Akad *wadi'ah* atau Akad lain yang tidak bertentangan dengan Prinsip Syariah; dan
- 2) Investasi berupa Deposito atau Tabungan atau bentuk lainnya yang dipersamakan dengan itu berdasarkan Akad *mudharabah* atau Akad lain yang tidak bertentangan dengan Prinsip Syariah;

- b. Menyalurkan dana kepada masyarakat dalam bentuk:

- 1) Pembiayaan bagi hasil berdasarkan Akad *mudharabah* atau *musyarakah*;
- 2) Pembiayaan berdasarkan Akad *murabahah*, *salam*, atau *istishna*;
- 3) Pembiayaan berdasarkan Akad *qardh*;
- 4) Pembiayaan penyewaan barang bergerak atau tidak bergerak kepada Nasabah berdasarkan Akad *ijarah* atau sewa beli dalam bentuk *ijarah muntahiya bittamlik*; dan
- 5) pengambilalihan utang berdasarkan Akad *hawalah*;

- c. Menempatkan dana pada Bank Syariah lain dalam bentuk titipan berdasarkan Akad *wadi'ah* atau Investasi berdasarkan Akad *mudharabah* dan/atau Akad lain yang tidak bertentangan dengan Prinsip Syariah;

- d. Memindahkan uang, baik untuk kepentingan sendiri maupun untuk kepentingan Nasabah melalui rekening Bank Pembiayaan Rakyat Syariah yang ada di Bank Umum Syariah, Bank Umum Konvensional, dan UUS; dan
- e. Menyediakan produk atau melakukan kegiatan usaha Bank Syariah lainnya yang sesuai dengan Prinsip Syariah berdasarkan persetujuan Bank Indonesia.

2.2.6 Perbedaan Bank Syariah dan Konvensional

Tabel 2.1
Perbedaan Bank Syariah dan Bank Konvensional

No	Perbedaan	Bank Syariah	Bank Konvensional
1	Falsafah	Tidak berdasarkan bunga, spekulasi, dan ketidakjelasan	Berdasarkan bunga.
2	Operasional	1. Dana masyarakat berupa titipan dan investasi yang baru akan mendapatkan hasil jika “diusahakan” terlebih dahulu 2. Penyaluran pada usaha yang halal dan menguntungkan	1. Dana masyarakat berupa simpanan yang harus dibayar bunganya pada saat jatuh tempo 2. Penyaluran dana sektor yang menguntungkan, aspek halal tidak menjadi pertimbangan utama.
3	Aspek sosial	Dinyatakan secara eksplisit dan tegas yang terutang dalam visi dan misi	Tidak diketahui secara tegas
4	Organisasi	Harus memiliki Dewan Pengawas Syariah	Tidak memiliki Dewan Pengawas Syariah

Sumber: M. Nur Rianto Al Arif (2012:111)

2.2.7 Produk Bank Syariah

Tidak hanya bank konvensional bank syariah juga memiliki beberapa produk. Menurut M. Nur Rianto Al Arif (2012:133) produk-produk perbankan syariah antara lain sebagai berikut:

1. Penghimpunan Dana (*Funding*)

a. Tabungan

Menurut Undang-Undang Perbankan Syariah Nomor 21 Tahun 2008, tabungan adalah simpanan berdasarkan akad *wadi'ah* atau investasi dana berdasarkan *mudharabah* atau akad lain yang tidak bertentangan dengan prinsip syariah yang penarikannya dapat dilakukan menurut syarat dan ketentuan tertentu yang disepakati, tetapi tidak dapat ditarik dengan cek, bilyet giro, dan/atau alat lainnya.

b. Deposito

Deposito menurut Undang-Undang Perbankan Syariah Nomor 21 Tahun 2008, adalah investasi dana berdasarkan akad *mudharabah* atau akad lain yang tidak bertentangan dengan prinsip syariah, yang penarikannya hanya dapat dilakukan pada waktu tertentu berdasarkan akad antara nasabah penyimpan dan bank syariah dan/atau Unit Usaha Syariah.

c. Giro

Giro menurut Undang-Undang Perbankan Syariah Nomor 21 Tahun 2008, adalah simpanan berdasarkan akad *wadi'ah* atau akad lain yang tidak bertentangan dengan prinsip syariah yang penarikannya dapat dilakukan

setiap saat dengan menggunakan cek, bilyet giro, sarana perintah pembayaran lainnya, atau dengan perintah pemindahbukuan.

1) Prinsip *Wadiah*

Wadiah adalah titipan murni dari satu pihak kepada pihak lain, baik individu maupun badan hukum yang harus dijaga dan dikembalikan kepada penitip kapan saja penitip menghendaki. Prinsip *wadiah* dalam produk bank syariah dapat dikembangkan menjadi dua jenis, yaitu:

- a) *Wadiah Al-amanah*. Pada prinsipnya, harta titipan tidak boleh dimanfaatkan oleh pihak yang dititipkan dengan alasan apapun juga, tetapi pihak yang dititipkan boleh mengenakan biaya administrasi kepada pihak yang menitipkan sebagai kontraprestasi atas penjagaan barang yang dititipkan.
- b) *Wadiah Yad-dhamanah*. Pihak yang dititipkan (Bank) bertanggung jawab atas keutuhan harta titipan tersebut. Pihak bank boleh memberikan sedikit keuntungan yang didapat kepada nasabahnya dengan besaran berdasarkan kebijakan pihak bank.

2) Prinsip *Mudharabah*

Dalam mengaplikasikan prinsip *Mudharabah* adalah menyimpan dana atau deposit bertindak sebagai *shahibul mal* (pemilik dana) dan bank sebagai *mudhaarib* (pengelola). Bank kemudian melakukan penyaluran pembiayaan kepada nasabah peminjam yang membutuhkan dengan menggunakan dana yang diperoleh tersebut, baik dalam bentuk *murabahah*, *ijarah*, *mudharabah*, *musyarakah* atau bentuk lainnya. Hasil usaha ini selanjutnya akan

dibagikan kepada nasabah penabung berdasarkan nisbah yang disepakati

Akad ini diaplikasikan dalam dua bentuk, yaitu:

a) *Mudharabah muthlaqah*, yaitu bentuk kerja sama antara *Shahibul mal* dan *mudharaib* yang cakupannya sangat luas dan tidak dibatasi oleh spesifikasi jenis usaha, waktu, dan daerah bisnis.

b) *Mudharabah muqayyadah*, dibatasi oleh batasan jenis usaha, waktu, dan daerah bisnis

Prinsip mudharabah dalam produk bank syariah dapat dikembangkan untuk jenis produk giro, tabungan, maupun deposito.

2. Penyaluran Dana (*financing*)

Dalam menyalurkan dananya pada nasabah, produk pembiayaan syariah terbagi kedalam empat kategori, yaitu:

1) Prinsip Jual Beli (*Bay*)

a. Pembiayaan *Murabahah*, jual beli barang pada harga asal dengan tambahan keuntungan yang disepakati. Dalam *bai'almurahah*, penjual (dalam hal ini adalah bank) harus memberi tahu harga produk yang dibeli dan menentukan tingkat keuntungan sebagai tambahannya.

b. *Pembiayaan Salam*. Berarti pembelian barang yang diserahkan pada kemudian hari, sedangkan pembayaran dilakukan pada saat awal transaksi dilakukan.

c. Pembiayaan *Istisnha*, merupakan kontrak penjualan antara pembeli dan pembuat barang. Dalam kontrak ini, pembuat barang menerima pesanan dari pembeli. Pembuat barang lalu berusaha melalui orang lain untuk

membuat atau membeli barang spesifikasi yang telah disepakati dan menjualnya kepada pembeli akhir. Kedua belah pihak bersepakat atas harga dan sistem pembayaran.

2) Prinsip Sewa

Pembiayaan dengan prinsip sewa ditujukan untuk mendapatkan jasa dengan ketentuan keuntungan bank ditentukan di depan dan menjadi bagian harga atas barang atau jasa yang disewakan. *Ijarah* adalah akad pemindahan hak guna atas barang atau jasa melalui pembayaran upah sewa, tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan atas barang tersebut.

3) Prinsip Bagi Hasil

- a. Pembiayaan *Musyarakah*, secara umum musyarakah dapat diartikan sebagai perikatan kerja sama antara dua pihak (baik individu maupun kelompok) atau lebih pada aktivitas bisnis tertentu, yang masing-masing pihak saling menginvestasikan dananya pada aktivitas bisnis tersebut dengan pembagiaan keuntungan dan kerugian sesuai dengan kesepakatan pada awal perikatan.
- b. Pembiayaan *Mudharabah*. *Mudharabah* adalah kerjasama antara dua orang atau lebih pihak, pemilik modal (*shahibul mal*) mempercayakan sejumlah modal kepada pengelola (*mudharib*) dengan perjanjian pembagian keuntungan.
- c. *Al-muzara'ah*, ialah kerja sama pengolahan pertanian antara pemilik lahan dan penggarap, yaitu pemilik lahan memberikan lahan pertanian kepada

penggarap untuk ditanami dan dipelihara dengan imbalan bagian tertentu (persentase) dari hasil panen.

- d. *Al-musyaqah*, adalah bentuk yang lebih sederhana dari muzara'ah yaitu penggarap hanya bertanggung jawab atas penyiraman dan pemeliharaan. Sebagai imbalan, ia berhak atas nisbah tertentu dari hasil panen.

