

**PROSEDUR PENGAJUAN KPR SUBSIDI DI PT. BANK
TABUNGAN NEGARA TBK. SYARIAH KANTOR CABANG
SYARIAH SEMARANG**



TUGAS AKHIR

Diajukan Untuk Memenuhi Tugas dan Melengkapi Syarat Guna
Memperoleh Gelar Ahli Madya Perbankan Syariah

Disusun Oleh :

AL MA'IS
NIM. 1605015111

**D3 PERBANKAN SYARIAH
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI WALISONGO
SEMARANG**

2019

Arif Afendi, SE., M.Sc

Dosen Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam

UIN Walisongo Semarang

PERSETUJUAN PEMBIMBING

Lamp : 4 (empat) eks

Hal : Naskah Tugas Akhir

A.n. Al Ma'is

Kepada Yth

Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam

UIN Walisongo Semarang

Assalamualaikum Wr. Wb

Setelah saya meneliti dan mengadakan perbaikan seperlunya, bersama ini saya kirim naskah Tugas Akhir saudara :

Nama : Al Ma'is

NIM : 1605015111

Jurusan : D3 Perbankan Syariah

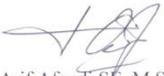
Judul : Prosedur Pengajuan KPR Subsidi di PT. Bank Tabungan Negara Tbk. Syariah Kantor Cabang Semarang

Dengan ini saya memohon kiranya Tugas Akhir tersebut dapat segera di munaqosahkan.

Demikian harap maklum adanya.

Wassalamu'alaikum Wr. Wb

Pembimbing



Arif Afendi, SE., M.Sc

NIP : 19850526 201503 1 002



KEMENTERIAN AGAMA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI WALISONGO
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM

Prof. Dr. Hamka Kampus III Ngaliyan/Telp/Fax. (024) 7601291 Semarang 50185

PENGESAHAN

Naskah tugas akhir berikut ini:

Judul : Prosedur pengajuan KPR Subidi di PT. Bank Tabungan Negara TBK.
Syariah kantor cabang syariah semarang
Nama : Al Ma'is
NIM : 1605015111
Jurusan : D3 Perbankan Syariah

Telah diujikan dalam sidang *munaqosah* oleh Dewan Penguji Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam UIN Walisongo Semarang dan dapat diterima sebagai salah satu syarat memperoleh gelar diploma dalam D3 Perbankan Syariah.

Semarang, 26 Juli 2019

Penguji I,

Rahman El Junusi, SE., MM.
NIP. 196911182000031001

Penguji II

Drs. H. Wahab, MM.
NIP. 196909082000031001

Penguji III,

Drs. H. Hasvin Svarbani, MM.
NIP. 195709131982031002

Penguji IV,

Ida Nurlaeli, M.Ag
NIP. 197811132009012004

Pembimbing

Arif Afendi, SE., M.Sc
NIP. 198505262015031002

MOTTO

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ
تَرَاضٍ مِنْكُمْ ۚ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ ۚ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا

“Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan suka sama-suka di antara kamu. Dan janganlah kamu membunuh dirimu; sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu”

PERSEMBAHAN

Dengan mengucapkan Alhamdulillah segala puji syukur atas nikmat dan karunia Allah yang telah memberikan kesehatan, bimbingan, serta mengarahkan penulis untuk tetap berada di jalan-Nya. Atas pencapaian segala ridha-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan penulisan Tugas Akhir diprogram D3 Perbankan Syariah dengan lancar. Maka penulis mempersembahkan Tugas Akhir ini kepada :

1. Terima kasih yang tak terhingga untuk kedua orang tua saya (Bapak Runajad dan Ibu Latifah) dan kakak saya (Ahmad Luthfi) yang tercinta, merekalah yang telah memperkenalkan saya pada kehidupan ini dan memperjuangkan hidupku dengan kasih sayang, nasihat, dan selalu memberikan dukungan, motivasi, serta doa restu merekalah yang menjadi semangatku.
2. Untuk kakak-kakak ku yang selalu memberikan dukungan, semangat, serta motivasi kepada saya.
3. Teman seperjuangan D3 PBSC angkatan 2016 serta teman-teman lainnya yang tidak bisa disebutkan satu persatu, terima kasih atas doa, dukungan yang kalian berikan, dan waktu yang telah kita lewati bersama kalian semua. Terutama Safriaul Abidin, Ucky Faezal Muarif, Nanang Fahrozi, Sochi Kholilul Lutfi, Titik Aryanti, Naimatul Aliyah Terima kasih buat kalian yang selalu senantiasa mendukungku, memberi semangat, dan senantiasa saling mendoakan.

4. Untuk teman-teman yang selalu sabar menghadapi dan mendengarkan keluh kesahku dan menghiburku yaitu teman-teman di kontrakan Karonsih Selatan 1 no 293 yaitu kak Alvin, nizar ,saifin
5. Semua pihak yang telah memberikan dukungan dan bantuan dalam proses penulisan Tugas Akhir ini yang tidak dapat disebutkan satu persatu, terima kasih banyak.

DEKLARASI

Dengan penuh kejujuran dan tanggung jawab, penulis menyatakan bahwa Tugas Akhir ini tidak berisi materi yang pernah ditulis oleh orang lain atau diterbitkan.

Demikian juga Tugas Akhir ini tidak berisi satu pun pemikiran-pemikiran orang lain, kecuali informai yang terdapat dalam referensi yang dijadikan rujukan.

Semarang, 10 Juli 2019

Deklator



Al Ma'is

NIM 1605015111

ABSTRAK

Perkembangan peminat kredit pemilikan rumah (KPR) saat ini meningkat dikarenakan sekarang untuk membeli perabotan pembuatan rumah sekarang mahal oleh karena itu masyarakat memilih untuk kredit rumah atau sering disebut KPR yang lebih mudah dan praktis dan juga dalam pengangsurannya maksimal 20 tahun, salah satu bank syariah yaitu PT. Bank BTN Syariah lembaga keuangan menciptakan produk untuk para nasabah yang ingin memiliki rumah atau memperbaiki rumah dengan fasilitas produk pembiayaan KPR Subsidi di Bank BTN Syariah dengan *Akad Murabahah*.

Rumusan masalah pada prosedur pengajuan pembiayaan KPR Subsidi PT. Bank BTN Syariah KCS Semarang, Penelitian ini bertujuan untuk memamparkan hasil dari rumusan masalah yang tersebut di atas.

Penelitian ini menggunakan metode penelitian kualitatif yang lebih menekankan pada aspek pemahaman secara mendalam pada suatu masalah. Sumber data pada penelitian ini berasal dari data primer dan data sekunder diperoleh dari hasil observasi, wawancara dan dokumentasi.

Hasil penelitian yang dilakukan oleh penulis, maka penulis merumuskan kesimpulan mengenai Proedur Pengajuan Pembiayaan KPR Subsidi PT. Bank BTN Syariah KCS Semarang sudah melaksanakan sesuai dengan syariat islam, dan sudah memberikan penjelasan kepada nasabah yang masih belum paham tentang adanya akad murabahah pada pembiayaan KPR Subsidi yang nasabah tidak mengetahuinya.

Kata kunci :Prosedur pengajuan pembiayaan KPR Subsidi di PT. Bank BTN Kantor Cabang Semarang

KATA PENGANTAR

Assalamu'alaikum Wr. Wb.

Alhamdulillah puji syukur penulis panjatkan kehadirat Allah SWT yang melimpahkan rahmat, taufik, hidayah, dan inayah-Nya sehingga penulis Tugas Akhir yang berjudul “PROSEDUR PENGAJUAN KPR SUBSIDI DI PT. BANK TABUNGAN NEGARA TBK. SYARIAH KANTOR CABANG SYARIAH SEMARANG” dapat terlaksanakan. Tidak luput sholawat serta salam semoga tetap tercurahkan kepada beliau junjungan kita Nabi Agung Muhammad SAW, serta keluarga, sahabat, tabi'in dan orang mukmin yang senantiasa mengikuti jejak dan ajarannya.

Tugas Akhir ini diajukan guna memenuhi tugas dan syarat untuk memperoleh gelar Ahli Madya (D3) dalam jurusan Perbankan Syariah, Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam, Universitas Islam Negeri Walisongo Semarang. Penulis menyampaikan terima kasih atas jasa semua pihak yang telah memberikan waktu, tenaga, pikiran, bimbingan, dan saran dengan penuh rasa ikhlas sebagai sesuatu yang sangat berguna bagi penulis dalam menyelesaikan penulisan Tugas Akhir ini. Oleh karena itu, penulis menyampaikan terima kasih kepada :

1. Bapak Prof. Dr. H. Muhibbin, M.Ag., selaku Rektor Universitas Islam Negeri Walisongo Semarang.
2. Bapak Dr. H. Imam Yahya, M.Ag., selaku Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Universitas Islam Negeri Walisongo Semarang yang telah memberikan kemudahan dalam penyusunan Tugas Akhir.

3. Bapak H. Johan Arifin, S.Ag., MM., selaku Ketua Program Studi D3 Perbankan Syariah Universitas Islam Negeri Walisongo Semarang yang telah memberikan bimbingan dan kemudahan selama dalam penyusunan Tugas Akhir.
4. Bapak Arif Afendi, SE., M.Sc, selaku Dosen Pembimbing Tugas Akhir yang dengan sabar dan bijaksana telah memberikan bimbingan dan masukan selama proses penyusunan Tugas Akhir ini.
5. Segenap karyawan dan karyawan PT. Bank BTN Syariah KCS Semarang
6. Semua pihak yang telah membantu dalam penyusunan Tugas Akhir ini.

Penyusun menyadari bahwa dalam pembuatan Tugas Akhir ini masih banyak kekurangan. Oleh karena itu, kritik dan saran para pembaca sangat penyusun harapkan.

Semarang, 10 Juli 2019

Penulis

Al Ma'is

1605015111

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN PERSETUJUAN PEMBIMBING.....	ii
HALAMAN PENGESAHAN.....	iii
HALAMAN MOTTO	iv
HALAMAN PERSEMBAHAN.....	v
DEKLARASI	vii
ABSTRAK	viii
KATA PENGANTAR.....	ix
DAFTAR ISI.....	xi
BAB I : PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah	7
C. Tujuan Penelitian.....	7
D. Manfaat Penelitian.....	7
E. Tinjauan Pustaka	8
F. Metodologi Penelitian	9
G. Sistematika Penulisan.....	14
BAB II : LANDASAN TEORI	16
A. Akad	16
1. Pengertian Akad.....	16
2. Akad yang digunakan Bank Syariah.....	17
3. Keterkaitan Akad dan Produk.....	17
B. Murabahah.....	18

1. Pengertian Murabahah	18
2. Landasan Syariah.....	19
3. Rukun dan Syarat Murabahah.....	25
C. Mekanisme Pembiayaan Murabahah.....	28
1. Mekanisme Pembiayaan Murabahah	28
2. Pengertian Pembiayaan.....	29
D. Pengertian KPR	30
1. Pengertian KPR.....	30
2. Syarat Pengajuan KPR.....	32
3. Persyaratan Dokumen KPR	32
E. Aplikasi Dalam Perbankan.....	33
F. Manfaat Murabahah	34
BAB III : GAMBARAN UMUM	36
A. Sejarah Bank BTN Syariah KCS Semarang.....	36
B. Visi dan Misi Bank BTN Syariah KCS Semarang.....	39
C. Struktur Organisasi Bank BTN Syariah KCS Semarang	41
D. Ruang Lingkup Usaha Bank BTN Syariah KCS Semarang.	49
BAB IV : HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	73
A. Prosedur Pengajuan Pembiayaan KPR Subsidi Syariah.....	73
B. Alur Pembiayaan KPR Subsidi Syariah	75
C. Pihak-pihak Dalam KPR Syariah	84
BAB V : PENUTUPAN	87
A. Kesimpulan.....	87
B. Saran.....	88
C. Penutupan.....	89

DAFTAR PUSTAKA
LAMPIRAN
DAFTAR RIWAYAT HIDUP

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Perkembangan Bank Syariah di Indonesia merupakan suatu perwujudan dari kebutuhan masyarakat yang menghendaki suatu sistem perbankan yang mampu menyediakan suatu produk baru yang disukai masyarakat dan juga memenuhi prinsip-prinsip syariah. Bank syariah adalah bank yang menjalankan kegiatan usahanya berdasarkan prinsip syariah. Selain itu bank syariah lahir sebagai salah satu alternatif terhadap perolehan bunga bank, karena bank syariah merupakan lembaga keuangan perbankan yang beroperasi dan produknya dengan prinsip dasar tanpa menggunakan sistem lain yang sesuai dengan syariah Islam. Lebih dari satu dekade pemerintah menunjukkan keseriusannya untuk mendukung perkembangan industri keuangan syariah dengan mengeluarkan undang-undang No.21 tahun 2008 tentang perbankan syariah.¹

Secara kelembagaan bank syariah pertama kali muncul di Indonesia adalah bank muamalat Indonesia, kemudian baru menyusul bank-bank lain yang membuka jendela syariah dalam menjalankan kegiatan usahanya. Bank-bank konvensional dapat memberikan jasa pembiayaan syariah kepada para nasabahnya

¹OJK, *Kumpulan Khotbah Bisnis dan Keuangan Syariah*, Surabaya: OJK cetakan kedua, hlm.56

melalui produk-produk yang bebas dari unsur riba,gharar,dan maysyir dengan terlebih dahulu membentuk unit usaha syariah (UUS).UUS adalah unit kerja dikantor pusat bank umum konvensional yang berfungsi sebagai kantor induk dari kantor cabang syariah atau unit syariah.²Bank muamalat Indonesia dengan kurun waktu 7 tahun bank muamalat sudah mempunyai banyak outlet yang tersebar di beberapa wilayah antara lain: Jakarta, Surabaya, Semarang, Bandung, Balikpapan, dan Makasar.³

Semula pengaturan mengenai produk-produk perbankan syariah didasarkan pada fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia (DSN-MUI).Dewan syariah nasional di bentuk pada tahun 1997 dan merupakan hasil rekomendasi loka karya rekadana syariah pada bulan juli ditahun yang sama.Lembaga ini merupakan lembaga otonom dibawah majelis ulama Indonesia.Fungsi utama DSN adalah mengawasi produk-produk lembaga keuangan syariah agar sesuai dengan syariah islam. Dewan ini bukan hanya mengawasi bank syariah,tetapi juga lembaga-lembaga lainnya seperti asuransi,reksadana modal dan sebagainya.Tugas lain dari DSN adalah meneliti dan memberi

²Abdul Ghofur Anshori,*Perbankan Syariah di Indonesia*,Yogyakarta:Gdjah Mada University press,2018,hlm.30

³Muhammad Syafii Antonio,*Bank Syariah dari Teori ke Praktik*,Jakarta:Gema Insani,2001,hlm.25-26

fatwa bagi produk-produk yang dikembangkan oleh lembaga keuangan syariah.⁴

Maka ada pendapat bahwa fatwa yang dibuat oleh DSN-MUI hendaknya dijadikan sebagai hukum positif dengan jalan memasukkannya kedalam peraturan perundang undangan.