4) Akad Pelengkap

- a. *Hiwalah* (Alih Utang-Piutang), pengalihan utang dari orang yang berutang kepada orang lain yang wajib menanggungnya. Tujuan hiwalah adalah membantu pemasok mendapatkan modal tunai agar melanjutkan produksinya, karena ia memiliki piutang usaha belum dibayar oleh pembeli sehingga tidak memiliki cukup dana untuk memulai pekerjaan berikutnya.
- b. *Rahn* (gadai), adalah menahan salah satu harta milik peminjam sebagai jaminan atas pinjaman yang diterimanya..
- c. *Qard*, pemberian harta kepada orang lain yang dapat ditagih atau diminta kembali.
- d. *Wakalah* atau *Wikalah* berarti penyerahan, pendelegasian atau pemberian mandat
- e. *Kafalah* dapat berarti mengalihkan tanggung jawab seseorang yang dijamin dengan berpegang pada tanggung jawab orang lain sebagai penjamin.

3. Produk Jasa

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

- 1) *Sharf*, pada prinsipnya jual beli valuta asing sejalan dengan prinsip *sharf*, jual beli mata uang yang tidak sejenis ini harus dilakukan pada waktu yang sama (*spot*). Bank mengambil keuntungan dari jual beli valuta asing.
- 2) *Wadi'ah*, pada dasarnya pada akad *wadi'ah yad al-amanah*, penerima simpanan hanya dapat menyimpan titipan, tanpa berhak untuk menggunakannya.

2.3 Tinjauan Umum Tentang Pembiayaan

2.3.1 Pengertian Pembiayaan

Menurut UU No. 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah (Pasal 3 Butir 25) pengertian pembiayaan adalah sebagai berikut:

Pembiayaan adalah penyediaan dana atau tagihan yang dipersamakan dengan itu berupa:

1. Transaksi bagi hasil dalam bentuk *mudharabah* atau *musyarakah*,
2. Transaksi sewa menyewa dalam bentuk *ijarah* atau sewa beli dalam bentuk *ijarah muntahiya bittamlik*,
3. Transaksi jual beli dalam bentuk piutang *murabahah*, *salam*, dan *istishna*,
4. Transaksi pinjam meminjam dalam bentuk piutang *qardh*,

5. Transaksi sewa menyewa jasa bentuk *ijarah* atau transaksi multi jasa berdasarkan persetujuan dan kesepakatan antara bank syariah dan/ atau UUS dan pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai dan/ atau diberi fasilitas dana untuk mengembalikan dana tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan *ujrah*, tanpa imbalan, atau bagi hasil.

Menurut Muhamad (2014:310) pembiayaan adalah penyediaan dana dan/atau tagihan berdasarkan akad *Mudharabah* dan/atau *Musyarakah* dan/atau pembiayaan lainnya berdasarkan prinsip bagi hasil.

Dari pengertian-pengertian yang telah diuraikan dapat disimpulkan bahwa pembiayaan adalah penyediaan dana dan/atau tagihan yang dipersamakan dengan itu berdasarkan akad *Mudharabah* dan/atau *Musyarakah* dan pembiayaan lainnya berdasarkan berdasarkan prinsip bagi hasil.

2.3.2 Tujuan Pembiayaan

Menurut Muhamad (2014:303) tujuan pembiayaan yang dilaksanakan perbankan syariah terkait dengan *stakeholder*, yakni:

1. Pemilik

Dari sumber pendapatan diatas, para pemilik mengharapkan akan memperoleh penghasilan atas dana yang ditanamkan pada bank tersebut.

2. Pegawai

Para pegawai mengharapkan dapat memperoleh kesejahteraan dari bank yang dikelolanya.

3. Masyarakat

- a. Pemilik Dana

Sebagaimana pemilik, mereka mengharapkan dari dana yang diinvestasikan akan diperoleh bagi hasil.

b. Debitur yang bersangkutan

Para debitur dengan penyediaan dana baginya, mereka terbantu guna menjalankan usahanya (sektor produktif) atau terbantu untuk pengadaan barang yang diinginkan (pembiayaan konsumtif)

c. Masyarakat umumnya konsumen

Mereka dapat memperoleh barang-barang yang dibutuhkannya.

4. Pemerintah

Akibat pembiayaan, pemerintah terbantu dalam pembiayaan pembangunan negara, disamping itu akan diperoleh pajak (berupa pajak penghasilan atas keuntungan yang diperoleh bank dan juga perusahaan-perusahaan).

5. Bank

Bagi bank yang bersangkutan, hasil dari penyaluran pembiayaan, diharapkan bank dapat meneruskan dan mengembangkan usahanya agar tetap survival dan meluas jaringan usahanya, sehingga semakin banyak masyarakat yang dapat dilayaninya.

2.3.3 Fungsi Pembiayaan

Menurut Muhamad (2014:304) ada beberapa fungsi dari pembiayaan yang diberikan oleh bank syariah kepada masyarakat penerima, diantaranya:

1. Meningkatkan daya guna uang
2. Meningkatkan daya guna barang
3. Meningkatkan peredaran uang

4. Menimbulkan kegairahan berusaha
5. Stabilitas ekonomi
6. Sebagai jembatan untuk meningkatkan pendapatan nasional

2.3.4 Jenis-jenis Pembiayaan

Pembiayaan merupakan sumber penghasilan terbesar bagi bank dan merupakan tugas pokok bank, yaitu suatu bentuk pemberian fasilitas penyediaan dana untuk memenuhi kebutuhan pihak-pihak yang merupakan *deficit unit* oleh pihak-pihak yang merupakan *surplus unit*. Menurut Muhamad (2014:308) macam dan jenis pembiayaan yang dijalankan oleh Perbankan Syariah dapat diklasifikasikan menjadi:

1. Fund Using Service

a. Pembiayaan

1) Mudharabah

2) Musyarakah

b. Piutang

1) Mudharabah

2) Salam

3) Istishna

4) Ijarah

c. *Qardh*

d. Penempatan

e. Penyertaan Modal

f. Penyertaan Modal Sementara

2. *Non Fund Using Service*

a. *Commitment*

1) *Pembiayaan*

2) *Kafalah*

b. *Wakalah*

c. *Akseptasi*

3. *Fund Generating Service*

a. *Giro*

1) *Wadiah*

2) *Mudharabah*

b. *Tabungan*

1) *Wadiah*

2) *Mudharabah*

c. *Deposito Mudharabah*

4. *Commission Service*

a. *Wakalah*

1) *Inkaso*

Warkat bank dalam negeri & luar negeri

2) *Transfer*

3) *Penerusan L/C*

b. *Wadiah Yad Amanah*

SDB-Safe Deposit Box

c. *Sharf*

d. *Hawalah*

e. *Rahn*

f. *Kafalah*

2.3.5 Prinsip Pembiayaan

Sebelum suatu pembiayaan diberikan bank harus merasa yakin bahwa pembiayaan yang diberikan akan kembali. Keyakinan tersebut diperoleh dari hasil penilaian pembiayaan sebelum pembiayaan tersebut disalurkan. Penilaian pembiayaan oleh bank dapat dilakukan dengan berbagai cara, salah satunya dilakukan dengan analisis 5C sebagai prinsip pembiayaan.

Adapun penjelasan analisis pembiayaan dengan 5C yang dikutip dari Apriyanto Yanti “Resume Prinsip Dasar dan Analisis Kelayakan Pemberian Pembiayaan” (29 Oktober 2014) adalah sebagai berikut:

1. *Character* (Kepribadian) yaitu penilaian terhadap karakter atau kepribadian calon penerima pembiayaan dengan tujuan untuk memperkirakan kemungkinan bahwa penerima pembiayaan dapat bertanggung jawab untuk memenuhi kewajibannya.
2. *Capacity* (Kemampuan) artinya kemampuan nasabah untuk menjalankan usaha dan mengembalikan pinjaman yang diambil sesuai dengan jangka waktu yang telah diperjanjikan.
3. *Capital* (Modal) permodalan dari suatu debitur juga merupakan hal yang penting harus diketahui oleh calon krediturnya. Karena permodalan dan kemampuan keuangan dari suatu debitur akan memiliki kolerasi langsung dengan tingkat kemampuan bayar kredit.

4. *Collateral* (Agunan/jaminan). Tidak diragukan lagi bahwa betapa pentingnya fungsi agunan dalam setiap pemberian pembiayaan. Karena itu, bahkan undang-undang mensyaratkan bahwa agunan itu mesti ada dalam setiap pemberian pembiayaan. Hal ini bertujuan untuk lebih meyakinkan bahwa apabila terjadi kegagalan dalam proses pembayaran bermasalah ataupun terjadi kemacetan, maka jaminan dapat dipakai sebagai pengganti dari kewajiban.
5. *Condition of Economy* (Kondisi Ekonomi). Kondisi perekonomian secara mikro maupun makro merupakan faktor penting pula untuk dianalisis sebelum pembiayaan diberikan, terutama yang berhubungan langsung dengan bisnisnya pihak nasabah.

2.4 Tinjauan Umum mengenai KPR Syariah

2.4.1. Pengertian KPR Syariah

Menurut keterangan yang dikutip dari www.kompasiana.com/matlexaw/54f7643ea33311d2338b47cf/kpr-syariah-adalah (8 Mei 2014) KPR Syariah adalah Pembiayaan yang digunakan untuk pembelian rumah secara kredit. KPR Syariah menggunakan akad *murabahah*, yaitu perjanjian jual beli antara bank dan nasabah, dimana bank membeli rumah yang diperlukan nasabah sebesar harga beli ditambah dengan margin keuntungan yang disepakati oleh nasabah.

2.4.2. Pembiayaan *Murabahah*

1. Pengertian *Murabahah*

Akad *Murabahah* adalah transaksi jual beli suatu barang sebesar harga perolehan barang ditambah dengan margin yang disepakati oleh para pihak, dimana penjual menginformasikan terlebih dahulu harga perolehan kepada pembeli. (Muhamad 2014:46)

2. *Fitur* dan mekanisme

Menurut Muhamad (2014:47) *Fitur* dan mekanisme adalah sebagai berikut:

- a. Bank bertindak sebagai pihak penyedia dana dalam kegiatan transaksi *Murabahah* dengan nasabah;
- b. Bank dapat membiayai sebagian atau seluruh harga pembelian barang yang telah disepakati kualitasnya;
- c. Bank wajib menyediakan dana untuk merealisasikan penyediaan barang yang dipesan nasabah; dan
- d. Bank dapat memberikan potongan dalam besaran yang wajar dengan tanpa diperjanjikan dimuka.