Adapun fatwa DSN-MUI yang terkait dengan produk-produk perbankan syariah antara lain adalah sebagai berikut:⁵

1. Fatwa Nomer 01/DSN-MUI/IV/2000 Tentang Giro
2. Fatwa Nomer 02/DSN-MUI/IV/2000 Tentang Tabungan
3. Fatwa Nomer 03/DSN-MUI/IV/2000 Tentang Murabahah
4. Fatwa Nomer 04/DSN-MUI/IV/2000 Tentang Jual Beli Salam
5. Fatwa Nomer 05/DSN-MUI/IV/2000 Tentang Jual Beli Istina'
6. Fatwa Nomer 06/DSN-MUI/IV/2000 Tentang Pembiayaan Mudharabah

Sebagai lembaga intermediasi,perbankan sangat membutuhkan kepercayaan dari masyarakat,terutama pada nasabahnya sehingga keberlangsungan sektor perbankan sebagai organ penting dalam

⁴Muhammad Syafii Antonio,*Bank Syariah dari Teori ke Praktik*,Jakarta:Gema Insani,2001,hlm.27

⁵Abdul Ghofur Anshori,*Perbankan Syariah di Indonesia*,Yogyakarta:gadjah Mada University press,2018,hlm.39

perekonomian dapat terus berjalan. Dan dapat memperoleh kepercayaan dari masyarakat maka sektor perbankan harus memberikan layanan secara profesional. Sebab kepuasan nasabah adalah hal yang sangat penting dalam pengelolaan.

Bank berdasarkan prinsip bagi hasil menurut ketentuan pasal 1 ayat 1 peraturan pemerintah republik Indonesia No 72 tahun 1992 tentang perbankan yang secara implisit menunjukkan bahwa bank di perbolehkan menjalankan usahanya berdasarkan bagi hasil. Prinsip bagi hasil disini adalah prinsip bagi hasil yang berdasarkan syariat yang digunakan oleh bank berdasarkan prinsip bagi hasil dalam menetapkan imbalan yang akan diberikan kepada masyarakat sehubungan dengan penggunaan dana masyarakat yang dipercayakan kepadanya. Menetapkan imbalan yang akan diterima sehubungan dengan penyediaan dana kepadamasyarakat dalam bentuk pembiayaan baik untuk diperlukan investasi maupun modal kerja dan menetapkan imbalan sehubungan dengan kegiatan usaha lainnya yang lazim dilakukan oleh bank dengan bagi hasil. Pengertian prinsip bagi hasil dalam penyediaan dana kepada masyarakat dalam bentuk pembiayaan sebagaimana yang di maksud dalam ketentuan ini.⁶

Berdasarkan mengenai pengertian pembiayaan sebagaimana tercantum dalam pasal 1 angka 25 UU Perbankan

⁶Pasal 2 PP NO.72 Tahun 1992 tentang Bank Berdasarkan Prinsip Bagi Hasil

Syariah.⁷Sebelum pembiayaan direalisasikan,terlebih dahulu harus dibuat akad perjanjian yang mengatur hak dan kewajiban antara bank dengan nasabah penerima fasilitas pembiayaan.Akad atau perjanjian pembiayaan memiliki berbagai macam istilah,anantara lain pembiayaan, dan persetujuan membuka pembiayaan.⁸

Untuk memenuhi kebutuhan masyarakat akan pemilikan rumah tinggal,bank syariah dapat memberikan fasilitas pembiayaan antara lain berdasarkan akad murabahah.Pembiayaan untuk pemilikan rumah atau KPR,lazimnya merupakan fasilitas pembiayaan jangka menengah atau jangka panjang,karena jangka waktu angsurannya lebih dari satu tahun.Dalam pembiayaan berdasarkan akad murabahah,bank syariah mendapatkan margin keuntungan.Margin keuntungan tersebut bersifat tetap dan tidak dapat ditinjau ulang.⁹

Rumah merupakan salah satu kebutuhan manusia,karena itu sekarang mudah sekali menemukan perumahan diberbagai daerah dan biasanya terletak diwilayah strategis,untuk memenuhi kebutuhan masyarakat memiliki rumah terdapat syarat-syarat atau prosedur yang harus dipenuhi penjual (Bank) maupun pembeli (Nasabah). Untuk memiliki rumah syarat untuk pembeli

⁷Wangawidjaja,*Pembiayaan Bank Syariah*,Jakarta:PT Gramedia Pustaka Utama,2001,hlm.162

⁸Ibid,hlm.153-154

⁹Ibid,hlm.247

(nasabah) dilihat dari (Character, Capacity, Capital, Collateral, Condition).

Kredit Pemilikan Rumah (KPR) adalah suatu fasilitas kredit yang diberikan oleh perbankan kepada para nasabah perorangan yang akan membeli atau memperbaiki rumah.

Masyarakat yang ingin memiliki rumah dapat mengajukan pembiayaan kepemilikan rumah (KPR) kepada bank dengan cara yang mudah dan aman. Pembiayaan kepemilikan rumah (KPR) merupakan solusi bagi masyarakat yang belum mempunyai dana tunai yang mencukupi untuk membuat rumah. Pada KPR ini masyarakat dapat mengangsur biaya rumah secara bertahap.

Bagi nasabah yang memerlukan rumah secara cepat maka nasabah dapat membeli rumah baru atau yang rumahnya sudah jelek untuk direnovasi. Pada Bank Tabungan Negara (BTN) syariah kantor cabang Semarang ada pembiayaan KPR Subsidi dimana diperuntukan oleh golongan menengah kebawah, adapun pembiayaan KPR Subsidi pada BTN Syariah memiliki tahapan dalam pembangunan rumah. Nasabah KPR Subsidi harus mengetahui bagaimana tahapan-tahapan terjadi. Namun terkadang dalam tahapan tersebut muncul masalah yang dapat mengganggu dalam masa pengerjaannya. Hal-hal yang telah diperhitungkan oleh bank pada tiap tahapannya yaitu menentukan jangka waktu pengerjaannya, Nasabah yang akan

mengajukan KPR Subsidi harus mengetahui bagaimana prosedur realisasi yang terjadi agar rumah impiannya sesuai dengan yang diinginkan.

Berdasarkan latar belakang diatas,penulis ingin membahas dan menindak lanjuti lebih dalam mengenai KPR Subsidi di BTN Syariah,sehingga penulis tertarik meneliti tentang“**Prosedur Pengajuan Pembiayaan KPR Subsidi di PT.Bank Tabungan Negara Tbk. Kantor Cabang Semarang Syariah**”.

B. Rumusan Masalah

1. Bagaimana prosedur pengajuan pembiayaan KPR Subsidi di PT.Bank Tabungan Negara Tbk.kantor cabang semarang syariah

C. Tujuan Penelitian

Untuk mengetahui bagaimana prosedur pengajuan pembiayaan KPR Subsidi di BTN SYARIAH KCS SEMARANG

D. Manfaat Penelitian

- a. Secara Teoritis

Penelitian ini diharapkan mampu memberikan kontribusi sebagai sarana untuk menambah wawasan keilmuan dan dapat digunakan sebagai masukan, referensi dan pihak-pihak yang melakukan penelitian serupa yang berkaitan dengan efesiensi pembukaan produk perbankan.

b. Secara Praktis

Penelitian ini dapat digunakan sebagai pengembangan dan masukan kepada perusahaan mengenai efisiensi pembukaan produk perbankan yang tepat dan akurat sehingga dapat digunakan dalam melakukan penelitian selanjutnya.

c. Bagi Masyarakat Umum

Sebagai informasi dalam mengetahui prosedur pengajuan pembiayaan KPR Subsidi.

E. Tinjauan Pustaka

Dalam menggunakan penelitian ini, penulis menggunakan telaah pustaka dari penelitian-penelitian terdahulu antara lain:

1. Tugas Akhir tentang “*Mekanisme akad murabahah pada pembiayaan kepemilikan rumah di bank Jateng syariah Semarang*”. Oleh Alviana Faeruzza Prasetyo 2017, membahas mengenai bagaimana cara menerapkan akad murabahah pada pembiayaan kepemilikan rumah biar masyarakat lebih mudah dalam pembiayaan kepemilikan rumah dan tentang prosedur pembiayaan kepemilikan rumah.
2. Tugas Akhir tentang “*Strategi pelayanan PT BPRS Metro Madani terhadap kepuasan nasabah*”. Oleh Lina Sari Tahun 2017, membahas tentang dalam memberikan pelayanan ada dua kategori diantaranya strategi pelayanan yang mendasar meliputi karyawan yang

bertugas di perusahaan harus mempunyai sikap ramah dan komunikatif yang harus di perhatikan.Sedangkan strategi pelayanan utama meliputi kompetensi,kejujuran dan memberikan layanan secara prima.

3. Tugas Akhir Tentang “*Pembiayaan KPR BTN Dalam akad murabahah di BTN Syariah Semarang*”. Oleh Zainal Jundi 2013,membahas tentang harus tetap melandaskan pada prinsip jual beli sama suka/saling rela dalam penetapan margin murabahah,dalam hal pengikutan jaminan tidak boleh terlalu memberatkan nasabah.

F. Metode Penelitian

1) Jenis Penelitian

Jenis Penelitian ini adalah menggunakan metode penelitian kualitatif, yaitu penelitian yang menghasilkan penemuan-penemuan yang tidak di capai (di peroleh) dengan menggunakan prosedur-prosedur statistik atau cara-cara lain dari kuantifikasi (pengukuran) dan menghasilkan data deskriptif berupa ucapan atau tulisan dan perilaku orang-orang yang di amati.¹⁰

2) Sumber Data

a. Data Primer

¹⁰Jusuf Soewadji,*Pengantar Metodologi Penelitian*,Jakarta:Penerbit Mitra Wacana Media,2012,hlm.51

Data primer adalah data yang di peroleh langsung dari subjek penelitian, dalam hal ini peneliti memperoleh data atau informasi langsung dengan menggunakan instrumen-instrumen yang telah ditetapkan. Data primer dikumpulkan oleh peneliti untuk menjawab pertanyaan-pertanyaan penelitian.¹¹ Data primer dalam penelitian ini adalah data yang diambil langsung dari BTN Syariah KCS Semarang. Disini Penulis akan melakukan wawancara dengan Pimpinan cabang pembantu (mas Ahmad sukoco), *Branch operati*(mas fadhil), *Customer service* (mbak ertiya) yang ada di BTN Syariah KCS Semarang.

b. Data Sekunder

Data sekunder merupakan data atau informasi yang diperoleh secara tidak langsung dari objek penelitian yang bersifat publik, yang terdiri atas :struktur organisasi data kearsipan, dokumen, laporan-laporan serta buku-buku dan lain sebagainya yang berkenaan dengan laporan ini.¹² Data sekunder ini didapat dari brosur dan catatan yang ada di BTN Syariah KCS Semarang.

¹¹Wahyu Purhantara, *Metode Penelitian Kualitatif Untuk Bisnis*, Yogyakarta: Graha Ilmu, 2010, hlm. 79

¹²Wahyu Purhantara, *Metode Penelitian Kualitatif Untuk Bisnis*, Yogyakarta: Graha Ilmu, 2010, hlm. 79

3) Teknik Pengumpulan Data

Pengumpulan data dalam penelitian ini penulis menggunakan dua metode pengumpulan data yaitu melalui penelitian kepustakaan (*Library Research*) dan penelitian lapangan (*Field Research*).

a. Penelitian Kepustakaan (*Library Research*)

Pada tahapan ini peneliti mencari landasan teoritis dari permasalahan penelitiannya, sehingga penelitian yang dilakukan bukanlah aktivitas yang bersifat *trail and error*.¹³Peneliti melakukan penelusuran literatur dan buku rujukan yang relevan dengan pembahasan tugas akhir ini.

b. Penelitian Lapangan (*Field Research*)

Penelitian lapangan merupakan metode penelitian kualitatif yang dilakukan di tempat atau lokasi di lapangan, yaitu melakukan penelitian langsung ke tempat yang dijadikan objek penelitian.¹⁴Dalam hal ini adalah BTN Syariah KCS Semarang untuk memperoleh data yang dibutuhkan dilakukan dengan cara:

¹³Faisar Ananda Arta,Watni Marpaung,*Metode Penelitian Hukum Islam*,Jakarta:Prenada Media Group,2016,hlm.86

¹⁴Dewi Sadiyah*Metode Penelitian Dakwah*,hlm.13

1. Wawancara (*interview*)

Kegiatan mencari bahan (keterangan, pendapat) melalui tanya jawab lisan dengan siapa saja yang diperlukan. Wawancara diadakan untuk mengungkapkan latar belakang, motif-motif yang ada di sekitar masalah yang diobservasi.¹⁵ Dalam wawancara ini penulis akan melakukan wawancara kepada pihak-pihak yang ada di BTN Syariah KCS Semarang.

2. Pengamatan (*observasi*)

Pengamatan adalah alat pengumpul data yang dilakukan dengan cara mengamati dan mencatat secara sistematis gejala-gejala yang diselidiki.¹⁶ Dalam teknik pengumpulan data penulis akan melakukan pengamatan langsung tentang prosedur pengajuan pembiayaan KPR subsidi di BTN Syariah KCS Semarang guna memperoleh data yang akurat.

3. Dokumentasi

Dokumen dapat dikategorikan sebagai dokumen pribadi, dokumen resmi, dan dokumen budaya populer. Kadang-kadang dokumen ini digunakan

¹⁵Usman Rianse, Abdi, *Metodologi Penelitian Sosial dan Ekonomi (Teori dan Aplikasi)*, Bandung: Alfabeta, 2012, hlm. 219

¹⁶Ibid, hlm. 213

dalam hubungannya dengan atau mendukung wawancara dan observasi berperanserta.¹⁷Metode ini, peneliti gunakan untuk memperoleh data yang mencatat, diantaranya meliputi letak geografis, sejarah awal berdirinya, visi dan misi, tujuan didirikannya, struktur organisasi.

4) Teknik Analisis Data

Teknik analisis data adalah proses menyusun data agar data tersebut dapat ditafsirkan. Menyusun data berarti menggolongkan ke dalam tafsiran atau interpretasi artinya memberikan makna terhadap analisis, menjelaskan kategori dan mencari hubungan antar berbagai konsep. Analisis data penelitian kualitatif pada hakikatnya adalah suatu proses yang dimulai sejak tahap pengumpulan data dilapangan kemudian dilakukan secara intensif setelah data terkumpul seluruhnya.

Dalam menganalisa data penulis menggunakan teknik analisis data kualitatif dengan menggunakan metode analisis deskriptif. Analisis deskriptif digunakan untuk menganalisis data yang diperoleh melalui interview dan observasi yang berupa data kualitatif. Analisis ini berangkat dari fakta-fakta atau peristiwa yang bersifat empiris

¹⁷Emzir, Analisis Data: Metode Penelitian Kualitatif, Jakarta: Rajawali Pers, 2012, hlm.75

kemudian temuan tersebut dipelajari. Apabila datanya telah terkumpul maka diklasifikasikan menjadi data yang dinyatakan dalam bentuk laporan dan uraian deskriptif mengenai efisiensi tabungan haji untuk anak sejak usia dini.

G. Sistematika Penulisan

BAB I PENDAHULUAN

Pada bab pertama ini menguraikan latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan dan manfaat penelitian, tinjauan pustaka, metode penelitian, dan sistematika penulisan.

BAB II LANDASAN TEORI

Pada bab kedua ini terdiri dari landasan teori yang mendeskripsikan tentang efisiensi, Akad Murabahah, Posedur pengajuan pembiayaan KPR subsidi.

BAB III GAMBARAN UMUM

Pada bab ketiga ini berisi pembahasan tentang gambaran umum BTN Syariah KCS Semarang yang meliputi sejarah berdirinya perusahaan; visi, misi, dan ruang lingkup kegiatan usaha; kepengurusan dan struktur organisasi.

BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Pada bab keempat ini berisi tentang prosedur pengajuan pembiayaan KPR subsidi di BTN Syariah KCS Semarang.

BAB V PENUTUP

Pada bab kelima ini berisi kesimpulan,saran-saran,kata penutup.

DAFTAR PUSTAKA**LAMPIRAN**

BAB II

LANDASAN TEORI

A. Akad

1. Pengertian Akad

Akad (ikatan, keputusan, atau pengutan) atau perjanjian atau kesepakatan atau transaksi dapat diartikan sebagai komitmen yang terbangkai dengan nilai-nilai syariah. Dalam istilah fiqih, secara umum akad berarti sesuatu yang menjadi tekat seseorang untuk melaksanakan, baik yang muncul dari satu pihak, seperti wakaf, talak, dan sumpah, maupun yang muncul dari pihak, seperti jual beli, sewa, wakalah, dan gadai.

Secara khusus akad berarti keterkaitan antara ijab (pernyataan penawaran/pemindahan kepemilikan) dan qabul (pernyataan penerimaan kepemilikan) dalam lingkup yang disyariatkan dan berpengaruh pada sesuatu.¹⁸

Rukun dalam akad ada 3 yaitu :

1. Pelaku Akad

Pelaku Akad orang yang mampu melakukan akad untuk dirinya (ahliyah) dan mempunyai otoritas syariah yang diberikan pada seseorang untuk merealisasikan akad sebagai perwakilan dari yang lain (wilayah).

¹⁸Ascarya, akad dan produk Bank Syariah, Jakarta:PT. RajaGrafindo Persada,2008), hal

2. Objek Akad

Objek akad terjadi ketika akad, harus sesuatu yang disyariatkan, harus bisa disarah terimakan ketika terjadi akad, dan sesuatu yang jelas antara dua pelaku akad.

3. Shighah (Ijab Qobul)

Ijab qabul yang harus jelas maksudnya, sesuai anantara ijab dan qabul ,

Ijab qabul yang harus jelas maksudnya, sesuai anantara ijab dan qabul , dan bersambung anantara ijab dan qabul.¹⁹

2. Akad yang digunakan Bank Syariah

Akad atau transaksi yang digunakan bank syariah dalam operasinya terutama diturunkan dari kegiatan mencari keuntungan(tijarah) dan sebagaian dari kegiatan tolong menolong (tabarru'). Turunan dari tijarah adalah perniagaan (al-ba'i) yang berbentuk kontrak pertukaran dan kontrak bagi hasil dengan segala variasinya.²⁰

3. Keterkaitan Akad dan Produk

Allah SAW. Telah menghalalkan perniagaan (Al-ba'i) dan mengharamkan riba. Inilah dasar utama oprasi bank syariah yang meninggalkan penggunaan sistem bunga dan menerapkan penggunaan sebagaian akad-akad perniagaan dalam produk-produk bank syariah, perlu diingat bahwa

¹⁹ Ibid, hal 36

²⁰ Ascarya, akad dan produk Bank Syariah, Jakarta:PT. RajaGrafindo Persada,2008), hal

dalam melihat produk-produk bank syariah, selain bentuk atau nama produknya, yang perlu diperhatikan adalah prinsip syariah yang digunakan oleh produk yang bersangkutan dalam akadnya (perjanjian), dan bukan hanya nama produknya sebagaimana produk-produk bank konvensional.

hal ini berkaitan dengan bagaimana hubungan antara bank dan nasabah yang menentukan hak dan kewajiban masing-masing pihak. Akad atau transaksi yang berhubungan dengan kegiatan usaha bank syariah dapat digolongkan ke dalam transaksi untuk mencari keuntungan (tjariah) dan transaksi yang tidak mencari keuntungan (tabarru').²¹

B. Murabahah

1. Pengertian Bai' Murabahah

Bai' Murabahah adalah jual beli barang pada harga asal dengan tambahan keuntungan yang disepakati.²² Dalam *bai' al-murabahah*, penjual harus memberi tahu harga produk yang ia beli dan menentukan suatu tingkat keuntungan sebagai tambahannya. Misalnya, pedagang eceran membeli komputer dari grosir dengan harga Rp 10.000.000,00, kemudian ia menambahkan keuntungan sebesar Rp 750.000,00. Pada umumnya, si pedagang eceran tidak akan mesen dari grosir sebelum ada pesanan dari calon pembeli

²¹ Ibid.,

²² Binti Nur Asiyah, manajemen pembiayaan bank syariah, Yogyakarta: kalimedia, 2015, hal 223

dan mereka sudah menyepakati tentang lama pembiayaan, besar keuntungan yang akan diambil pedagang eceran, serta besarnya angsuran kalau memang akan di bayar secara angsuran.²³

2. Landasan Syariah

a. Landasan Al-quran

QS.Al Baqarah ayat 282

ياايهاالذين امنوا اذا تدانتم بدين الى اجل مسمى فكتبوه

Arinya: Hai orang-orang yang beriman, apabila kamu bermuamalah (berjual beli, hutang piutang, atau sewa menyewa dan sebagainya) tidak secara tunai untuk waktu yang ditentukan, hendaklah kamu menuliskannya, dan hendaklah seorang penulis diantara kamu menuliskannya dengan benar. (Q.s. Al-Baqarah; 282)²⁴

b. Landasan Hadits

Ibnu Abbas meriwayatkan bahwa Rasulullah saw. datang ke madinah dimana penduduknya melakukan salam dalam buah-buahan untuk jangka waktu satu, dua dan tiga tahun, Beliau berkata, "Barang siapa yang melakukan salam, hendaklah ia melakukan dengan takaran yang jelas dan timbangan

²³ Muhammad Syafii Antonio, Bank Syariah Dari Teori ke Praktik, Jakarta: Gema Insani, 2001, hal. 101

²⁴ Binti Nur Asiyah, manajemen pembiayaan bank syariah, Yogyakarta: kalimedia, 2015, hal 229

yang jelas pula, untuk jangka waktu yang diketahui”²⁵.

c. Fatwa DSN Tentang Murabahah

Pembiayaan murabahah telah diatur dalam fatwa DSN No. 04/DSNMUI/IV/2000. Dalam fatwa tersebut disebutkan ketentuan umum mengenai murabahah, yaitu sebagai berikut²⁶:

1. Bank dan nasabah harus melakukan akad murabahah yang bebas riba.
2. Barang yang diperjual belikan tidak diharamkan oleh syariah islam.
3. Bank membiayai sebagian atau seluruh harga pembelian barang yang telah disepakati kualifikasinya.
4. Bank membeli barang yang diperlukan nasabah atas nama bank sendiri dan pembelian ini harus sah dan bebas riba.
5. Bank harus menyampaikan semua hal yang berkaitan dengan pembelian.
6. Bank kemudian menjual barang tersebut ke nasabah dengan harga jual senilai harga beli plus keuntungannya, Dalam kaita ini bank harus memberitahu secara jujur harga pokok

²⁵ Ibid.

²⁶ <http://www.mui.or.id>, di akses 26 mei 2019

barang kepada nasabah berikut biaya yang diperlukan.

7. Nasabah membayar harga barang yang telah disepakati tersebut pada jangka waktu tertentu yang telah disepakati.
8. Untuk mencegah terjadinya penyalahgunaan atau kerusakan akad tersebut, pihak bank dapat mengadakan perjanjian khusus dengan nasabah.
9. Jika bank hendak mewakilkan kepada nasabah untuk membeli barang dari pihak ketiga, akad jual beli murabahah harus dilakukan setelah barang, secara prinsip, menjadi milik bank.

Aturan yang dikenakan kepada nasabah dalam murabahah ini dalam fatwa adalah sebagai berikut:

1. Nasabah mengajukan permohonan dan janji pembelian suatu barang atau aset kepada bank.
2. Jika bank menerima permohonan tersebut, ia harus membeli terlebih dahulu aset yang dipesannya secara sah dengan pedagang.

3. Bank kemudian menawarkan aset tersebut kepada nasabah dan nasabah harus menerima sesuai dengan janji yang telah disepakatinya, karena secara hukum janji tersebut mengikat, kemudian kedua belah pihak harus membuat kontrak jual beli.
4. Dalam jual beli ini bank diperbolehkan meminta nasabah untuk membayar uang muka saat menandatangani kesepakatan awal pemesanan.
5. Jika nasabah kemudian menolak membeli barang tersebut, biaya riil bank harus dibayar dari uang muka tersebut.
6. Jika nilai uang muka dari kerugian yang harus ditanggung oleh bank, bank dapat meminta kembali sisa kerugiannya kepada nasabah.
7. Jika uang muka memakai kontrak urbung sebagai alternatif dari uang muka, maka:
 - a) Jika nasabah memutuskan membeli barang tersebut, ia tinggal membayar sisa harga.
 - b) Jika nasabah batal membeli, uang muka menjadi milik bank maksimal

sebesar kerugian yang ditanggung oleh bank akibat pembatalan tersebut, dan jika uang muka tidak mencukupi, nasabah wajib melunasi kekurangannya.

Jaminan dalam murabahah:

1. Jaminan dalam murabahah diperbolehkan agar nasabah serius dengan pemesanannya.
2. Bank dapat meminta nasabah untuk menyediakan jaminan yang dapat dipegang.

Hutang dalam murabahah:

1. Secara prinsip, penyelesaian hutang nasabah dalam transaksi murabahah tidak ada kaitannya dengan transaksi lain yang dilakukan nasabah dengan pihak ketiga atau barang tersebut. Jika nasabah menjual kembali barang tersebut dengan keuntungan atau kerugian, ia tetap berkewajiban untuk menyelesaikan hutangnya kepada bank.

2. Jika nasabah menjual barang tersebut sebelum masa angsuran berakhir, ia tidak wajib melunasi seluruh angsurannya.
3. Jika penjual barang tersebut menyebabkan kerugian, nasabah tetap harus menyelesaikan hutangnya sesuai kesepakatan awal. Ia tidak boleh memperlambat pembayaran angsuran atau meminta kerugian itu dipertimbangkan.

Penundaan pembayaran dalam murabahah:

1. Nasabah yang memiliki kemampuan tidak dibenarkan menunda penyelesaian hutangnya.
2. Jika nasabah menunda-nunda pembayaran dengan sengaja, atau jika salah satu pihak tidak menunaikan kewajibannya, maka penyelesaiannya dilakukan melalui Badan Arbitrasi Syariah setelah tidak tercapai kesepakatan melalui musyawarah.

Dalam pelaksanaan murabahah ini, bank diperbolehkan untuk meminta jaminan agar nasabah serius dengan pesannya. Utang nasabah terhadap bank adalah kewajiban yang harus dilunasi. Dalam fatwa dijelaskan, apabila nasabah menjual kembali barang tersebut kepada pihak ketiga, dalam keadaan untung atau rugi, nasabah tetap harus mengembalikan atau melunasi utangnya kepada bank sesuai dengan akad/kesepakatan di awal perjanjian dengan jumlah dan waktu yang telah ditetapkan. Dan nasabah tidak diperbolehkan melunasi kewajibannya secara terlambat.

3. Rukun dan Syarat Murabahah

a) Rukun

Rukun jual beli menurut mazhab hanafi adalah ijab dan qobul yang menunjukkan adanya pertukaran atau kegiatan saling memberi yang menempati

kedudukan ijab dan qobul itu²⁷. Sedangkan menurut jumhur ulama ada 4 rukun dalam jual beli, yaitu penjual, pembeli, sighthat, serta barang atau sesuatu yang diakadkan.

Adapun rukun jual beli murabahah antara lain:²⁸

1. Penjual

adalah pihak bank yang membiayai pembelian barang yang diperlukan oleh nasabah pemohon pembiayaan dengan system pembayaran yang ditangguhkan. Biasanya di dalam teknis aplikasinya bank itu sendiri.²⁹

2. Pembeli

Pembeli dalam pembiayaan murabahah adalah nasabah yang mengajukan permohonan pembiayaan ke bank.