3. Tujuan/Manfaat

Menurut (Muhamad 2014:47) tujuan/manfaat pembiayaan *mudharabah*, adalah sebagai berikut:

1) Bagi Bank

- a. Sebagai salah satu bentuk penyaluran dana.
- b. Memperoleh pendapatan dalam bentuk margin.

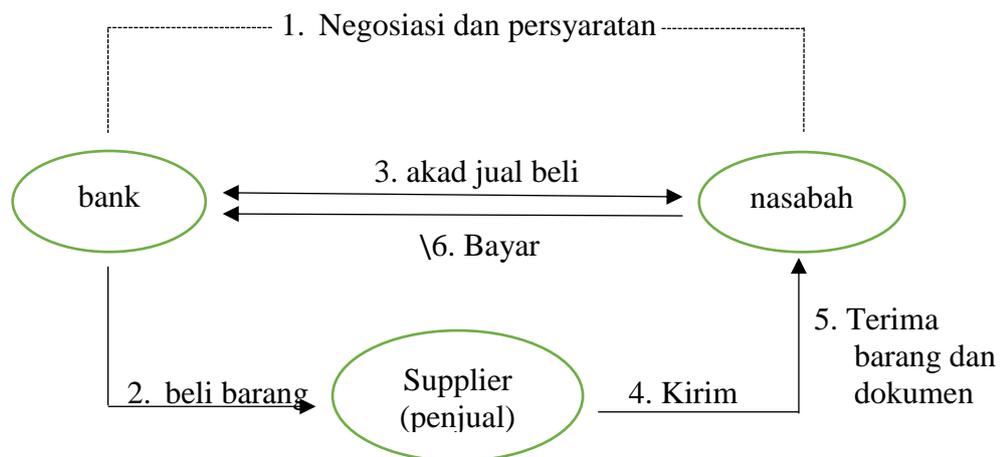
2) Bagi Nasabah

- a. Merupakan salah satu alternatif untuk memperoleh barang tertentu melalui pembiayaan dari bank.

- b. Dapat mengangsur pembayaran dengan jumlah angsuran yang tidak akan berubah selama masa perjanjian.

4. Skema *Murabahah*

Gambar 2.2
Skema *Murabahah*



sumber: alhushein.blogspot.com "Murabahah" (12 Desember 2011)

Dari gambar 2.2 dapat dijelaskan proses pembiayaan *murabahah* adalah sebagai berikut:

1. Negosiasi dan Persyaratan, pada tahap ini melakukan negosiasi dengan pihak bank yang berhubungan dengan spesifikasi produk yang diinginkan oleh nasabah, harga beli dan harga jual, jangka waktu pembayaran atau pelunasan, serta persyaratan-persyaratan lainnya yang harus dipenuhi oleh nasabah sesuai dengan ketentuan yang berlaku pada bank syariah.
2. Bank membeli produk/barang yang sudah disepakati dengan nasabah tersebut. Bank biasanya membeli ke *supplier*.
3. Akad jual beli, setelah Bank membeli produk sesuai dengan spesifikasi yang diinginkan nasabah, disertai dengan penandatanganan akad jual beli antara bank

dan nasabah, pada akad tersebut dijelaskan hal-hal yang berhubungan dengan jual beli *murabahah*. Rukun dan syarat-syaratnya harus dipenuhi.

4. *Supplier*, mengirim produk/barang yang dibeli oleh bank ke alamat nasabah, atau sesuai dengan akad perjanjian yang telah disepakati antara Bank dan nasabah sebelumnya.
5. Tanda terima barang dan dokumen, ketika barang sudah sampai kealamat nasabah, maka nasabah harus manandatangani surat tanda terima barang, dan mengecek kembali kelengkapan dokumen-dokumen produk/barang tersebut.
6. Proses selanjutnya adalah nasabah membayar harga produk/barang yang dibelinya dari bank, biasanya pembayaran dilakukan secara angsuran/cicilan dalam jangka waktu tertentu yang telah disepakati sebelumnya.

BAB III

OBJEK STUDI

3.1 Sejarah Bank BTN Syariah

Persaingan dalam pasar perbankan semakin ketat dengan adanya perubahan peraturan perundang-undangan perbankan oleh pemerintah dari UU Perbankan No.7 Tahun 1992 menjadi Perbankan No.10 Tahun 1998. Berlanjut dengan dikeluarkannya PBI No. 4/1/PBI/2002 tentang perubahan kegiatan usaha bank umum konvensional menjadi bank umum berdasarkan prinsip syariah oleh bank umum konvensional, jumlah bank syariah pun bertambah dengan banyaknya Unit Usaha Syariah (UUS). Maka manajemen PT. Bank Tabungan Negara (Persero), melalui rapat komite pengarah tim implementasi restrukturisasi Bank BTN tanggal 12 Desember 2013, manajemen bank BTN menyusun rencana kerja dan perubahan anggaran dasar untuk membuka UUS agar dapat bersaing di pasar perbankan syariah. Pembentukan Unit Usaha Syariah ini untuk memperkuat tekad ajaran Bank BTN untuk menjadikan kerja sebagai bagian dari ibadah yang tidak terpisahkan dari ibadah-ibadah lainnya.

PT. Bank Tabungan Negara Syariah merupakan Unit Usaha Syariah(UUS) dari Bank Tabungan Negara konvensional yang merupakan BUMN, yang beroperasi secara penuh berdasarkan prinsip-prinsip syariah dalam pelaksanaan kegiatannya Unit Usaha Syariah didampingi oleh Dewan Pengawas Syariah (DPS) yang bertindak sebagai pengawas, penasehat, dan pemberi saran kepada Direksi, Pimpinan Divisi Syariah dan Pimpinan Kantor Cabang Syariah mengenai hal-hal

yang terkait dengan prinsip Syariah. Unit Usaha Syariah BTN hadir dengan dibentuknya Divisi Syariah pada tanggal 04 November 2004 yang merupakan Kantor Pusat dari seluruh kantor-kantor Cabang Syariah .

BTN Syariah mulai beroperasi pada tanggal 14 Februari 2005 bertepatan dengan 5 Muharram 1426 H yang bermotto “Maju dan Sejahtera Bersama” dengan Kantor Cabang Syariah yang pertama di Jakarta. Selanjutnya pembukaan BTN Kantor Cabang Syariah yang kedua di Bandung tanggal 28 Februari 2005, dan ketiga di Surabaya tanggal 17 Maret 2005, keempat di Yogyakarta tanggal 4 April 2005, kelima di Makasar pada tanggal 11 April 2005, dan pada bulan Desember 2005 di Malang dan Solo. Pada tahun 2007 Bank BTN telah mengoperasikan 12 (dua belas) Kantor Cabang Syariah dan 49 Kantor Layanan Syariah (*Office Chanelling*) pada kantor-kantor cabang dan cabang pembantu konvensional kantor cabang syariah tersebar dilokasi Jakarta, Bandung, Surabaya, Yogyakarta, Makasar, Malang, Solo, Medan, Batam, Tangerang, Bogor, dan Bekasi. Seluruh kantor cabang syariah ini dapat beroperasi secara ontime-realttime berkat dukungan teknologi informasi yang cukup memandai.

BTN Syariah Berkeyakinan bahwa operasional perbankan yang berlandaskan prinsip bagi hasil dan pengambilan margin keuntungan dapat mendorong terciptanya stabilitas perekonomian seperti terurai dalam tujuan pembentukan BTN Syariah sebagai berikut:

1. Memperluas dan menjangkau segmen masyarakat yang menghendaki produk perbankan syariah.
2. Meningkatkan daya saing Bank BTN dalam jasa layanan perbankan.

3. Mempertahankan loyalitas nasabah Bank BTN yang menghendaki transaksi perbankan berdasarkan prinsip syariah.
4. Memberikan keseimbangan dalam pemenuhan kepentingan segenap stakeholder serta memberikan ketentraman pada segenap nasabah dan pegawai.

3.2 Visi dan Misi Bank BTN Syariah

Setiap bank atau perusahaan pasti memiliki visi dan misi untuk mencapai tujuan yang akan dicapainya, begitu juga dengan BTN Syariah yang memiliki visi dan misi.

3.2.1 Visi Bank BTN Syariah

Menjadi Bank Syariah yang terdepan di Indonesia dalam pembiayaan perumahan dan industri ikutannya.

3.2.2 Misi Bank BTN Syariah

Misi Bank BTN Syariah adalah sebagai berikut:

1. Menyediakan produk dan jasa yang inovatif serta layanan unggul yang fokus pada pembiayaan perumahan dan industri ikutannya.
2. Mengembangkan human capital yang berkualitas dan memiliki integritas tinggi serta penerapan *Good Corporate Governance* dan *Compliance*.
3. Meningkatkan keunggulan kompetitif melalui Teknologi Informasi terkini.
4. Memedulikan kepentingan masyarakat dan lingkungannya.