3. Objek jual beli

Yang sering dilakukan dalam permohonan pembiayaan murabahah oleh sebagian besar nasabah adalah terhadap barang-barang yang bersifat konsumtif untuk pemenuhan

²⁷ Wiroso, jual beli murabahah, Yogyakarta: UII press, 20005, hal. 14

²⁸ Muhammad, model-model akad pembiayaan di bank syariah, Yogyakarta: UII press, 2009, hal 58

²⁹ Warkum Sumitro, asas-asas perbankan islam, dan lembaga-lembaga terkait, Jakarta: pt Grafindo persada, 1996, hal 93.

kebutuhan produksi, seperti rumah, mobil, tanah, motor dan sebagainya.

4. Harga

Harga dalam pembiayaan murabahah dianalogikan dengan pricing atau plafond pembiayaan.

5. Ijab qobul

Dalam perbankan yariah atau lembaga keuangan syariah dimana segala operasionalnya mengacu pada hukum islam, maka akad yang dilakukannya juga memiliki konsekuensi duniawi dan ukhrowi. Dalam akad biasanya memuat tentang spesifikasi barang yang diinginkan nasabah, keediaan bank syariah dalam pengadaan barang, juga pihak bank yariah harus memberitahukan harga pokok pembeli dan jumlah keuntungan yang ditawarkan kepada nasabah, kemudian penentuan lama angsuran apabila ada kesepakatan murabahah.

b) Syarat Murabahah

Selain ada rukun dalam pembiayaan murabahah, juga terdapat syarat-syarat yang sekiranya menjadi

pedoman dalam pembiayaan sekaligus sebagai identitas suatu produk dalam bank syariah. Syarat dari jual beli murabahah antara lain:

1. Penjual memberi tahu harga pokok kepada calon pembeli. Hal ini adalah logis, karena harga yang akan dibayar pembeli kedua atau nasabah didasarkan pada modal si pembeli awal/bank syariah.
2. Akad pertama harus sah sesuai dengan rukun yang ditetapkan.
3. Akad harus bebas dari riba.
4. Penjual harus menjelaskan pada pembeli bila terjadi cacat atas barang sesudah pembelian.
5. Penjual harus menyampaikan semua hal yang berkaitan dengan pembelian, misalnya pembelian dilakukan secara hutang.³⁰

C. Mekanisme Pembiayaan Murabahah

1. Mekanisme pembiayaan murabahah sebagai berikut:

a. Murabah dalam wacana fiqh

Ada tiga pihak A, B, dan C dalam penjualan murabahah. A meminta B untuk membeli beberapa barang untuk A. B tidak memiliki barang tersebut tetapi berjanji untuk

³⁰ Binti Nur Asiyah, manajemen pembiayaan bank syariah, Yogyakarta: kalimedia, 2015, hal 225-226

membelikkannya dari pihak ketiga (C).B adalah seseorang orang perantara,dan perjanjian murabahah antara A dan B .Perjanjian murabahah ini diartikan sebagai “penjualan komoditas dalam harga yang pada mulanya penjual (B) membayarnya,ditambah sisa utang yang dikenakan pada penjual (B) dan pembeli (A)”.

b. Murabahah dalam system perbankan syariah

Bank-bank syariah mengambil murabahah untuk memberikan pembiayaan jangka pendek kepada nasabah untuk membeli barang walaupun nasabah tersebut mungkin tidak memiliki uang tunai untuk membayar.Murabahah sebagaimana yang digunakan dalam perbankan syariah,ditemukan terutama berdasarkan dua unsur :harga membeli dan biaya yang terkait,dan kesepakatan berdasarkan keuntungan.

2. Pengertian Pembiayaan

Pengertian pembiayaan menurut kamus pintar ekonomi syariah,pembiayaan diartikan sebagai penyediaan dana tau tagihan yang dipersamakan dengan itu berupa:Tranaksi bagi hasil dalam bentuk mudharabah dan musyarakah,Traksaksi sewa menyewa dalam bentuk

ijarah atau sewa beli dalam bentuk ijarah muntahiyah bit tamlik, Transaksi jual beli dalam bentuk piutang murabahah, salam, dan istish'na, Transaksi pinjam meminjam dalam bentuk qardh, Transaksi sewa menyewa dalam bentuk ijarah untuk transaksi multi jasa ;berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara bank syariah erta 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 ujarah ,tanpa imbalan atau bagi hasil.³¹

Pembiayaan berdasarkan prinsip syariah adalah penyediaan uang atau tagihan yang dipersembahkan dengan itu berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai untuk mengembalikan uang atau tagihan tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan atau bagi hasil.

D. Pengertian KPR

1. Pengertian KPR

Memiliki rumah sendiri kini bukan lagi sesuatu yang sulit, karena ada fasilitas kredit pemilikan yang diberikan oleh

³¹ Binti Nur Asiyah, manajemen pembiayaan bank syariah, Yogyakarta: kalimedia, 2015, hal. 1-2

kalangan perbankan syariah yang bisa disebut Kredit Pemilikan Rumah (KPR).

Definisi KPR Syariah adalah pembiayaan pemilikan rumah secara syariah atau suatu fasilitas kredit yang diberikan oleh perbankan kepada para nasabah perorangan yang akan membeli atau memperbaiki rumah secara syariah.³²Di Indonesia ,saat ini dikenal ada 2 jenis KPR yaitu:

- a. KPR subsidi yaitu suatu kredit yang di peruntukan kepada masyarakat menengah ke bawah dalam rangka memenuhi kebutuhan perumahan atau perbaikan rumah yang telah dimiliki. Bentuk subsidi yang diberikan berupa: subsidi meringankan kredit dan subsidi menambah dana pembangunan perbaikan rumah. Kredit subsidi ini diatur tersendiri oleh pemerintah, sehingga tidak setiap masyarakat yang mengajukan kredit dapat diberikan fasilitas ini. Secara umum batasan yang ditetapkan oleh pemerintah dalam memberikan subsidi adalah penghasilan pemohon dan maksimal kredit yang diberikan.
- b. KPR Non Subsidi yaitu suatu KPR yang diperuntukan bagi seluruh masyarakat. Ketentuan KPR ditetapkan oleh bank, sehingga penentuan besarnya kredit maupun suku

³²Ahmad Ifham, Ini Lho KPR Syariah, Jakarta, PT Gramedia Pustaka Utama, 2015, hal 33

bunga dilakukan sesuai kebijakan bank yang bersangkutan.

2. Syarat Pengajuan KPR

- a. Pemohon adalah WNI berusia minimal 21 tahun atau sudah menikah.
- b. Memiliki NPWP dan SPT pribadi sesuai UU yang berlaku.
- c. Telah bekerja memiliki usaha minimal 1 tahun.
- d. Memiliki penghasilan yang cukup untuk membayar angsuran hingga lunas.
- e. Pemohon dan pasangan belum memiliki rumah
- f. Pemohon belum pernah menerima subsidi dari pemerintah atau kepemilikan rumah.

3. Persyaratan Dokumen KPR

- a. Formulir untuk aplikasi pembayaran yang disertai dengan foto diri dan pasangan.
- b. Fotokopi KTP pemohon dan pasangan, copy surat nikah atau copy surat cerai.
- c. Slip gaji asli 3 bulan terakhir dan SK pegawai atau surat keterangan bekerja.
- d. Surat keterangan penghailan atau surat keterangan usaha dari pihak terkait.
- e. Fotokopi rekening tabungan 3 bulan terakhir

- f. Surat pernyataan belum memiliki rumah dari pemohon dan pasangan.
- g. Surat pernyataan belum pernah menerima subsidi dari pemerintah untuk kepemilikan rumah.³³

E. Aplikasi Dalam Perbankan

Murabahah KPP (Kepada Pemesan Pembelian) umum dapat diterapkan pada produk pembiayaan untuk pembelian barangbarang investasi, baik domestik maupun luar negeri, seperti melalui letter of credit (L/C).skema ini paling banyak digunakan karena sederhana dan tidak terlalu asing bagi yang sudah biasa bertransaksi dengan dunia perbankan pada umumnya.

Kalangan perbankan syariah di Indonesia banyak menggunakan al-murabahah secara berkelanjutan seperti untuk modal kerja, padahal sebenarnya, al-murabahah tidak tepat diterapkan untuk skema modal kerja.Akad mudharabah lebih sesuai untuk skema tersebut.Hal ini mengingat prinsip mudharabah memiliki fleksibilitas yang sangat tinggi.³⁴

Teknis Perbankan:

1. Bank bertindak sebagai penjual sementara nasabah sebagai pembeli. Harga jual adalah harga beli bank dari produsen (pabrik/toko) ditambah keuntungan (mark up).

³³ <https://kpr.online/kpr-btn-syariah>,di akses 26 mei 2019

³⁴ Muhammad Syafii Antonio,Bank Syariah Dari Teori ke Praktik,Jakarta:Gema Insani,2001,hal.106

- Kedua pihak harus menyepakati harga jual dan jangka waktu pembayaran.
2. Harga jual dicantumkan dalam akad jual beli dan jika telah disepakati tidak dapat berubah selama berlaku akad. Dalam perbankan, murabahah lazimnya dilakukan dengan cara pembayaran cicilan (bitsaman ajil).
 3. Dalam transaksi ini, bila sudah ada barang diserahkan segera kepada nasabah, sedangkan pembayaran dilakukan secara tangguh.³⁵

F. Manfaat Murabahah

Sesuai dengan sifat bisnis, transaksi bai' al-murabahah memiliki beberapa manfaat, demikian juga resiko yang harus diantisipasi. Bai' al-murabahah memberikan banyak manfaat kepada bank syariah. Salah satunya adalah adanya keuntungan yang muncul dari selisih harga beli dari penjualan dengan harga jual kepada nasabah. Selain itu, sistem bai' al-murabahah juga sangat sederhana. Hal tersebut memudahkan penanganan administrasinya di bank syariah.

Di antara kemungkinan risiko yang harus diantisipasi antara lain sebagai berikut:

- a. Kelalaian; nasabah sengaja tidak membayar angsuran.
- b. Fluktuasi harga komparatif. Ini terjadi bila harga suatu barang dipasar naik setelah bank membelikannya untuk

³⁵ Heri Sudarsono, Bank dan Lembaga Keuangan Syariah, Yogyakarta: Ekonisia, 2003, Hal. 58-59

nasabahnya. Bank tidak bisa mengubah harga jual beli tersebut.

- c. Penolakan nasabah; barang yang dikirim bisa saja ditolak oleh nasabah karena berbagai sebab. Bisa jadi karena rusak dalam perjalanan sehingga nasabah tidak mau menerimanya. Karena itu, sebaiknya dilindungi dengan asuransi. Kemungkinan lain karena nasabah merasa spesifikasi barang tersebut berbeda dengan yang ia pesan. Bila bank telah menandatangani kontrak pembelian dengan penjualanya, barang tersebut akan menjadi milik bank. Dengan demikian, bank mempunyai risiko untuk menjualnya kepada pihak lain.

Dijual; karena bai' al-murabahah bersifat jual beli dengan utang, maka ketika kontrak ditandatangani, barang itu menjadi milik nasabah. Nasabah bebas melakukan apa pun terhadap asset miliknya tersebut, termasuk untuk menjualnya. Jika terjadi demikian, risiko untuk default akan besar.

BAB III

GAMBARAN UMUM PT. BANK BTN SYARIAH KANTOR CABANG SYARIAH SEMARANG

A. Sejarah Bank BTN Syariah Kantor Cabang Semarang

Berawal dari adanya perubahan peraturan perundang-undangan perbankan oleh pemerintah dari UU Perbankan No. 7 Tahun 1992 menjadi Perbankan No. 10 Tahun 1998, dunia perbankan nasional menjadi marak dengan adanya bank syariah. Persaingan dalam pasar perbankan pun kian ketat. Belum lagi 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 UUS (Unit Usaha Syariah).

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. Untuk mengantisipasi adanya kecenderungan tersebut, maka PT Bank Tabungan Negara (Persero) pada Rapat Umum Pemegang Saham tanggal 16 Januari 2004 dan perubahan Anggaran Dasar dengan akta No. 29 tanggal 27 Oktober 2004 oleh Emi Sulistyowati, SH Notaris di Jakarta yang ditandai dengan

terbentuknya divisi syariah berdasarkan Ketetapan Direksi No14/DIR/DSYA/2004.

Pembentukan Unit Usaha Syariah ini juga untuk memperkokoh tekad ajaran Bank BTN untuk menjadikan kerja sebagai bagian dari ibadah yang tidak terpisah dengan ibadah-ibadah lainnya. Selanjutnya Bank BTN Unit Usaha Syariah disebut “BTN Syariah” dengan motto “Maju dan Sejahtera Bersama”.

Dalam pelaksanaan kegiatannya, Unit Usaha Syariah didampingi oleh Dewan Pengawas Syariah (DPS) yang bertindak sebagai pengawas, penasehat dan pemberi saran kepada Direksi, Pimpinan Devisi Syariah, 20 dan Pimpinan Kantor Cabang Syariah mengenai hal-hal yang terkait dengan prinsip syariah. Pada bulan November 2004 dibentuklah struktur organisasi kantor cabang syariah PT. BTN. Dimana setiap kantor cabang syariah dipimpin oleh satu orang kepala cabang yang bertanggung jawab kepada kepala devisi syariah. Yang pada saat bersamaan Dirut Bank BTN meminta rekomendasi penunjukan DPS dan pada tanggal 3 Desember 2004, Dirut Bank BTN menerima surat rekomendasi DSN/MUI tentang penunjukan DPS bagi BTN Syariah. Pada tanggal 18 Maret 2005 resmi ditunjuk oleh DSN/MUI sebagai DPS bagi BTN Syariah, yaitu Drs. H. Ahmad Nazri Adlani, Drs. H Mohammad Hidayat, MBA,

MBL, dan Dr. H. Endy M. Astiwaru, MA, AAIJ, FIIS, CPLHI, ACS.

Pada tanggal 15 Desember 2004, Bank BTN menerima surat persetujuan dari BI, Surat No. 6/1350/DPbs perihal persetujuan BI mengenai prinsip KCS (Kantor Cabang Syariah) Bank BTN. Maka tanggal inilah yang diperingati secara resmi sebagai hari lahirnya BTN Syariah. Yang secara sinergi melalui persetujuan dari BI dan Direksi PT. BTN maka dibukalah KCS Jakarta pada tanggal 14 Februari 2005. Diikuti pada tanggal 25 Februari 2005 dengan dibukanya KCS Bandung kemudian pada tanggal 17 Maret 2005 dibuka KCS Surabaya yang secara berturut-turut tanggal 4 dan tanggal 11 April 2005 KCS Yogyakarta dan KCS Makassar dan pada bulan Desember 2005 dibukanya KCS Malang dan Solo.

Pada tahun 2007, Bank BTN telah mengoperasikan 12 (dua belas) Kantor Cabang Syariah dan 40 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-realtime berkat dukungan teknologi informasi yang cukup memadai.³⁶

B. Visi, Misi dan Nilai-nilai

Dalam menjalankan tugasnya PT. Bank BTN Syariah memiliki Visi dan Misi yaitu :

Visi:

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

Misi :

1. Berperan aktif dalam mendukung sector perumahan baik dari sisi penawaran maupun dari sisi permintaan,yang terintegrasi dalam sector perumahan di Indonesia.
2. Memberikan layanan unggul dalam pembiayaan kepada sector perumahan dan kebutuhan keuangan keluarga.
3. Meningkatkan keunggulan kompetitif melalui inovasi pengembangan produk,jasa dan jaringan startegis berbasis digital.
4. Menyiapkan dan mengembangkan human capital yang berkualitas,professional dan memiliki integritas tinggi.

³⁶<https://www.btn.co.id/id/Tentang-Kami> diakses pada Minggu, 17 Februari 2019 pukul 21:29 WIB

5. Meningkatkan shareholder value dengan focus kepada peningkatan pertumbuhan profitabilitas sesuai dengan prinsip kehati-hatian dan good corporate gover nance.
6. Mempedulikan kepentingan masyarakat social dan lingkungan secara berkelanjutan.³⁷

Nilai-nilai Budaya PT. Bank BTN Syariah KC Semarang tercantum dalam slogan yang selalu diucapkan sebagai kalimat penyemangat diwaktu pagi hari sebelum melakukan aktivitasnya masing-masing setiap pagi seluruh karyawan dan karyawan PT. Bank BTN Syariah diminta untuk mengikuti serangkaian doa pagi , yang kemudian dilanjutkan dengan breiefing setelah selesai biasanya salah satu karyawan atau karyawan PT. Bank BTN syariah memandu untuk mengucapkan BTN Syariah: SEMANGAT PAGI. Kemudian karyawan atau karyawan mengucapkan 5 nilai dan 10 perilaku utama di PT. BTN Syariah KC Semarang yaitu :

1. Sinergi

- Tulus, terbuka dan kolaborasi yang produktif
- Saling percaya dan menghargai

2. Integritas

- Konsisten dan disiplin
- Jujur dan berdedikasi

³⁷ibid.,

3. Inovasi

- Berinisiatif melakukan penyempurnaan
- Berorientasi menciptakan nilai tambahan

4. Profesionalisme

- Kompeten dan Bertanggung jawab
- Bekerja, cerdas dan tuntas

5. Spirit mencapai keunggulan

- Antusias, Proaktif dan patang menyerah
- Efektif, efisien dan mengutamakan kepuasan pelanggan³⁸

C. Struktur Organisasi dan Uraian Tugas PT. Bank BTN

Syariah KCS Semarang

Agar mencapai tujuan yang telah ditetapkan atau direncanakan dalam perusahaan maka disusunlah suatu struktur organisasi perusahaan. Perusahaan adalah bentuk tata kerja yang dilengkapi dengan fungsinya. Sedangkan organisasi perusahaan adalah hubungan struktural antara berbagai unsur di dalam rumah tangga perusahaan.

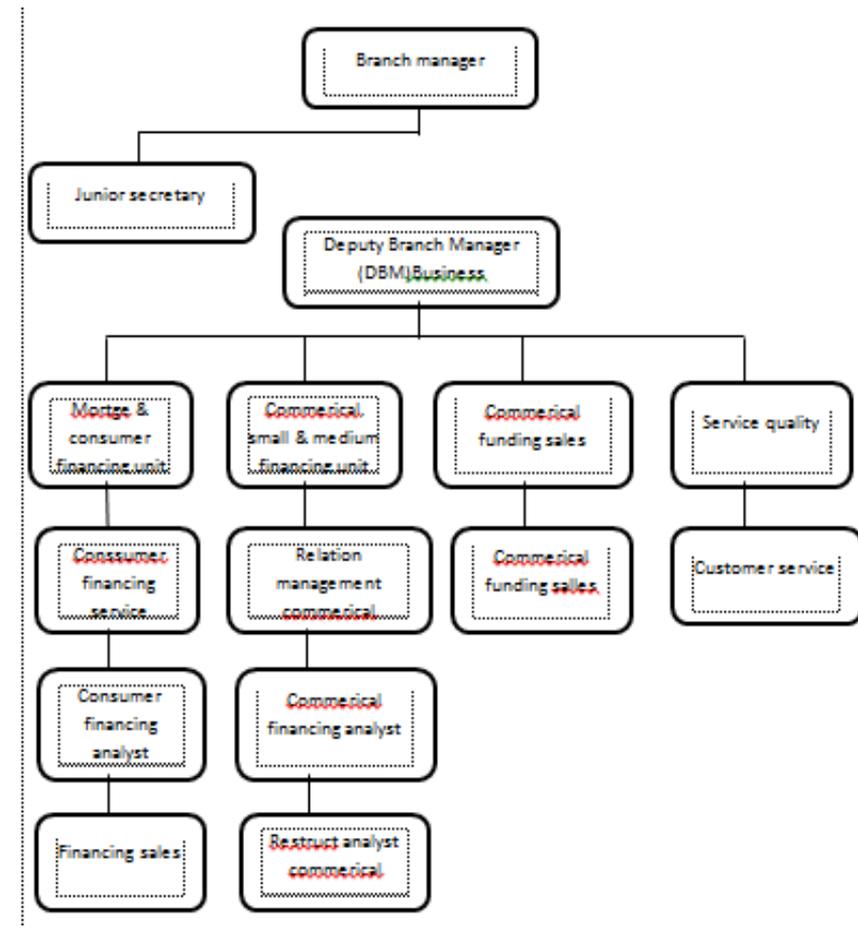
Jika dapat dikatakan bahwa struktur organisasi adalah suatu bagian yang menunjukkan suatu aktivitas dan batas-batas saluran kekuasaan, tanggung jawab dan wewenang masing-

³⁸<https://www.btn.co.id/id/Tentang-Kami> diakses pada Minggu, 17 Februari 2019 pukul 21:29 WIB

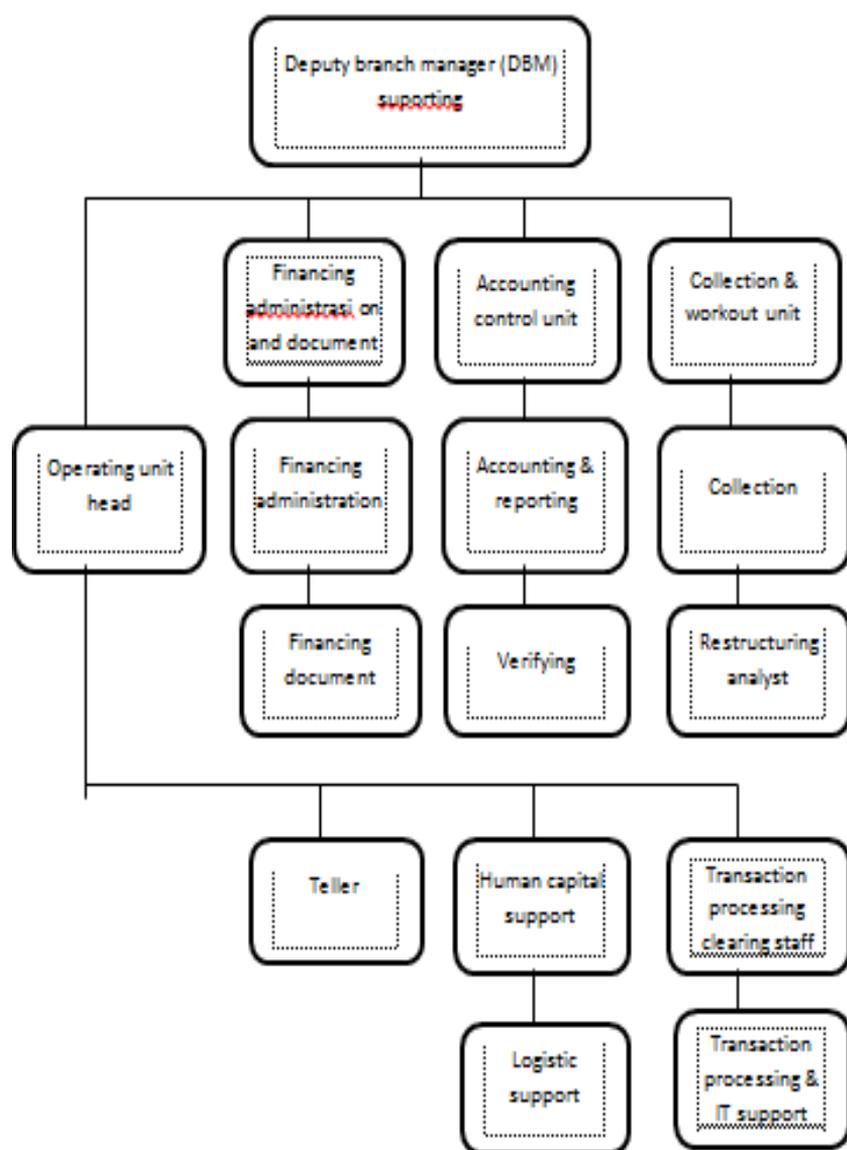
masing bagian yang ada dalam organisasi.

Adapun struktur organisasi PT. Bank BTN Syariah KCS Semarang adalah sebagai berikut :³⁹

STRUKTUR ORGANISASI PT.BANK BTN SYARIAH KANTOR CABANG SEMARANG



³⁹ File PT. Bank BTN Syariah Kantor Cabang Semarang



Berikut ini adalah penjelasan secara singkat mengenai tugas setiap jabatan pada Bank Tabungan Negara Syariah Kantor Cabang Semarang:⁴⁰

1. Branch Manager

Tugas dan tanggung jawab :

- a. Menyelenggarakan rapat umum luar biasa pemegang saham/rapat anggota luar biasa dalam hal pembebasan tugas dan kewajiban.
- b. Melakukan pengawasan dan memberikan pengarahan.
- c. Mempertimbangkan dan memutuskan permohonan penyaluran danayang jumlahnya melebihi jumlah maksimum.
- d. Memberikan penilaian atas neraca dan laporan keuangan berkala semesteran dan tahunan.
- e. Menandatangani surat-surat saham yang telah diberi nomor urut sesuai dengan wewenang yang telah diberikan dalam anggaran dasar.

2. Deputy Branch Manager

Fungsi Utama yaitu:

- a. Memimpin usaha bank sesuai dengan tujuan dan kebijakan umum yang telah ditentukan,
- b. Merencanakan, mengkoordinasi, dan mengendalikan seluruh aktifitas bank meliputi penghimpunan dan penyaluran dana serta kegiatan-kegiatan yang secara langsung berhubungan

⁴⁰File PT. Bank BTN Syariah Kantor Cabang Syariah Semarang

dengan aktivitas utama bank, Melindungi dan menjaga asset dan kekayaan perusahaan yang berbeda dalam tanggung jawabnya,

- c. Membina hubungan kerja sama internal dengan seluruh jajaran manajemen dan eksternal dengan organisasi masyarakat, badan usaha, serta sesama LKS untuk meningkatkan kemampuan usaha,
- d. Membina hubungan dengan pemegang saham, nasabah, dan calon nasabah serta pihak lain yang dilayani dalam rangka mengembangkan layanan yang baik.
- e. Menyusun rencana kerja dan strategi restrukturasi berdasarkan target yang ditetapkan,
- f. Menyusun rencana bisnis kerja dan strategi pemasaran dan rencana tindakan berdasarkan target yang harus dicapai,
- g. Memadukan pelaksanaan aktivitas pemasaran produk-produk dan pencairan nasabah baru yang potensial untuk seluruh produk,
- h. Membina hubungan dengan nasabah / calon nasabah yang terdapat pada wilayah kerja bank,
- i. Mereview analisa pemberian fasilitas kredit secara komprehensif dan menyampaikan kepada direksi untuk mendapatkan persetujuan sesuai dengan jenjang kewenangannya.

3. *Marketing Officer*

- 1) Melakukan kunjungan ketempat pemohon kredit,

dilanjutkan laporan.

- 2) Memperhatikan dan mengawasi kelengkapan surat-surat pengikatan pinjaman, jaminan akta notaris dan penelitian jaminan.
- 3) Menyiapkan rencana kerja bagiannya, baik target, volume orang maupun rupiahnya.

4. *Account Officer*

- 1) Melakukan promosi pemasaran dan aktivitas bank.
- 2) Mengadakan *loan analisi*
- 3) Mengajukan permohonan kredit Kepada Komite Kredit.
- 4) Memeriksa kelengkapan persyaratan permohonan kredit,
- 5) Melakukan kunjungan (*on the spot*).⁴¹

5. Manager Operasional

Fungsi :

Mengkoordinasi, memonitoring, dan memfasilitasi kegiatan operasional yang baik secara efisien dan efektif sesuai dengan sistem dan prosedur yang berlaku.⁴²

Tanggung jawab:

- a. Menjamin terpeliharanya kelancaran dan ketertiban kegiatan untuk menunjang efektifitas pelayanan kepada nasabah,
- b. Mengendalikan keamanan dan kelancaran kegiatan operasional bank serta pelaporan secara efektif dan efisiensi.

⁴¹File PT. Bank BTN Syariah Kantor Cabang Syariah Semarang

⁴²Ibid.,

- c. Melaksanakan kegiatan operasional berdasarkan pada ketetapan berbagai tujuan, sasaran, kebijakan, aturan dan standar,
- d. Mengatur sumber daya dan kegiatan operasional melalui perencanaan, pengoperasian, penyaluran, dan pengawasan, menyusun rencana tabungan dan merencanakan pembinaan dengan para nasabah.