3.3 Logo dan Arti Logo BTN Syariah

3.3.1 Logo BTN Syariah



Gambar 3.1
Logo BTN Syariah
Sumber: www.btn.co.id

3.3.2 Arti Logo BTN Syariah

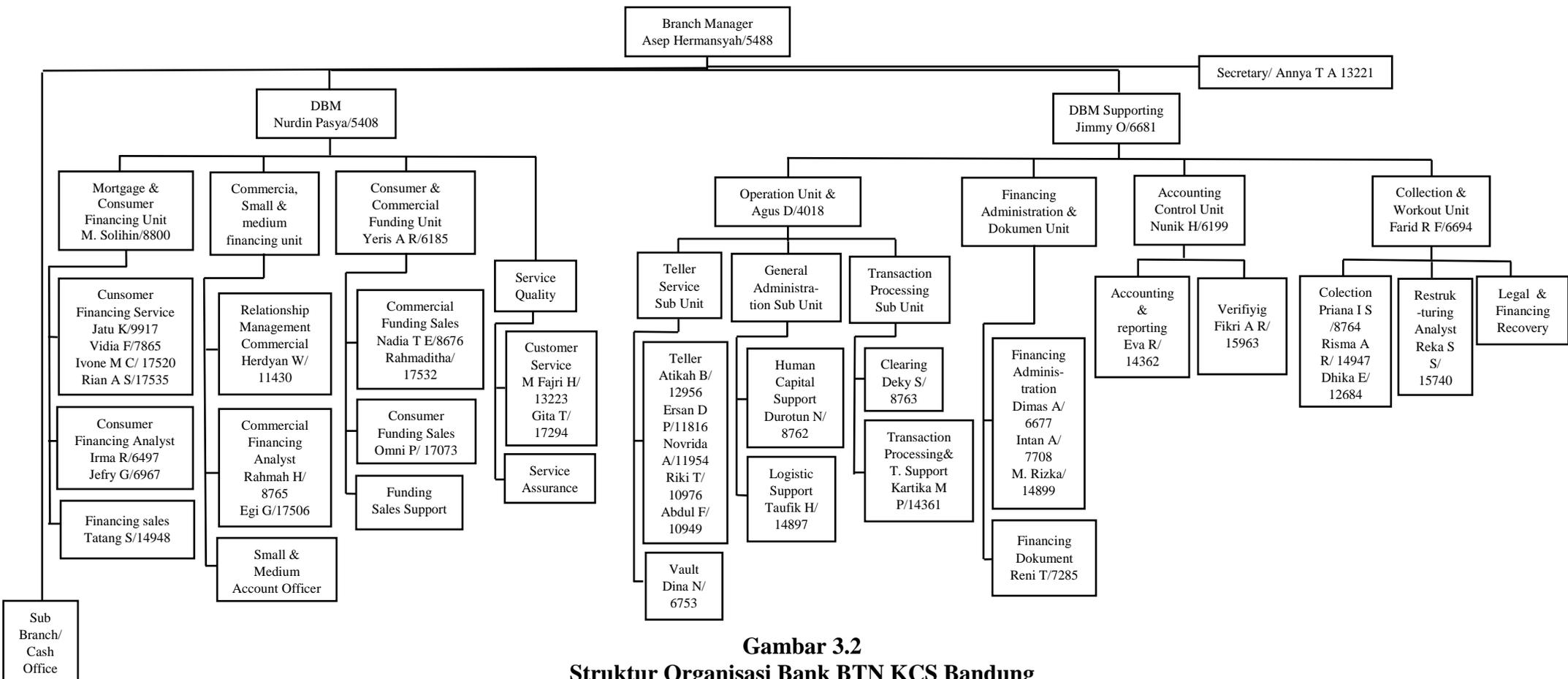
Logo BTN mengambil pola Segi Enam pola ini mengambil bentuk Sarang lebah, yang menyiratkan adanya kegiatan menabung pada masyarakat, sebagaimana halnya lebah yang selalu menyimpan madu perolehannya. Dengan lambang ini, BTN melaksanakan pembangunan nasional dengan mengerahkan dana masyarakat dalam bentuk tabungan. Pola ini juga menyiratkan “Atap Rumah” yang menjadi citra dan misi utama BTN, sebagai pelaksana KPR bagi masyarakat.

Bentuk logo dengan huruf kecil melambangkan sikap ramah dan rendah hati. Ramah terhadap semua segmen bisnis yang dimasuki, menunjukkan keinginan yang besar untuk melayani dengan rendah hati (*Customer focus*). Warna Huruf Biru Tua, melambangkan rasa nyaman, tenang, menyejukkan, warna ini umumnya dipakai oleh institusi di bidang jasa. Warisan luhur, stabilitas (*Command*, memimpin) dan serius (*Respect*) serta tahan uji (*Reliable*). Dasar pondasi yang kuat, berhubungan dengan kesetiaan, hal yang dapat dipercaya, kehormatan yang

tinggi (*Trust, Integrity*). Simbol dari spesialis (*Professionalism*). Bentuk Gelombang Emas Cair sebagai simbol dari kekayaan finansial di Asia.

Lengkungan Emas sebagai metamorphosa dari sifat *Agile*, Progresif, Pandangan ke depan. (*Excellence*), fleksibilitas serta ketangguhan atas segala kemungkinan yang akan datang. Warna Kuning Emas (kuning ke arah orange). Warna logam mulia (emas) menunjukkan keagungan, kemuliaan, kemakmuran, kekayaan sehingga menjadikan kita merasa tajam perhatiannya (warna yang menarik perhatian orang), aktif, kreatif, dan meriah, warna spiritual dan melambangkan hal yang luar biasa, warna ini juga ramah menyenangkan dan nyaman. Warna ini diterima sebagai warna riang, membuat perasaan anda bahwa masa depan lebih baik, cemerlang dan menyala-nyala.

3.4 Struktur Organisasi Bank BTN Syariah



Gambar 3.2
Struktur Organisasi Bank BTN KCS Bandung
 Sumber : Bank BTN KCS Bandung

3.5 Aktivitas Bank BTN Syariah

3.5.1 Produk Penghimpunan Dana

Produk-produk penghimpunan dana di Bank BTN Syariah diantaranya:

1. Tabungan BTN Batara iB

Produk simpanan dana berakad “*Wadiah*” (Titipan), bank dapat memberikan bonus yang menguntungkan dan bersaing bagi nasabah.

2. Tabungan BTN Prima iB

Produk simpanan dana berakad “*Mudharabah*” (Investasi), bank memberikan bagi hasil yang menguntungkan dan bersaing bagi nasabah.

3. Tabungan BTN Haji dan Umroh iB

Tabungan untuk mewujudkan impian ibadah haji melalui program haji reguler dan ibadah umroh dengan akad “*Mudharabah Mutlaqah*”, bank memberikan bagi hasil yang menguntungkan dan kompetitif.

4. Tabungan Qurban iB

Tabungan untuk mewujudkan niat Ibadah qurban dengan akad “*Mudharabah Mutlaqah*”, bank memberikan bagi hasil yang menguntungkan dan kompetitif.

5. TabunganKu iB

Tabungan dengan “*Wadiah*” (Titipan), bank dapat memberikan bonus yang menarik. Diterbitkan secara bersama-sama oleh bank di Indonesia guna menumbuhkan budaya menabung serta meningkatkan kesejahteraan masyarakat.

6. Tabungan BTN SimPel iB

Tabungan dengan skema untuk pelajar yang berfungsi sebagai media edukasi untuk mendorong budaya menabung sejak dini dengan akad “*Wadiah*” (Titipan), Bank dapat memberikan bonus yang menguntungkan dan bersaing bagi nasabah.

7. Tabungan BTN Emas iB

Tabungan dengan akad “*Mudharabah Mutlaqah*” yang digunakan untuk memberikan kemudahan kepada nasabah dalam mempersiapkan dana untuk berinvestasidalam bentuk emas untuk memenuhi kebutuhan nasabah di masa yang akan datang.

8. Giro BTN iB

Produk simpanan dengan prinsip “*Wadiah*” (Titipan), bank dapat memberikan bonus yang menguntungkan bagi nasabah atas simpanannya guna memperlancar aktivitas bisnis.

9. Giro BTN Prima iB

Produk simpanan dengan prinsip “*Mudharabah Mutlaqah*”, nasabah akan mendapatkan bagi hasil yang menguntungkan guna memperlancar aktivitas bisnis.

10. Deposito BTN iB

Produk investasi berjangka berdasarkan prinsip “*Mudharabah Mutlaqah*” (Investasi) yang berjangka waktu 1 bulan, 3 bulan, 6 bulan, 12 bulan, 24 bulan.

11. Deposito On Call BTN iB

Produk investasi berjangka berdasarkan prinsip “*Mudharabah Mutlaqah*” (Investasi) yang berjangka waktu 1 hari sampai dengan 28 hari.

3.5.2 Produk Pembiayaan/ Penyaluran Dana

Produk-produk pembiayaan di Bank BTN Syariah adalah sebagai berikut :

1. KPR BTN Subsidi iB

Pembiayaan kepada nasabah perorangan yang tergolong Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) dengan akad “*Murabahah*” (jual beli) dalam rangka pemilikan rumah atau rusun yang merupakan program pemerintah.

2. KPR BTN Platinum iB

Pembiayaan kepada nasabah perorangan dengan akad “*Murabahah*” (jual beli) dalam rangka pemilikan rumah, ruko, rukan, rusun atau apartemen kondisi baru maupun second.

3. KPR BTN Indent iB

Pembiayaan kepada nasabah perorangan dalam rangka pemilikan rumah, ruko, rukan, rusun atau apartemen dengan akad “*Istisnha*” (Pesanan).

4. Pembiayaan Properti BTN iB

Pembiayaan kepada nasabah untuk kepemilikan asset bersama berupa pembelian properti baru atau pembiayaan ulang/refinancing kepada nasabah yang telah memiliki properti dengan akad “*Musyarakah Mutanaqisah*”.

5. Pembiayaan Bangun Rumah BTN iB

Pembiayaan kepada nasabah perorangan dengan akad “*Murabahah*” (jual beli) dalam rangka membangun atau merenovasi bangunan tempat tinggal.

6. Pembiayaan Multimanfaat BTN iB

Pembiayaan bagi para pegawai dan pensiunan yang digunakan untuk keperluan pembelian berbagai jenis barang furniture dengan menggunakan akad “*Murabahah*” (jual beli).