Manager Operasional membawahi:

1. Bagian *Costumer Service*

- 1) Memberikan pelayanan yang terbaik.
- 2) Meneliti segala isian yang dilakukan oleh nasabah atau calon nasabah.
- 3) Membantu AO (*Account Officer*) mempersiapkan daftar realisasi kunjungan.
- 4) Membantu memproses dokumen permohonan kredit.

b. Bagian *Teller*

- 1) Menerima setoran, melakukan pembayaran tunai, pencatatan transaksi dan menghitung rekapitulasi kasir.
- 2) Meneliti, mencocokkan warkat nasabah dengan spesimen penarikan.
- 3) Menghitung kas akhir hari kerja dan menghimpunnya serta menyetorkan posisi kas akhir hari kerja pada bagian keuangan.
- 4) Menangani segala transaksi yang bersifat tunai.
- 5) Membuat laporan kas harian, mingguan, bulanan.

- 6) Membukadan menutup *cashbox*.
- c. Bagian Pembukuan dan Keuangan
 - 1) Melaksanakan administrasi bank baik segala kegiatan yang berhubungan dengan operasi bank.
 - 2) Membuat laporan rutin bulanan untuk disampaikan kepada direktur dan menjaga serta memelihara segala peralatan yang berhubungan dengan kegiatannya.
 - 3) Berhubungan dengan surat-surat bukti pengeluaran atau pemasukan yang dilaksanakan dalam lalulintas perbankan.
6. Kepala Kantor Kas

Tugas dan Tanggungjawab:

 - a. Menyusun dan menghasilkan rencana kerja dan anggaran, proyeksi *finance* dan *non finance* disampaikan kepada direksi untuk mendapatkan persetujuan dewan komisaris,
 - b. Menjabarkan kebijakan umum yang telah dibuat direksi dan telah disetujui dewan komisaris,
 - c. Menjamin terpeliharanya kelancaran dan ketertiban kegiatan untuk menunjang efektifitas pelayanan kepada nasabah dikantor kas atau di kantor cabang,
 - d. Mengkoordinasi, memonitoring dan memfasilitasi kegiatan operasional secara efisien dan efektif sesuai dengan sistem dan prosedur yang masih berlaku,
 - e. Melaksanakan atau membantu kegiatan operasional bank sesuai dengan ketentuan dalam SOP dikas dandi kantor cabang.

7. Administrasi

Tugas dan Tanggung Jawab :

- a. Menyiapkan surat-surat perjanjian dan surat pengikatan agunan yang terkait dengan pengajuan pembiayaan nasabah,
- b. Memeriksa dan memegang kelengkapan dokumen-dokumen yang terkait dengan pembiayaan yang akan diberikan seperti dokumen, agunan dan data lainnya,
- c. Menghitung, mencatat, dan melakukan pembayaran atau asuransi, jasa, proses pengikatan atau pemblokiran jaminan nasabah kepada pihak lain,
- d. Mengawasi dan bertanggungjawab atau persiapan semua dokumen pembiayaan nasabah, khususnya berkas jaminan pembiayaan nasabah.

D. Ruang Lingkup Usaha Bank BTN Syariah

Luasnya ruang lingkup usaha BTN Syariah ditandai dengan banyaknya ragam produk dan layanan yang ditawarkan oleh BTN Syariah diantaranya :

1. Produk Pendanaan ⁴³

a. Tabungan BTN Batara

Adalah produk simpanan dana yang menggunakan akad “wadhiah” (Titipan), bank dapat memberikan bonus yang menguntungkan dan bersaing

⁴³Browser Produk PT. Bank BTN Syariah Kantor Cabang Syariah Semarang

dengan nasabah. Dan dilengkapi dengan berbagai fasilitas E-Channel berupa kartu BTN Syariah (kartu debit BTN Syariah Visa + Debit BTN Online, kartu ATM BTN Syariah), Mobile Banking BTN Syariah, Notifikasi Transaksi, BTN contact center.

b. Tabungan BTN Prima

Adalah produk simpanan dana berakad “Mudharabah Mutlaqah” (Investasi), bank memberikan bagi hasil yang menguntungkan dan bersaing bagi nasabah dan untuk keperluan nasabah sehari-hari dan investasi.

c. Tabungan BTN Haji dan Umroh

Adalah tabungan untuk mewujudkan impian ibadah haji melalui program haji regular dengan akad “Mudharabah Mutlaqah” bank memberikan bagi hasil yang menguntungkan dan kompetitif. Dan juga ada fasilitas kartu debit BTN Syariah saat nasabah akan berangkat haji.⁴⁴

d. Tabungan BTN Qurban

Adalah tabungan untuk mewujudkan niat “Ibadah Qurban” dengan akad Mudharabah Mutlaqah”, bank memberikan bagi hasil yang menguntungkan dan kompetitif.

⁴⁴Ibid.,

e. Tabungan BTN pelajar Batara

Adalah tabungan dengan sekema 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 dengan nasabah. Syarat pembukaan rekening tabungan BTN pelajar Batara yaitu:

1. WNI

- Dewasa : KTP/SIM/Paspor
- < 17 th : kartu pelajar, akta kelahiran & surat pernyataan dari orang tua sebagai beneficiary owner.

2. WNA

- Paspor & KITAS?KITAP yang masih berlaku.

f. Tabungan BTN Sempel

Adalah tabungan dengan sekema 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 dengan nasabah. Syarat pembukaan rekening tabungan BTN Sempel yaitu:

Perorangan dan siswa dari sekolah yang telah bekerja sama (PKS)

- Kartu keluarga (KK)
- Kartu Pelajara/ NISN /NIS
- KTP orang tua
- Surat pernyataan pembukaan rekening.

g. Tabungan BTN Batara (Tenaga Kerja Indonesia)

“ Bekerja di Luar Negeri, Berjaya di Ibu Pertiwi”

Adalah produk simpanan dana berakad “ wadiah” (titipan), dimana bank dapat memberikan bonus yang menguntungkan dan bersaing bagi nasabah dengan spesifikasi khusus untuk para pahlawan Devisa. Penyetoran dapat dilakukan di luar negeri melalui “Delima”

- Hongkong - Chandra Remittance
- Taiwan - Index dan EMQ
- Korsel - Hanspass
- Jepang – Kyodai

h. Tabunganku

Adalah tabungan dengan akad “ wadiah” (Titipan), bank dapat memberikan bonus yang menarik. Diterbitkan secara bersama-sama oleh bank-bank di Indonesia guna menumbuhkan budaya

menabung serta meningkatkan kesejahteraan masyarakat. Syarat pembukaan rekening yaitu:

- Perorangan
 - WNI (Dewasa) : KTP/SIM/Paspor yang masih berlaku
 - (<17 th) : Kartu Pelajar, akta kelahiran & dan surat pernyataan orang tua sebagai beneficiary owner⁴⁵

i. Deposito BTN Syariah

Adalah produk investasi berjangka dari BTN Syariah dengan menggunakan akad Mudharabah Muthlaqah bagi nasabah perorangan maupun perusahaan yang memberikan keuntungan optimal kepada deposan dalam mata uang tertentu. Keuntungan yang diberikan adalah dana dikelola dengan prinsip syariah sehingga *shahibul maal* tidak perlu khawatir akan pengelolaan dana. Fasilitas yang diberikan berupa *ARO* (*Automatic Roll Over*) dan Bilyet Deposito.

⁴⁵ibid.,

j. Tabungan BTN Emas Ib

Adalah tabungan dengan akad mudharabah mutlaqoh yang digunakan untuk memberikan kemudahan kepada nasabah dalam menabung untuk kebutuhan pembelian emas serta memenuhi kebutuhan nasabah di masa yang akan datang. Syarat pembukaan rekening yaitu:

- Memiliki rekening tabungan BTN Batara / tabungan BTN Prima /Giro BTN/ Giro BTN Prima sebagai rekening induk.
- Perorangan
 WNI (Dewasa) : KTP/SIM/Paspor &NPWP
 (<17 th) : Kartu Pelaja, Akta kelahiran & surat pernyataan orang tua sebagai beneficiary owner
 WNA : paspor & KITAS/KITAP yang masih berlaku
- Lembaga : KTP pejabat Berwenang, Akta pendirian perusahaan, NPWP, SIUP, TDP, Surat ijin usaha lainnya.

k. Giro BTN ⁴⁶

Produk simpanan dengan prinsip “wadhiah” (titipan), bank dapat memberikan bonus yang

⁴⁶Browser PT. Bank BTN Syariah Kantor Cabang Semarang

menguntungkan bagi nasabah atas simpanannya guna memperlancar aktivitas bisnis.

a. Giro BTN Prima

Adalah produk simpana dengan prinsip “mudharabah mutlaqoh” nasabah akan mendapatkan bagi hasil yang menguntungkan guna memperlancar aktivitas bisnis.

2. Produk Pembiayaan

a. KPR BTN Sejahtera

Pembiayaan kepada nasabah perorangan yang tergolong masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) dengan akad murabahah (jual beli) dalam rangkap pemilikan rumah atau rusun yang merupakan program pemerintahan. Max. pembiayaan 90% harga rumah, dengan jangka waktu s/d 20 tahun dengan syarat tidak melebihi sisa jangka waktu atas tanah minus 1 tahun (untuk SHGB), Persyaratannya yaitu

- WNI
- Usia minimal 21 tahun
- Pada saat pembiayaan lunas usia tidak lebih dari 65 tahun
- Minimum masa kerja / usaha 1 tahun
- Tidak memiliki permasalahan kredit

- Penghasilan
Tapak < Rp. 4,000.000
Rusun < Rp. 7,000.000
- Belum pernah memiliki rumah dan belum pernah menerima subsidi perumahan.

b. KPR BTN Platinum

Pembiayaan kepada nasabah perorangan dengan akad murabahah (jual beli) dalam rangka pemilikan rumah,ruko,rusun atau apartemen kondisi baru atau second. Harga yang digunakan adalah harga jual setelah dikurangi diskon atau harga pasar wajar.⁴⁷

c. KPR BTN Indent

Pembiayaan kepada nasabah perorangan dalam rangka pemilikan rumah,ruko,rukan,rusun atau apartemen dengan akad istishna' (pesanan). Manfaat

- Nilai pembiayaan bebas dan opsi Grace Period
- Margin kompetitif
- Angsuran tetap s/d lunas
- Dilindungi asuransi jiwa dan kebakaran

⁴⁷Browser PT. Bank BTN Syariah Kantor Cabang Semarang

Karakteristik

- Harga dan angsuran fixed
- Jangka waktu s/d 20 tahun dengan syarat tidak melebihi sisa jangka waktu hak atas tanah minus 1 tahun (untuk SHGB)
- RPC maksimal 70% dari penghasilan bersih
- Jenis agunan berupa rumah, Ruko, rukan, rusun atau apartemen
- Agunan memiliki bukti kepemilikan berupa Hak Milik/Hak Guna Bangunan/Hak Milik atas Satuan Rumah Susun (Strata Title)
- Biaya meliputi :administrasi, appraisal, notaris, SKMHT/APHT.

Persyaratan

- Warga Negara Indonesia (WNI).
- Usia minimal 21 tahun atau telah menikah
- Pada saat pembiayaan lunas usia tidak lebih dari 65 tahun

- Minimum masa kerja/usaha 1 (satu) tahun.
⁴⁸
- Tidak memiliki kredit/pembiayaan bermasalah (IDI BI clear).
- NPWP Pribadi atau SPT Ps1 21 Form A1 untuk pemohon dengan jumlah pembiayaan > Rp.50 juta.
- Fasilitas KPR BTN Indent iB hanya diberlakukan untuk fasilitas kredit/pembiayaan pemilikan properti pertama bagi nasabah yang diterima di Bank maupun Bank lain

d. Pembiayaan Bangunan Rumah BTN

Pembiayaan kepada Nasabah perorangan dengan akad Murabahah (Jual beli) dalam rangka membangun atau merenovasi bangunan tempat tinggal.

Manfaat

- Mendapatkan nilai pembiayaan maksimal
- Margin kompetitif
- Nominal angsuran tetap sampai dengan lunas
- Dilindungi asuransi jiwa dan kebakaran

⁴⁸Browser PT. Bank BTN Syariah Kantor Cabang Semarang

Karakteristik

- Harga dan angsuran fixed
- Jangka waktu s/d 15 tahun dengan syarat tidak melebihi sisa jangka waktu hak atas tanah minus 1 tahun (untuk SHGB)
- RPC maksimal 70% dari penghasilan bersih
- Pembangunan dilaksanakan maksimal 12 Bulan setelah akad.
- Max. pembiayaan 100% dari RAB Bangunan. Tidak melampaui 80% dari taksiran bank atas nilai tanah dan atau bangunan setelah ditambah dengan 20% RAB bangunan yang disetujui bank. Jenis agunan berupa rumah, Ruko, atau bangunan lain yang dapat dikategorikan sebagai tempat tinggal Agunan memiliki bukti kepemilikan berupa Hak Milik/Hak Guna Bangunan/Hak Milik atas Satuan Rumah Susun (Strata Title)

persyaratan

- Warga Negara Indonesia (WNI).
- Usia minimal 21 tahun atau telah menikah
- Pada saat pembiayaan lunas usia tidak lebih dari 65 tahun

- Minimum masa kerja/usaha 1 (satu) tahun.
- Tidak memiliki kredit/pembiayaan bermasalah (IDI BI clear).
- NPWP Pribadi atau SPT Psl 21 Form A1 untuk pemohon dengan jumlah pembiayaan > Rp.50 juta.
- Biaya meliputi :administrasi, appraisal, notaris, SKMHT/APHT, penilaian progress pembangunan.⁴⁹

e. Pembiayaan Kendaraan Bermotor BTN

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

Manfaat

- Kemudahan memiliki kendaraan bermotor
- Proses cepat dan mudah
- Angsuran ringan
- Dilindungi asuransi jiwa dan kerugian