7. Pembiayaan Multijasa BTN iB

Pembiayaan yang dapat digunakan untuk keperluan menandai berbagai kebutuhan layanan jasa (Pendidikan, Kesehatan, Wisata, Haji Khusus atau Umroh Pernikahan) bagi nasabah. Pembiayaan ini menggunakan akad “*Kafalah bil Ujroh*”.

8. Pembiayaan Kendaraan Bermotor BTN iB

Pembiayaan kepada nasabah perorangan dengan akad “*Murabahah*” (jual beli) dalam rangka pemilikan kendaraan bermotor yang diperuntukan untuk kepentingan pribadi.

9. Pembiayaan Tunai Emas BTN iB

Pembiayaan kepada nasabah untuk memenuhi kebutuhan dana nasabah dengan berdasarkan akad “*Qardh*” yang diberikan bank kepada nasabah berdasarkan kesepakatan dan disertai dengan surat Gadai sebagai penyerahan *Marhun* (barang jaminan) untuk jaminan pengembalian seluruh atau sebagian hutang nasabah kepada bank (*Murtahin*).

10. Pembiayaan Emasku BTN iB

Pembiayaan kepada nasabah perorangan dengan akad “*Murabahah*” (jual beli) dalam rangka pemilikan emas lantakan (batangan) bersertifikat Antam.

11. Pembiayaan Modal Keja BTN iB

Pembiayaan untuk memenuhi kebutuhan dana nasabah yang menjalankan usaha produktif selain usaha pembangunan proyek perumahan dan dilaksanakan dengan akad “*Mudharabah*” (Investasi).

12. Pembiayaan Investasi BTN iB

Pembiayaan untuk memenuhi kebutuhan dana nasabah yang menjalankan usaha produktif, guna pembelian/pengadaan barang-barang modal beserta jasa yang diperlukan untuk aktivitas usaha /investasi dan dilaksanakan dengan akad “*Murabahah*” (jual beli) atau “*Mudharabah*” (Investasi).

13. Pembiayaan Konstruksi BTN iB

Pembiayaan untuk memenuhi kebutuhan dana nasabah yang menjalankan usaha produksi berupa pembangunan proyek perumahan dan dilaksanakan sesuai dengan akad “*Musyarakah*”.

3.5.3 E-Channel

1. Kartu Debit BTN Syariah
2. ATM BTN
3. BTN *Contact Center*
4. *Mobile Banking* BTN Syariah

3.5.4 **Jasa dan Layanan**

1. Kartu Debit BTN Syariah
2. Kiriman Uang
3. *iCash Management System (Icms)*
4. Payment Point BTN iB
5. *Payroll* BTN iB
6. Penerimaan Biaya Perjalanan Haji

BAB IV

HASIL STUDI DAN PEMBAHASAN MASALAH

4.1 Prosedur Pelaksanaan Pembiayaan KPR Subsidi iB

Pembiayaan KPR Subsidi iB adalah Pembiayaan yang ditujukan untuk program kesejahteraan masyarakat berpenghasilan rendah yang bekerjasama dengan Kementrian Pekerjaan Umum dan Perumahan dalam rangka kemudahan kepemilikan rumah, dengan akad *murabahah* (jual beli) yang memberikan berbagai macam manfaat.

Untuk dapat menikmati pembiayaan KPR Subsidi iB di BTN Syariah, nasabah melalui pihak-pihak pemberian pembiayaan KPR Subsidi iB adalah sebagai berikut :

1. Pengajuan Permohonan Pembiayaan KPR

Tahap pertama yaitu pengajuan pembiayaan KPR subsidi calon nasabah mendatangi bank BTN syariah dan bertemu dengan *Financing Service* (FS) untuk menanyakan informasi langsung terkait dengan produk KPR subsidi, kemudian pihak FS akan menjelaskan sedetail mungkin, apabila calon nasabah sudah paham dengan informasi yang disampaikan oleh FS dan ingin mengajukan pembiayaan maka hal yang pertama kali dilakukan oleh calon nasabah pembiayaan saat pengajuan adalah mengisi formulir pembiayaan KPR subsidi yang sudah disediakan dan mulai mempersiapkan berkas dan dokumen apa saja yang sudah dipersyaratkan oleh pihak bank yang belum diketahui oleh nasabah.

2. Pengecekan Ideb pada Sistem Layanan Informasi Keuangan (SLIK)

Selanjutnya adalah pengecekan informasi debitur yaitu untuk memastikan terlebih dahulu apakah nasabah dapat dipercaya untuk membayar angsuran tanpa adanya permasalahan, pengecekan dapat dilakukan melalui Otoritas Jasa Keuangan (OJK) di Sistem Layanan Informasi Keuangan (SLIK). Dengan informasi yang dihasilkan dapat diputuskan apakah pembiayaan ini dapat dibiayai ataupun ditolak.

3. Melengkapi Dokumen-dokumen Persyaratan

Apabila calon nasabah dapat dibiayai maka tahap selanjutnya yaitu calon nasabah melengkapi dokumen-dokumen pengajuan permohonan KPR Subsidi iB yang telah dipersyaratkan sebelumnya dan dokumen tersebut diserahkan kepada pihak *Financing Service* (FS).

4. Pengecekan Kelengkapan Berkas

Setelah nasabah menyerahkan dokumen yang telah dipersyaratkan kemudian pihak *Financing Service* wajib untuk meneliti kelengkapan berkas dan dokumen yang diberikan oleh nasabah berdasarkan persyaratan yang ada *Check list* dokumen yang biasanya ditempelkan pada bagian depan map pengajuan permohonan pembiayaan. Jika terdapat salah satu persyaratan yang belum dipenuhi nasabah harus melengkapi dokumen persyaratan terlebih dahulu kemudian permohonan pembiayaan dapat segera di proses.

5. Wawancara

Setelah pengecekan berkas dan semua persyaratan terpenuhi dan telah diperiksa melalui SLIK kemudian pihak FS harus segera melakukan wawancara dengan

nasabah. Dalam proses wawancara nasabah dapat dilakukan dengan 2 cara yaitu:

- 1) pertama yaitu wawancara diawal pada saat nasabah datang langsung ke bank saat pengajuan pihak bank dapat langsung melakukan wawancara atau jika melalui *developer* dapat dilakukan wawancara masal.
- 2) kedua yaitu setelah data dari SLIK didapatkan pihak FS dapat melakukan wawancara yang berpedoman pada data di sistem informasi debitur (Ideb) yang sudah dilakukan. Setelah wawancara hasil yang didapatkan harus dipindahkan pada formulir hasil wawancara.

6. Penginputan Data ke Sistem *E-Loan*

Setelah proses wawancara dilakukan selanjutnya pihak FS menginput data yang sudah dilengkapi dan hasil wawancara ke dalam sistem *E-Loan*. Sistem *E-Loan* adalah sistem informasi yang menggunakan aplikasi *web base* yang sangat berguna untuk melakukan pencatatan keseluruhan data pembiayaan.

7. Validasi Data

Setelah data diinput ke sistem *E-loan* kemudian *Mortgage and Consumer Financing Unit Head* (MCFU) akan melakukan validasi pengecekan data apakah data yang tersedia tentang calon debitur benar. Setelah itu pihak MCFU akan memerintahkan analis untuk segera menganalisis pembiayaan tersebut.

8. Proses Analisa Pembiayaan

Dalam proses menganalisa pengajuan pembiayaan seorang analis menggunakan prinsip 5C yang meliputi, *character, capacity, capital, colateral, dan condition of economi*. Berkas pembiayaan akan dianalisis oleh *Analyst Officer* (AO) kegiatan yang dilakukan adalah menilai terhadap layak atau tidaknya

permohonan pembiayaan tersebut dibiayai. Terdapat dua cara analisa pembiayaan dalam menilai calon nasabah pemohon pembiayaan yang pertama, apabila calon nasabah seorang pegawai AO akan melakukan verifikasi dengan menghubungi tempat nasabah bekerja apakah benar nasabah adalah pegawai dari perusahaan tersebut, kedua apabila calon nasabah seorang wirausaha maka seorang analis pembiayaan akan menganalisa kemampuan membayar calon nasabah melalui laporan keuangan dalam usaha yang dijalankan calon nasabah tersebut.

9. *Analyst Officer Mengirim Order Appraisal*

Setelah berkas selesai dianalisa oleh *Analyst Officer* kemudian AO mengirimkan berkas untuk dilakukam *Appraisal Financing Administration* biasanya dengan mengirimkan memo kepada *Financing Administration* berupa fotocopy sertifikat, IMB, dan PBB. FA akan melakukan *on the spot* pada nasabah wirausaha apabila ada yang diragukan pada usaha calon nasabah pembiayaan dengan membawa berkas-berkas yang sudah dianalisis oleh AO agar langsung dapat dilakukan wawancara lisan dengan keadaan yang sebenarnya.

10. Taksasi Agunan

Selanjutnya pihak *Financing Administration* akan melakukan *Appraisal* taksasi agunan dari rumah tersebut yang dinilai adalah harga pasaran dari rumah agunan tersebut bank akan menilai rumah dengan harga pasaran di wilayah tersebut.

Untuk KPR subsidi pihak nasabah tidak dibebankan biaya *appraisal*.

11. *Analyst Officer Menganalisa Keseluruhan*

Setelah pihak FA selesai melakukan *appraisal* yang dibutuhkan untuk menilai *collateral* nasabah. Berkas dikembalikan kepada AO untuk dianalisa kembali secara keseluruhan dari hasil *on the spot* agar lebih dipastikan kembali untuk layak atau tidaknya diberikan pembiayaan. Kemudian analis memberikan rekomendasi untuk pembiayaan tersebut disetujui atau tidak oleh atasan.

12. Surat Persetujuan Pemberian Pembiayaan (SP3)

Apabila pembiayaan disetujui oleh atasan maka pihak FS akan segera membuat Surat Persetujuan Pemberian Pembiayaan (SP3) kepada nasabah bahwa permohonan pembiayaannya disetujui dan memenuhi segala ketentuan yang telah ditetapkan, SP3 ditandatangani oleh Kepala Cabang, MCFU dan nasabah. SP3 ini dikeluarkan dengan melampirkan buku tabungan, tetapi ketika syarat dan ketentuan belum dipenuhi oleh pihak nasabah maka SP3 ini dinyatakan batal dengan sendirinya selambat-lambatnya sesuai batas waktu yang ditentukan yaitu 3 bulan.

13. FS *Order Akad* ke Notaris *Clearence Sertifikat*

Setelah SP3 dikeluarkan oleh FS dan nasabah menyetujui SP3 tersebut untuk ditandatangani, selanjutnya pihak FS mengirimkan berkas akad nasabah kepada Notaris berkas yang dilampirkan adalah fotocopy SP3, KTP penjual dan pembeli, Kartu Keluarga penjual dan pembeli, akta nikah penjual dan pembeli, NPWP penjual dan pembeli. Dari *developer* ke notaris pertama dilakukan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) kemudian retensi dana, bayar BPHTB, proses balik nama atau memecah sertifikat, setelah itu terbentuklah Akta Jual Beli (AJB), kemudian balik nama sertifikat dari *developer* ke pembeli menjadi

Sertifikat Hak Milik (SHM). Setelah itu notaris melakukan *clearance* terhadap sertifikat yang diberikan dengan cara membawa sertifikat ke Badan Pertanahan Nasional (BPN) untuk mengecek keaslian sertifikat berdasarkan peta pendaftaran, daftar tanah, surat ukur, dan buku tanah. Jika menurut BPN aman sertifikat tersebut akan dicap tetapi jika BPN menemukan kejanggalan dalam sertifikat tersebut maka akan mengajukan *plotting* yaitu upaya pengajuan yang dilakukan oleh BPN kepada notaris yang bertujuan untuk memeriksa kembali kebenaran dari sertifikat tersebut dengan menggunakan *Global Positioning System* (GPS) yang masuk dalam peta pendaftaran. Jika pada saat *plotting* lokasi yang dilihat benar kepemilikannya sesuai dengan sertifikat maka berkas data dinyatakan *valid*, namun sebaliknya jika tidak benar maka bersifat fiktif. Setelah itu nasabah harus membayar pajak pembeli terlebih dahulu dan *developer* membayar pajak penjual terlebih dahulu setelah itu notaris akan melakukan validasi. Setelah proses validasi dan *clearance* selesai dan semua legalitas rumahnya sudah lengkap kemudian akad.

14. Akad

Akad dapat dilakukan apabila legalitasnya sudah lengkap mulai dari IMB, sertifikat sedang dipecah di notaris hingga bangunan jadi 100%. Proses akad dapat diikuti oleh pihak bank yaitu diwakilkan dengan *Financing Service*, pihak nasabah pemohon pembiayaan, pihak *developer* atau pengembang perumahan subsidi, notaris dan dua saksi pria atau 1 pria 2 perempuan.

Akad yang digunakan untuk pembiayaan produk KPR Subsidi iB di bank BTN syariah terdiri dari dua akad yaitu:

a. Akad *Wakalah*

Akad Wakalah, dimana bank bertindak sebagai *muwakkil* (pemberi kuasa), dan nasabah bertindak sebagai *Wakil* (penerima kuasa). Dalam akad *ini* secara prinsip pihak bank membelikan rumah dari *developer* sesuai dengan yang diinginkan nasabah kemudian, bank memberikan kuasa kepada nasabah untuk menerima dan membeli rumah dari *developer*, setelah itu nasabah memberikan rumah beserta dokumen-dokumen yang terkait kepada pihak bank dan bank menerima hal tersebut. Berdasarkan hal-hal tersebut bank dan nasabah sepakat untuk mengikatkan diri masing-masing sesuai dengan ketentuan dan syarat-syarat pada akad tersebut.

b. Akad *Murabahah*

Akad *murabahah* atau prinsip jual beli, dimana pihak bank membelikan rumah subsidi yang diinginkan oleh nasabah, kemudian menjual kembali kepada nasabah sebesar harga beli ditambah dengan margin keuntungan yang disepakati oleh nasabah dan pihak bank. Karena ini prinsipnya jual beli rumah maka harus menyediakan uang muka terlebih dahulu, namun dalam pembiayaan KPR Subsidi pemerintah memberikan bantuan uang muka sebesar Rp 4.000.000 sesuai dengan Keputusan Menteri (Kepmen PUPR) Nomor 552/KPTS/M/2016. Apabila uang muka yang ditetapkan oleh bank lebih dari yang sudah ditetapkan maka penerima harus menambahkan uang muka tersebut. Namun jika uang muka yang ditetapkan oleh bank kurang dari yang telah ditetapkan maka seluruh subsidi bantuan uang muka yang diterima akan digunakan untuk membayar uang muka.

Bersamaan dengan akad diserahkan lampiran surat pengakuan kekurangan biaya uang muka, surat permohonan subsidi bantuan uang muka, dan *standing instruction*. Jika akad sudah dilaksanakan maka ketiga lampiran tersebut harus dikirimkan kepada PUPR untuk permohonan pencairan bantuan uang muka.

Proses bantuan uang muka KPR Subsidi iB adalah sebagai berikut:

1. Setelah akad bank lapor ke Kementerian PUPR lampiran surat pengakuan kekurangan biaya uang muka, surat permohonan subsidi bantuan uang muka, dan *standing instruction* kemudian dilakukan validasi mulai dari KTP, NPWP, gaji, dan rumahnya sudah benar apa belum dengan blok dan nomornya dll.
2. Kemudian setelah disetujui oleh Kementerian PUPR maka uang muka akan cair dari pemerintah.
3. Setelah itu uang muka masuk ke rekening akan didebet secara otomatis. Setiap *developer* sistemnya beda-beda, uangnya ada yang langsung didebet *kedevloper* dan ada juga yang ke nasabah terlebih dahulu.

15. Pencairan

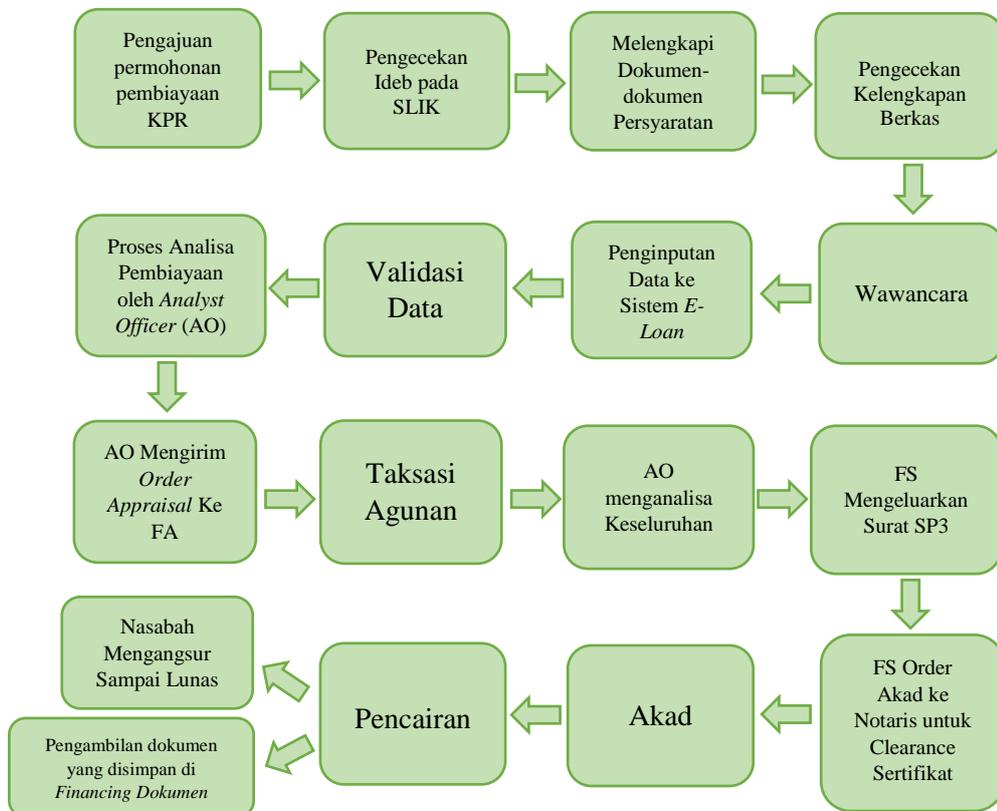
Setelah melakukan akad dana akan cair dan diberikan langsung kepada *developer* karena pada prinsipnya dalam pembiayaan syariah KPR Subsidi iB menggunakan prinsip jual beli jadi pada saat mengajukan permohonan KPR subsidi di BTN syariah, BTN syariah akan membelikan rumah yang nasabah pesan terlebih dahulu, kemudian bank akan menjual rumah yang sudah dibeli dari *developer* kepada nasabah dengan menambahkan margin keuntungan yang

akan diperoleh oleh bank. Karena bank syariah bersifat transparan maka hal itu harus diketahui nasabah pada saat akad berlangsung.

16. Nasabah Mengangsur sampai Lunas

Setelah dana cair maka nasabah harus mulai mengangsur rumah tersebut sampai lunas sesuai dengan yang sudah disepakati. Dalam pembiayaan KPR subsidi iB pelunasan dapat dipercepat setelah nasabah mengangsur selama 5 tahun. Pada saat pelunasan nasabah dapat mengambil berkas pengajuan KPR subsidi iB beserta sertifikat dan surat surat lainnya yang disimpan di *Financing Dokumen*.