Karakteristik

- Harga dan angsuran fixed

⁴⁹Browser PT. Bank BTN Syariah Kantor Cabang Syariah Semarang

- Jangka waktu Mobil s/d 5 tahun dan Motor s/d 4 tahun
- RPC maksimal 70% dari penghasilan bersih
- Max. pembiayaan untuk kepemilikan Mobil baru 75%, Mobil second 70%, dan Motor 80%.
- Usia kendaraan mobil second max. 3 tahun.
- Jenis agunan berupa mobil atau motor.
- Biaya : – Administrasi – Premi asuransi – Notaris – Akta Fiducia & Pendaftaran

persyaratan

- Warga Negara Indonesia (WNI).
- Usia minimal 21 tahun atau telah menikah
- Pada saat pembiayaan lunas usia tidak lebih dari 65 tahun
- Minimum masa kerja/usaha 1 (satu) tahun.
- Tidak memiliki kredit/pembiayaan bermasalah (IDI BI clear).

f. Pembiayaan Multimanfaat BTN⁵⁰

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

Manfaat

- Dapat membeli kebutuhan barang elektronik atau furniture anda dengan segera
- Proses cepat dan mudah
- Margin kompetitif
- Dilindungi asuransi jiwa

Karakteristik

- Angsuran fixed
- Max. Pembiayaan 100% dari harga net barang
- Jangka waktu 10 tahun
- Biaya : – Administrasi – Asuransi jiwa – Notaris

Persyaratan

- Warga Negara Indonesia (WNI).
- Usia minimal 21 tahun atau telah menikah

⁵⁰Browser PT. Bank BTN Syariah Kantor Cabang Syariah Semarang

- Pada saat pembiayaan lunas usia tidak lebih dari 65 tahun
- Minimum masa kerja/usaha 1 (satu) tahun.
- Tidak memiliki kredit/pembiayaan bermasalah (IDI BI clear).
- NPWP Pribadi atau SPT Psl 21 Form A1 untuk pemohon dengan jumlah pembiayaan > Rp.50 juta.⁵¹

g. Pembiayaan Multijasa BTN

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

Manfaat

- Menggapai impian anda dengan segera
- Margin kompetitif
- Proses cepat dan mudah
- Dilindungi asuransi jiwa dan kebakaran

Karakteristik

- Angsuran fixed

⁵¹Browser PT. Bank BTN Syariah Kantor Cabang Syariah Semarang

- Max. Pembiayaan 100% dari kebutuhan jasa
- Jangka waktu s/d 10 tahun
- Biaya : – Administrasi – Asuransi jiwa dan kebakaran/all risk Notaris

Persyaratan

- Warga Negara Indonesia (WNI).
- Usia minimal 21 tahun atau telah menikah
- Pada saat pembiayaan lunas usia tidak lebih dari 65 tahun
- Minimum masa kerja/usaha 1 (satu) tahun.
- Tidak memiliki kredit/pembiayaan bermasalah (IDI BI clear).
- NPWP Pribadi atau SPT Psl 21 Form A1 untuk pemohon dengan jumlah pembiayaan > Rp.50 juta.⁵²

h. Pembiayaan Tunai Emas BTN

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)

⁵²Browser PT. Bank BTN Syariah Kantor Cabang Syariah Semarang

untuk jaminan pengembalian seluruh atau sebagian hutang nasabah kepada bank (Murtahin).

Manfaat

- Proses cepat dan mudah
- Ujroh (fee) kompetitif
- Dilindungi asuransi kerugian
- Keamanan terjamin
- Bisa digunakan untuk memenuhi segala kebutuhan anda

Karakteristik

- Maksimal pembiayaan Rp. 250 juta
- Jangka waktu s/d 4 bulan dan dapat diperpanjang max. 2 kali
- Biaya : Administrasi ⁵³

Persyaratan

- Warga Negara Indonesia (WNI).
- Usia minimal 17 tahun atau telah menikah
- Minimum masa kerja/usaha 1 (satu) tahun.
- Tidak memiliki kredit/pembiayaan bermasalah (IDI BI clear).

⁵³Browser PT.Bank BTN Syariah Kantor Cabang Syariah Semarang

- Menyampaikan NPWP Pribadi atau SPT Psl 21 Form A1 untuk pemohon dengan jumlah pembiayaan > Rp.100 juta.

i. Pembiayaan Kontruksi BTN

Pembiayaan dengan prinsip akad kerjasama (Musyarakah) yang diberikan kepada pengembang perumahan dan bisnis sejenis untuk menyediakan modal kerja guna membiayai konstruksi proyek perumahan yang meliputi bangunan atau rumah berikut infrastruktur terkait.

Manfaat

- Memberikan solusi atas segala kebutuhan konstruksi untuk kelancaran bisnis anda

Persyaratan

- Pemohon bisa berbentuk Badan Hukum, Non Badan Hukum dan Perorangan
Legalitas usaha lengkap :
- Akta Pendirian, SIUP, TDP, NPWP dan Ijin khusus usaha
- Legalitas proyek lengkap:
- Sertifikat hak atas tanah, Site plan, IMB, dan kelengkapan lainnya
- Laporan keuangan usaha 2 tahun terakhir

- Berpengalaman minimal 2 tahun mengelola usaha sejenis⁵⁴

j. Pembiayaan Investasi BTN

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).

Karakteristik

- Sistem pembayaran oleh nasabah dilakukan sesuai cash flow yang telah disepakati
- Jangka waktu maksimal 5 tahun
- Pembiayaan yang diberikan sebesar 65% dari nilai kebutuhan investasi
- Pencairan pembiayaan bisa sekaligus atau sesuai kebutuhan
- Agunan pembiayaan berupa fixed asset dipersyaratkan
- Biaya : – Administrasi

Persyaratan

- Pemohon bisa berbentuk Badan Hukum dan Non Badan Hukum

⁵⁴Ibid.,

- Legalitas usaha lengkap
- Akta Pendirian, SIUP, TDP, NPWP dan Ijin khusus usaha
- Legalitas agunan lengkap:
- Sertifikat hak atas tanah, IMB, dan/atau kelengkapan lainnya
- Laporan keuangan usaha 2 tahun terakhir
- Berpengalaman minimal 2 tahun mengelola usaha sejenis.⁵⁵

k. Pembiayaan Modal Kerja BTN

Pembiayaan untuk memenuhi kebutuhan dana Nasabah yang menjalankan usaha produktif selain usaha pembangunan proyek perumahan dan dilaksanakan dengan akad Mudharabah (investasi

Manfaatnya:

Memberikan solusi atas segala kebutuhan modal kerja untuk kelancaran bisnis anda.

Karakteristik

- Pembayaran nasabah berasal dari bagi hasil pendapatan dan margin dari kegiatan bisnis yang sedang dibiayai sesuai kesepakatan Bank dengan nasabah.
- Jangka waktu maksimal 3 tahun

⁵⁵ Ibid.,

- Pembiayaan yang diberikan sebesar nilai kebutuhan usaha
- Pencairan pembiayaan bisa sekaligus atau sesuai kebutuhan
- Agunan pembiayaan berupa fixed asset dipersyaratkan
- Biaya : – Administrasi – Notaris

Persyaratan

- Pemohon bisa berbentuk Badan Hukum dan Non Badan Hukum
- Legalitas usaha lengkap :
- Akta Pendirian, SIUP, TDP, NPWP dan Ijin khusus usaha
- Legalitas agunan lengkap:
- Sertifikat hak atas tanah, IMB, dan/atau kelengkapan lainnya
- Laporan keuangan usaha 2 tahun terakhir⁵⁶
- Berpengalaman minimal 2 tahun mengelola usaha sejenis

3. Jasa dan Layanan

Fasilitas yang diberikan Bank BTN Syariah untuk memenuhi kebutuhan dan memudahkan segala transaksi nasabah.

⁵⁶Ibid.,

a. Kartu Debit BTN Syariah

Fasilitas layanan kartu yang memberikan kemudahan bagi nasabah melalui ATM seperti tarik tunai dan transfer, dapat dilakukan di seluruh jaringan ATM Bank BTN, Link, ATM Bersama, Prima, Visa dan Plus serta berbelanja di toko-toko berlogo Visa di dalam dan luar negeri

b. Kiriman Uang

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

c. iCash Management System (iCMS)

Layanan berbasis internet dengan menggunakan aplikasi browser yang berguna untuk membantu nasabah dalam mengelola kegiatan perbankan secara mandiri, efektif dan efisien.

d. Payment Point BTN iB

Fasilitas layanan bagi nasabah untuk memudahkan dalam membayar tagihan rutin seperti tagihan telepon, telepon seluler, listrik, air dan pajak.

e. Payroll BTN iB

Layanan bagi perusahaan, lembaga atau perorangan dalam mengelola pembayaran gaji, THR, bonus dan kebutuhan finansial lainnya yang bersifat rutin bagi karyawan.

f. Penerimaan Biaya Perjalanan Haji

Fasilitas yang memberikan kepastian dan kemudahan untuk mendapatkan porsi keberangkatan ibadah haji dengan sistem online dari SISKOHAT.

g. Mobile Payment BTN iB

Fasilitas layanan bagi nasabah lembaga sebagai pengguna jasa untuk penerima setoran (biaya pendidikan, iuran pengelolaan lingkungan perumahan, iuran pedagang pasar, simpanan / tagihan koperasi dan lainnya) melalui seluruh outlet/kantor bank, ATM, media elektronik dan delivery channel lainnya.

h. Program Pengembangan Operasional

Fasilitas yang diberikan Bank dengan melakukan kerjasama untuk pemberian Program Pengembangan Operasional berupa barang, jasa atau fasilitas lainnya yang dapat diberikan diawal maupun di akhir kerjasama yang nilainya dihitung

seperti tambahan Jasa Giro maupun Nisbah/bagi hasil Deposito.⁵⁷

⁵⁷ Ibid.,

BAB IV

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Prosedur Pelaksanaan Produk Pembiayaan KPR Subsidi pada Bank BTN Syariah

Kredit pemilikan rumah (KPR) adalah suatu fasilitas kredit yang diberikan oleh perbankan kepada para nasabah perorangan yang akan membeli atau memperbaiki. Disini pembahasan tentang KPR Subsidi di Bank BTN Syariah Semarang.

KPR Subsidi Bank BTN Syariah untuk mewujudkan rumah idaman nasabah. Dengan ini nasabah merasakan atau memiliki seperti rumah, ruko siap bangun maupun renovasi rumah dengan cepat yang udah di harapkan.

Di KPR Subsidi Bank BTN Syariah menggunakan akad murabahah yaitu perinsip jual beli dimana harga jual di tetapkan berdasarkan harga beli ditambah keuntungan yang telah di sepakati bersama. Besar angsuran tetap selama jangka waktu pembayaran.

Pembiayaan KPR Subsidi adalah pembiayaan kepada nasabah perorangan yang tergolong masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) dengan akad murabahah dalam rangkap kepemilikan rumah atau rusun yang merupakan program pemerintah. Maksimal pembiayaan 90% harga rumah, dengan jangka waktu s/d 20 tahun dengan syarat tidak melebihi sisa

jangka waktu atas tanah minus 1 tahun(untuk SHGB),Persyaratannya yaitu:

1. Warga Negara Indonesia (WNI)
2. Usia minimal 21 tahun
3. Pada pembiayaan lunas usia tidak boleh lebih dari 65 tahun
4. Minimum masa kerja/usaha 1 tahun
5. Tidak memiliki masalah kredit
6. Penghasilan
Rumah Tapak < Rp.4,000.000
Rumah Rusun < Rp 7,000.000
7. Belum pernah memiliki rumah dan belum pernah menerima subsidi dari pemerintah berupa perumahan.

1. Manfaat Pembiayaan KPR Subsidi BTN Syariah

- Mendapatkan nilai pembiayaan maksimal
- Margin kompetitif
- Nominal angsuran tetap sampai dengan lunas
- Dilindungi asuransi jiwa dan kebakaran

1. Karakteristik Pembiayaan KPR Subsidi BTN Syariah

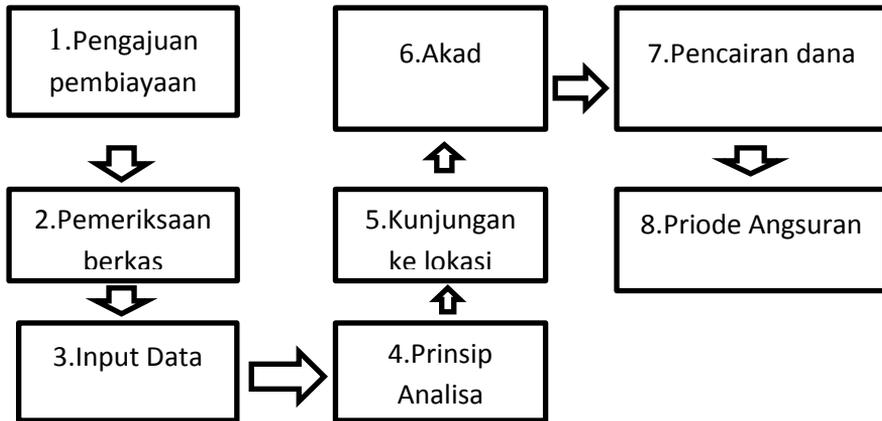
- Harga dan angsuran fixed
- Jangka waktu s/d 15 tahun dengan syarat tidak melebihi sisa jangka waktu hak atas tanah minus 1 tahun(untuk SHUGB)

- RPC maksimal 70% dari penghasilan bersih
- Pembangunan dilaksanakan maksimal 12 bulan setelah akad
- Maksimal pembiayaan 100% dari RAB bangunan. Tidak melampaui 80% dari taksiran bank atas nilai tanah dan atau bangunan setelah ditambah dengan 20% RAB bangunan yang dietujui bank. Jenis agunan berupa rumah, ruko, atau bangunan lain yang dapat dikategorikan sebagai tempat tinggal agunan memiliki bukti kepemilikan berupa hak milik/hak guna bangunan/hak milik atas satuan rumah susun.