Prosedur pembiayaan KPR Subsidi iB yang telah diuraikan dapat digambarkan seperti dibawah ini :



Gambar 4.1
Skema Pelaksanaan Pembiayaan KPR Subsidi iB

Sumber: Hasil Wawancara

4.2 Ketentuan dan Persyaratan Pembiayaan KPR Subsidi iB pada Bank BTN Syariah

Ketentuan-ketentuan bagi calon nasabah pembiayaan KPR Subsidi iB adalah sebagai berikut:

1. Calon nasabah pembiayaan KPR subsidi iB adalah Warga Negara Indonesia (WNI), usia 21 tahun/menikah.

2. Gaji pokok

Nasabah yang akan diberi pembiayaan KPR Subsidi iB memiliki gaji pokok maksimal Rp 4.000.000,-

3. Usia pemohon :

a. Untuk pekerja maksimal usia 55 tahun pembiayaan harus sudah lunas

b. Untuk wiraswasta dan profesi pada saat usia 65 tahun harus sudah lunas

4. Plafond pembiayaan maksimal

Plafond pembiayaan yang diberikan bank maksimal 95%

5. Harga rumah

Harga rumah yang akan dibeli maksimal Rp 130.000.000,- yang merupakan rumah baru dan rumah yang akan dibeli merupakan rumah pertama dibuktikan dengan melampirkan surat keterangan tidak memiliki rumah sebelumnya dan belum pernah menerima rumah subsidi dari pemerintah.

6. DP bagi wirasawasta atau wirausaha min 5% dari harga rumah namun bagi TNI, Polisi dan PNS DP hanya 1% saja.

7. Agunan

Yang menjadi agunan dalam pembiayaan KPR Subsidi iB ini yaitu rumah yang dibeli atau yang ditempati oleh nasabah. Objek agunan yang akan diajukan

menjadi pembiayaan KPR subsidi iB harus sudah selesai dibangun jaringan listrik sudah terhubung, jaringan distribusi air bersih dari PDAM sudah memadai dan lain-lainnya sehingga objek agunan siap untuk dihuni. Dan harus diperhatikan IMB, SHGB, dan SHMnya.

8. Maksimal angsuran 20 tahun

9. Contoh Angsuran Pembiayaan KPR Subsidi iB

Tabel 4.1
Angsuran Per Bulan KPR Syariah (Fix/Tidak Berubah s/d Pembiayaan Lunas)

No	Effektif	5,8172%	5,6712%	5,5665%	5,4879%	5,4266%	5,3775%	5,3374%	5,3039%	5,2757%	5,2515%	5,2305%
	Margin/th	3,0975%	3,0351%	2,9963%	2,9722%	2,9579%	2,9505%	2,9480%	2,9492%	2,9533%	2,9595%	2,9676%
	Jk. Waktu	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
1	Rp 20.000.000	Rp 384.958	Rp 328.363	Rp 288.034	Rp 257.870	Rp 234.484	Rp 215.842	Rp 200.648	Rp 188.042	Rp 177.427	Rp 168.373	Rp 160.571
2	Rp 25.000.000	Rp 481.198	Rp 410.453	Rp 360.042	Rp 322.338	Rp 293.104	Rp 269.802	Rp 250.811	Rp 235.053	Rp 221.783	Rp 210.466	Rp 200.714
3	Rp 40.000.000	Rp 769.917	Rp 656.726	Rp 576.067	Rp 515.740	Rp 468.967	Rp 431.683	Rp 401.297	Rp 376.084	Rp 354.854	Rp 336.745	Rp 321.142
4	Rp 50.000.000	Rp 962.396	Rp 820.907	Rp 720.084	Rp 644.675	Rp 586.209	Rp 539.604	Rp 501.621	Rp 470.106	Rp 443.567	Rp 420.932	Rp 401.428
5	Rp 60.000.000	Rp 1.154.875	Rp 985.088	Rp 864.101	Rp 773.610	Rp 703.451	Rp 647.525	Rp 601.945	Rp 564.127	Rp 532.280	Rp 505.118	Rp 481.713
6	Rp 70.000.000	Rp 1.347.354	Rp 1.149.270	Rp 1.008.118	Rp 902.545	Rp 820.692	Rp 755.446	Rp 702.270	Rp 658.148	Rp 620.994	Rp 589.304	Rp 561.999
7	Rp 80.000.000	Rp 1.539.833	Rp 1.313.451	Rp 1.152.134	Rp 1.031.480	Rp 937.934	Rp 863.367	Rp 802.594	Rp 752.169	Rp 709.707	Rp 673.490	Rp 642.284
8	Rp 90.000.000	Rp 1.732.313	Rp 1.477.633	Rp 1.296.151	Rp 1.160.415	Rp 1.055.176	Rp 971.288	Rp 902.918	Rp 846.190	Rp 798.421	Rp 757.677	Rp 722.570
9	Rp 100.000.000	Rp 1.924.792	Rp 1.641.814	Rp 1.440.168	Rp 1.289.350	Rp 1.172.418	Rp 1.079.208	Rp 1.003.242	Rp 940.211	Rp 887.134	Rp 841.863	Rp 802.856
10	Rp 123.500.000	Rp 2.377.118	Rp 2.027.640	Rp 1.778.607	Rp 1.592.347	Rp 1.447.936	Rp 1.332.822	Rp 1.239.004	Rp 1.161.161	Rp 1.095.610	Rp 1.039.701	Rp 991.527

No	Effektif	5,2122%	5,1961%	5,1817%	5,1690%	5,1575%
	Margin/th	2,9770%	2,9876%	2,9991%	3,0113%	3,0243%
	Jk. Waktu	16	17	18	19	20
1	Rp 50.000.000	Rp 384.458	Rp 369.581	Rp 356.444	Rp 344.769	Rp 334.346
2	Rp 55.000.000	Rp 422.904	Rp 406.540	Rp 392.088	Rp 379.246	Rp 367.780
3	Rp 60.000.000	Rp 461.350	Rp 443.498	Rp 427.733	Rp 413.723	Rp 401.215
4	Rp 65.000.000	Rp 499.796	Rp 480.456	Rp 463.377	Rp 448.200	Rp 434.650
5	Rp 70.000.000	Rp 538.242	Rp 517.414	Rp 499.022	Rp 482.677	Rp 468.084
6	Rp 75.000.000	Rp 576.688	Rp 554.372	Rp 534.666	Rp 517.154	Rp 501.519
7	Rp 80.000.000	Rp 615.133	Rp 591.330	Rp 570.310	Rp 551.631	Rp 534.953
8	Rp 85.000.000	Rp 653.579	Rp 628.288	Rp 605.955	Rp 586.107	Rp 568.388
9	Rp 90.000.000	Rp 692.025	Rp 665.246	Rp 641.599	Rp 620.584	Rp 601.823
10	Rp 100.000.000	Rp 768.917	Rp 739.163	Rp 712.888	Rp 689.538	Rp 668.692
11	Rp 110.000.000	Rp 845.808	Rp 813.079	Rp 784.177	Rp 758.492	Rp 735.561
12	Rp 123.500.000	Rp 949.612	Rp 912.866	Rp 880.417	Rp 851.580	Rp 825.834

Sumber: BTN Syariah Bandung

Adapun persyaratan dokumen yang harus dipenuhi oleh calon nasabah pembiayaan KPR Subsidi iB adalah sebagai berikut:

1. Syarat-syarat Umum

a. Formulir Aplikasi Pembiayaan

Nasabah yang ingin mengajukan pembiayaan KPR Subsidi iB diharuskan mengisi formulir aplikasi yang berisi data diri nasabah pemohon pengajuan pembiayaan KPR Subsidi iB.

b. Pas Photo terbaru ukuran 3x 4 suami istri @ 1 lembar

c. Foto Copy KTP suami dan istri yang masih berlaku

d. Foto Copy Kartu keluarga

e. Foto Copy Surat Nikah

f. Rekening Koran/Simpanan di Bank Lain 3 Bulan Terakhir (Jika ada)

g. Foto Copy NPWP dan SPT Pribadi atau Surat Pernyataan Penghasilan (Format Kemenpera)

h. Minimal telah bekerja (karyawan)/wiraswasta (usaha) selama satu tahun dan status karyawan tetap

i. Melampirkan surat keterangan belum memiliki rumah dari kelurahan.

2. Data Pekerjaan

Pekerjaan (PNS, BUMN, Swasta)

a. Foto Copy Kartu Pegawai

b. Foto Copy SK Awal dan Akhir

c. SIUP dan NPWP Perusahaan (Swasta)

d. Slip Gaji/Tanda Terima Gaji 3 bulan terakhir

- e. Bagi Karyawan Kontrak wajib memiliki BPJS Ketenagakerjaan dan masa kerja minimal 3 tahun

Wiraswasta

- a. SIUP, TDP, Ijin lainnya
 - b. NPWP
 - c. Lap Keuangan 1 tahun terakhir
3. Data Rumah/Ruko yang akan di Beli
- a. Foto Copy Sertifikat (HGB/Hak Milik)
 - b. Foto Copy IMB
 - c. Foto Copy PBB terakhir
 - d. Surat Pemesanan Rumah
4. Dana sebelum Akad (3% - 4% dari plafond KPR)
- a. Biaya Bank
 - 1) Administrasi : Sesuai tarif
 - 2) Legalitas Notaris : Sesuai tarif
 - 3) Akta Pemberian Hak ,Tanggungan (APHT)/(SKMHT) Sesuai tarif
 - a. Akte Pemberian Hak Tanggungan (APHT) adalah pemegang hak (pemilik sertifikat tanah) membebankan Hak Tanggungan (menjaminkan) tanahnya untuk menjamin pelunasan sejumlah hutang debitur kepada kreditur.
 - b. Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) merupakan surat kuasa yang dibuat atau diberikan oleh pemberi agunan atau pemilik tanah dalam hal ini adalah pengembang sebagai pihak pemberi

kuasa kepada kreditur selaku penerima bantuan guna memberikan bantuan kepada para pemberi bantuan, memberikan hak atas hak tanggungan kepada kreditur di atas tanah milik pemberi bantuan

- b. Tabungan wajib mengendap s/d pembiayaan lunas (diblokir) 1 x angsuran
- c. Biaya Akta Jual Beli, BBN dan Pajak wajib dibayar sebelum penandatanganan akad pembiayaan.

4.3 Hambatan dan Penanggulangan dalam Pelaksanaan Pemberian Pembiayaan KPR Subsidi iB pada BTN Kantor Cabang Syariah Bandung

4.3.1 Hambatan-hambatan pada Pelaksanaan Pembiayaan KPR Subsidi iB

Berdasarkan hasil studi yang telah diuraikan sebelumnya terdapat beberapa hambatan mengenai pelaksanaan pemberian pembiayaan KPR Subsidi iB pada bank BTN Kantor Cabang Syariah Bandung adalah sebagai berikut :

1. Hambatan Internal

Hambatan internal yang dialami dalam pembiayaan KPR Subsidi iB di bank BTN Kantor Cabang Syariah Bandung salah satunya yaitu sering adanya perubahan syarat dan ketentuan dalam pemberian KPR Subsidi dari pemerintah. Dikarenakan KPR Subsidi adalah program dari pemerintah maka bank harus mengikuti ketentuan-ketentuan yang diberikan pemerintah.

2. Hambatan Eksternal

Hambatan terbesar yang dialami dalam pembiayaan KPR Subsidi iB di bank BTN Kantor Cabang Syariah Bandung yaitu apabila rumah yang akan ditempati

oleh nasabah belum jadi 100% maka bank belum bisa melakukan akad dikarenakan prinsip KPR Subsidi iB yaitu apabila telah dilakukan akad rumah harus sudah siap untuk dihuni.

4.3.2 Penanggulangan dalam Mengatasi Hambatan Pelaksanaan Pemberian Pembiayaan KPR Subsidi iB

Berdasarkan hambatan-hambatan yang telah diuraikan tersebut maka diperoleh penanggulangan untuk mengatasi hambatan pelaksanaan pembiayaan pada bank BTN Kantor Cabang Syariah Bandung adalah sebagai berikut:

1. Penanggulangan Hambatan Internal

Bank harus melakukan perubahan dan penyampaian terhadap syarat-syarat dan ketentuan yang dikeluarkan oleh pemerintah kapanpun perubahan itu terjadi. Bank harus update agar tidak terjadi keterlambatan informasi.

2. Penanggulangan Hambatan Eksternal

Menunggu rumah yang sedang diproses sampai jadi 100% sudah lengkap dengan air, listrik dan lain-lainnya. Memberitahu kepada *developer* jangka waktu kapan rumah yang dipesan harus selesai dibangun dan siap untuk dihuni kemudian follow up agar *developer* mempunyai rasa tanggung jawab lebih kepada bank dan tidak menunda-nunda pekerjaannya.

BAB V

KESIMPULAN DAN SARAN

5.1 Kesimpulan

Berdasarkan pembahasan yang telah diuraikan dapat disimpulkan beberapa hal mengenai prosedur pelaksanaan pembiayaan KPR Subsidi iB pada bank BTN Kantor Cabang Syariah Bandung adalah sebagai berikut:

1. Prosedur pemberian pembiayaan KPR Subsidi iB yaitu dimulai dari calon nasabah datang ke bank untuk mengajukan permohonan pembiayaan dengan mengisi formulir aplikasi pembiayaan KPR Subsidi iB, pengecekan ideb pada sistem SLIK, kemudian nasabah melengkapi dokumen-dokumen yang telah dipersyaratkan kemudian unit *Financing Service* melakukan pengecekan atas kelengkapan dokumen persyaratan yang diberikan calon nasabah, dilakukan wawancara, berkas diinput ke dalam sistem *E-Loan*, kemudian validasi data, masuk ke analisa pembiayaan, *Appraisal* oleh FA, taksasi agunan, muncul rekomendasi analis, keluarnya SP3, jika disetujui FS akan order akad ke notaris, notaris melakukan *clearence* sertifikat, dilakukan akad setelah itu pencairan dan nasabah akan langsung mengangsur hingga lunas sesuai akad kemudian dokumen yang disimpan di *Financing Dokumen* akan dikembalikan seperti sertifikat, IMB, AJB, dan semua dokumen pengajuan pembiayaan.
2. Pembiayaan KPR Subsidi iB adalah pembiayaan yang ditujukan untuk program kesejahteraan masyarakat berpenghasilan rendah yang bekerjasama dengan Kementrian Pekerjaan Umum dan Perumahan dalam rangka kemudahan

kepemilikan rumah, dengan akad *murabahah* (jual beli) yang memberikan berbagai macam manfaat. Ketentuan yang harus dipenuhi dalam pemberian pembiayaan KPR Subsidi iB yaitu calon nasabah merupakan Warga Negara Indonesia (WNI), usia 21 tahun/menikah harus memiliki gaji pokok maksimal Rp 4.000.000, pembiayaan harus lunas usia maksimal 55 tahun untuk pekerja dan usia 65 tahun untuk wiraswasta dan profesi, harga rumah yang akan dibeli maksimal Rp 130.000.000, DP 5% (wiraswasta) 1% (TNI, Polisi, dan PNS) jangka waktu pembiayaan maksimal 20 tahun.

3. Faktor-faktor yang menjadi hambatan pembiayaan KPR Subsidi iB

a. Hambatan Internal

Hambatan internal yang dialami dalam pembiayaan KPR Subsidi iB di bank BTN Kantor Cabang Syariah Bandung salah satunya yaitu sering adanya perubahan syarat dan ketentuan dalam pemberian KPR Subsidi dari pemerintah. Dikarenakan KPR Subsidi adalah program dari pemerintah maka bank harus mengikuti ketentuan-ketentuan yang diberikan pemerintah.

b. Hambatan Eksternal

Hambatan terbesar yang dialami dalam pembiayaan KPR Subsidi iB di bank BTN Kantor Cabang Syariah Bandung yaitu apabila rumah yang akan ditempati oleh nasabah belum jadi 100% maka bank belum bisa melakukan akad dikarenakan prinsip KPR Subsidi iB yaitu apabila telah dilakukan akad rumah harus sudah siap untuk dihuni.

5.2 Saran

Berdasarkan kesimpulan yang telah diuraikan dengan kerendahan hati penulis mengemukakan saran yang sekiranya bermanfaat dan dapat menjadi masukan untuk semua pihak yaitu sebagai berikut:

1. Pihak *Financing Service* harus menginformasikan kepada nasabah mengenai telah sampai mana proses pembiayaan yang diajukan nasabah agar nasabah tidak bertanya-tanya dan juga berikan pemahaman kepada nasabah bahwa bank melakukan proses pembiayaan tahap demi tahap sesuai dengan ketentuan-ketentuan yang berlaku.
2. Dari segi persyaratan pihak bank harus lebih cepat dan teliti dalam memeriksa kelengkapan berkas nasabah sehingga apabila terjadi kekurangan atau kesalahan berkas maka pegawai dapat meminta dan mengoreksi kesalahan nasabah secepatnya, pihak bank harus memberikan edukasi lebih kepada calon nasabah tentang pentingnya pemenuhan syarat-syarat dalam pengajuan pembiayaan KPR Subsidi iB agar tidak menghambat proses pemberian pembiayaan.
3. Untuk menanggulangi hambatan internal yang terjadi bank harus lebih memperhatikan ketentuan-ketentuan KPR Subsidi iB apakah masih berlaku atau tidak dan bank harus lebih update tentang ketentuan-ketentuan terbaru yang dikeluarkan pemerintah mengenai KPR Subsidi iB. Untuk hambatan eksternal bank harus benar-benar menilai *developer* apakah *developer* mempunyai reputasi yang baik dan apakah *developer* mampu menyelesaikan rumah sesuai waktu yang tentukan, agar pembangunan rumah subsidi berjalan dengan lancar.

DAFTAR PUSTAKA

- Hasibuan, Malayu S.P. (2011). *Dasar-dasar Perbankan*. Jakarta: PT. Bumi Aksara
- Iska, Syukri. (2012). *Sistem Perbankan Syariah di Indonesia*. Yogyakarta: Fajar Media Press
- Kasmir. (2015). *Bank Dan Lembaga Keuangan Lainnya*. Jakarta: PT. Rajagrafindo Persada
- Muhamad. (2014). *Manajemen Dana Bank Syariah*. Jakarta: : PT. Rajagrafindo Persada
- Rianto, Al Arif, M. Nur. (2012). *Lembaga Keuangan Syariah*. Bandung: CV Pustaka Setia
- Sutanto, Herry dan Umam, Khaerul. (2013). *Manajemen Pemasaran Bank Syariah*. Bandung: CV Pustaka Setia
- Undang-Undang No. 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang N0. 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan
- Undang-Undang No 21 tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah
- <http://alhushein.blogspot.com> *Murabahah* (Diakses 17 Desember 2018)
- <https://konsumen.ojk.go.id> *Kajian Perlindungan Konsumen Sektor Jasa Keuangan: Kredit Pemilikan Rumah* (Diakses 22 November 2018)
- <https://kontan.co.id>. *Dorong Program Sejuta Rumah, BTN Beri Penghargaan ke Pengembang* (Diakses 17 Desember 2018)
- www.btn.co.id/ [Bank BTN Kucurkan Lebih dari Rp 155 Triliun untuk Mendukung Program Sejuta Rumah](#) (Diakses 17 Desember 2018)
- www.kompasiana.com *KPR Syariah adalah* (Diakses 17 Desember 2018)
- yantiekosy.blogspot.com *Resume Prinsip Dasar dan Analisis Kelayakan Pemberian Pembiayaan* (Diakses 29 November 2018)