B. Alur pembiayaan Kepemilikan Rumah (KPR) Subsidi Syariah

Nasabah yang akan mengajukan pembiayaan KPR Subsidi pada BTN Syariah berikut alur pembiayaan.⁵⁸

⁵⁸Brosur Bank BTN Syariah



Keterangan:

1. Pengajuan Pembiayaan

Pengajuan pembiayaan KPR Subidi, nasabah wajib memenuhi syarat yang ditentukan oleh bank bagi seseorang yang ingin mengajukan pembiayaan KPR dan dokumen-dokumen yang harus nasabah serahkan kepada pihak bank. Bentuk persyaratan dokumen nasabah yang akan mengajukan pembiayaan dapat dilihat dari jenis pekerjaab yang sedang dilakukannya. Syarat dokumen yang harus dipenuhi oleh nasabah yaitu calon nasabah termasuk dalam kategori pekerjaan wiraswasta, professional, ataupun pegawai/karyawan. Dari masing-masing jenis pekerjaan itu, maka dokumen yang diserahkan juga berbeda berikut syarat-syarat yang harus dipenuhi:

➤ Syarat dan Ketentuan

Untuk mengajukan pembiayaan KPR maka calon nasabah harus memenuhi syarat-syarat sebagai berikut:

- a. Warga Negara Indonesia(WNI)
- b. Usia minimal 21 tahun atau telah menikah
- c. Pada saat pembiayaan lunas usia tidak lebih dari 65 tahun
- d. Minimum masa kerja/usaha 1 tahun
- e. Tidak memiliki kredit/pembiayaan bermasalah
- f. Berpenghasilan dan mampu untuk mengangsur setiap bulan sampai dengan lunas.

➤ Biaya Layanan

Biaya yang harus ditanggung oleh pihak nasabah pembiayaan yaitu sebagai berikut:

- a. Administrasi
- b. Asuransi
- c. Notaris
- d. Appraisal

➤ Persyaratan Dokumen Pribadi

Dokumen-dokumen calon nasabah yang harus disertakan untuk pengajuan pembiayaan sebagai berikut:

No	Dokumen	Profesional	Wiraswasta	Pegawai/karyawan
a.	Formulir Aplikasi	v	v	v
b.	Fotokopi,KTP,KK,surat nikah/cerai	v	v	v
c.	Pas foto pemohon dan pasangan	v	v	v
d.	Bukti slip asli gaji terakhir atau surat keterangan penghasilan			v
e.	Fotokopi SK pengangkatan pegawai tetap			v
f.	Fotokopi tabungan atau giro minimal 3 bulan terakhir	v	v	v
g.	Fotokopi SIUP,TDP dan SITU		v	
h.	Fotokopi NPWP atau SPT untuk	v	v	v

	pemohonan pembiayaan >Rp 50jt			
i.	Fotokopi ijin-ijin praktek	V		
j.	Fotokopi SHM atau SHGB dan IMB	V	v	v
k.	Rencana anggaran biaya untuk permohonan pembiayaan bangun rumah BTN	V	v	v

Nasabah yang telah mengajukan pembiayaan KPR kepada bank, maka bank akan menindak lanjuti untuk memeriksa apakah benar data yang dilampirkan nasabah benar adanya, jika benar maka bank akan melanjutkan sampai pencairan dana dan proses yang akan dilakukan nasabah untuk mendapatkan pembiayaan KPR tersebut.

Setelah dokumen siap untuk diserahkan, nasabah yang ingin mengajukan pembiayaan KPR dapat membawa syarat-syarat tersebut untuk diproses oleh pihak BTN Syariah yang akan memberikan

pembiayaan.Nasabah akan bertemu Financing Service (FS) dimana FS sebagai pintu masuk bagi nasabah yang akan melakukan transaksi pembiayaan KPR di BTN Syariah.FS akan mengarahkan caon nasabah untuk mengisi formulir aplikasi yang disediakan sebagai data yang akan di input dalam sistem pembiayaan.

2. Pemeriksaan Berkas

Pemeriksaan berkas pada calon nasabah pembiayaan KPR dilakukan oleh FS.Dimana FS akan memeriksa dokumen calon nasabah pada saat itu juga.Jika dokumen sudah selesai diperiksa oleh FS dan dokumen itu sudah lengkap maka dokumen calon nasabah dapat di analisa.

3. Input Data

LDE(Loan Data Entry),pada saat nasabah mengajukan pembiayaan,pihak FS akan menginput data nasabah tersebut kedalam aplikasi bank sebagai informmasi bahwa nasabah tersebut telah mengajukan pembiayaan dan proses selanjutnya akan segera di proses lebih lanjut.Data yang dimasukkan dalam system yaitu data diri,pekerjaan dan bukti riwayat transaksi keuangan nasabah.

4. Prinsip Analisa

Dalam menganalisa calon nasabah pembiayaan KPR,BTN Syariah menggunakan prinsip 5C yaitu:

a. Character

Bank melihat dari segi kepribadian nasabah dari hasil wawancara yang dilakukan FS(Financing Service) kepada nasabah yang akan mengajukan pembiayaan.Hal-hal yang dapat dilihat apakah nasabah itu dapat dipercaya untuk menjalin kerjasama yang baik meliputi kebiasaan nasabah,pola hidup naabah,latar belakang nasabah dan sebagainya.

b. Collateral

Bagi nasabah yang tidak ammpu dalam mengembalikan kewajibannya kepada bank maka bank berhak menyita asset yang dimiliki nasabah sesuai dengan apa yang telah dijanjikan

c. Capital

Bank melihat kondisi kekayaan yang dimiliki nasabah melalui laporan tahunan,sehingga bank dapat memutuskan

apakah nasabah ini dikatakan berhak menerima pembiayaan atau tidak.

d. Capacity

Penilaian bank terhadap nasabah dengan melihat kemampuan nasabah dalam mengelola keuangan usaha yang dimiliki. Apakah terdapat masalah atau tidak dalam pengelolaannya. Dengan begitu bank dapat memastikan kemampuan nasabah dalam membayar kewajibannya.

e. Condition

Masalah keuangan suatu negara dapat mempengaruhi kondisi usaha yang dijalankan nasabah. Begitu pula bank yang mengalami masalah yang sama, maka bank dan nasabah dapat berkomunikasi dengan baik.

5. Kunjungan ke Lokasi (Appraisal)

Tahap kunjungan yang dilakukan pihak bank ke lokasi pembangunan rumah yaitu untuk memastikan harga bangunan dan harga tanah yang berbeda di lokasi tersebut. Kemudian bank akan mengetahui nilai hasil appraisal apakah sesuai dengan yang diinginkan.

6. Akad

Pada KPR Subsidi ini menggunakan akad murabahah atau jual beli. Khusus KPR BTN Subsidi ini, umumnya ada dua jenis rumah yang akan di KPRkan, yaitu nasabah yang gaji pokoknya dibawah Rp 4jt, mendapat rumah subsidi tapak, dan untuk gaji pokok tidak lebih dari Rp 7jt mendapat rumah subsidi rusun.⁵⁹

7. Pencairan Dana

Pada tahap pencairan dana dalam pembangunan rumah Subsidi yang dilakukan oleh bank kemudian diserahkan ke pihak developer untuk pembangunannya.⁶⁰

No	Tahap	Pondasi Rumah
1.	I(40%)	Tutup Atap
2.	II(40%)	Penyelesaian pembangunan rumah
3.	III(10%)	Penerbitan IMB dan Sertifikat
4.	IV(10%)	Rumah telah balik nama

Bank BTN Syariah memberikan jangka waktu pembangunan rumah kepada pihak pengembang

⁵⁹ Brosur Bank BTN Syariah

⁶⁰ Ibid

selama maksimal 6 bulan masa pengerjaan. Tahap dalam pencairan dana ini merupakan tahapan yang diterapkan berdasarkan penyelesaian pembangunan rumah secara pesanan yang dilakukan oleh pihak pengembang dengan ketentuan pada tiap tahapan yang telah disepakati bersama.

8. Periode Angsuran

Nasabah yang telah diberikan pembiayaan oleh pihak bank tentu harus mengembalikan kewajibannya kepada pihak bank. Dalam masa pengangsuran, bank memberikan jangka waktu maksimal 20 tahun kepada seluruh nasabah pembiayaan.

C. Pihak-pihak dalam kepemilikan rumah (KPR) Syariah

Dalam merencanakan proses pembiayaan KPR maka diperlukan beberapa pihak untuk dapat memberikan keputusan dan juga sebagai penanggung jawab bahwa apa yang dilakukan benar-benar terjadi sesuai dengan ketentuan, pihak-pihak yang terkait yaitu sebagai berikut:

- Calon Nasabah

Seseorang yang ingin memiliki pembiayaan KPR dengan menyertakan syarat dan ketentuan-ketentuan yang sesuai dengan apa yang bank inginkan.

- **Bank**
Sebagai pihak yang memberikan pembiayaan kepada nasabah pembiayaan KPR dimana nasabah telah memenuhi dan melakukan syarat-syarat pembiayaan yang sesuai.
- **Developer**
Pihak pengembang perumahan yang akan membangun rumah nasabah. Dengan ini maka pihak pengembang dan bank akan melakukan kesepakatan yang sesuai dengan syarat pembiayaan KPR.
- **Notaris**
Pihak yang akan menjadi penengah antara calon nasabah dengan developer yang juga melibatkan bank sebagai pemberi pembiayaan KPR bahwa apa yang dilakukan tersebut sesuai dengan hukum negara.
- **Saksi**
Pihak yang akan menjadi bukti bahwa telah terjadi kesepakatan antara pihak-pihak dengan syarat saksi sesuai dengan syariat islam yang terdapat dalam Q.S.Al-Baqarah ayat 286

لا يكلف الله نفسا إلا وسعها لهما ما كسبت وعليها ما اكتسبت

Artinya: "Allah tidak membebani seseorang melainkan sesuai dengan kesanggupannya. Ia mendapatkan pahala

yang diusahakannya dan ia mendapat siksa yang dikerjakannya”. (Q.S.Al-Baqarah ayat 286).⁶¹

Analisis tentang prosedur proses pemberian pembiayaan yang dilaksanakan oleh bank syariah telah sesuai dengan aspek-aspek hukum dan fatwa DSN. Seperti pengajuan pembiayaan, pemeriksaan berkas, input data, prinsip analisa, kunjungan ke lokasi, akad, pencairan dana, dan priode angsuran.

Pengajuan pembiayaan, pemohon datang ke bank dan mengisi formulir permohonan kemudian melengkapi persyaratan pembiayaan. Setelah itu, adanya kunjungan oleh pihak bank ke lokasi usaha nasabah dan taksasi jaminan, hasil kunjungan diproses dengan pengecekan dokumen-dokumen oleh admin pembiayaan. Jika disetujui, nasabah diminta untuk penandatanganan akad pembiayaan, pengikatan jaminan, pencairan dana, dan priode angsuran.

⁶¹ Mushaf Sahmalnor, Al qur'an dan terjemah, Jakarta: Pustaka Al mubin, 2013, hal.49

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan pembahasan sebelumnya, dapat disimpulkan bahwa prosedur dalam pembiayaan kepemilikan rumah (KPR) pada Bank BTN Syariah yaitu:

- a. Pengajuan pembiayaan, Nasabah mengajukan pembiayaan KPR Subsidi wajib memenuhi syarat yang ditentukan oleh bank.
- b. Pemeriksaan berkas Dokumen-dokumen yang dibawa oleh calon nasabah akan diperiksa oleh FS, Setelah dokumenya lengkap akan di analisa.
- c. Input data, FS akan menginput dokumen-dokumen nasabah ke dalam aplikasi bank sebagai informasi.
- d. Prinsip analisa, Perinsip analisa yaitu 5C yaitu: Character, Collateral, Capital, Capacity, Condition
- e. Kunjungan ke lokasi, Pihak bank berkunjung ke lokasi yang nasabah pilih.
- f. Akad, penentuan antara nasabah dan bank
- g. Pencairan dana, Pihak bank memberikan dana ke developer untuk biaya pembangunan.
- h. Priode angsuran, Pihak bank memberikan jangka waktu maksimal 20 tahun kepada nasabah.

B. Saran

Berdasarkan temuan dan kesimpulan penelitian diatas, maka peneliti mengajukan beberapa saran yaitu sebagai berikut :

1. Bagi PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Kantor Cabang

Syariah Semarang :

- a. Prosedur pembiayaan KPR Syariah pada bank BTN Syariah sebagai bank BUMN yang didukung pemerintah dalam program perumahan sudah cukup baik. Perlunya peningkatan terhadap prosedur pembiayaan KPR agar nasabah yang ingin mengajukan pembiayaan lebih memahami proses yang terjadi selama pembiayaan berjalan.
- b. Perlu meningkatkan kualitas SDM dan kualitas pelayanan terhadap anggota. Mengingat semakin banyaknya bermunculan Lembaga Keuangan Syariah.

2. Bagi Akademik

Diharapkan temuan ini dapat menjadi referensi dan sumber keilmuan bagi pihak akademik. Karena dalam dunia perbankan semua analisa yang telah diangkat dalam penelitian ini menjadi penting untuk dipraktikkan terkhusus untuk pengembangan dalam perbankan syariah.

3. Bagi Peneliti Selanjutnya

Penelitian yang akan datang, diharapkan dapat digunakan sebagai bahan rujukan untuk peneliti selanjutnya yang akan meneliti dalam bidang pembiayaan syariah khususnya mengenai kpr syariah dengan akad murabahah.

C. Penutup

Dengan memanjatkan puji syukur kehadiran Allah SWT. Penulis akhirnya dapat menyelesaikan Tugas Akhir ini. Penulis menyadari masih banyak kekurangan dan kelemahan yang dikarenakan oleh keterbatasan kemampuan yang dimiliki. Oleh karena itu, saran dan kritik yang membangun penulis sangat harapkan untuk kesempurnaan Tugas Akhir ini.

Akhirnya penulis mohon maaf atas semua kesalahan dan menghaturkan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada semua pihak yang membantu dan memberikan dorongan semangat selama penyusunan Tugas Akhir ini. Semoga Allah meridhoi dan laporan ini dapat bermanfaat bagi penulis khususnya dan bagi pembaca pada umumnya.

DAFTAR PUSTAKA

- Abdi, Usman Rianse. 2012. *Metodologi Penelitian Sosial dan Ekonomi*, Bandung : Alfabeta.
- Anshori, Abdul Ghofur. 2018. *Perbankan Syariah di Indonesia*, Yogyakarta : Gdjah Mada University.
- Antoni, Muhammad Syafii. 2001. *Bank Syariah Dari Teori ke Praktik*. Jakarta : Gema Insani.
- Askarya. 2011. *Akad dan Produk Syariah*. Jakarta : Rajawali Press.
- Asiyah, Binti Nur. 2015. *Manajemen Pembiayaan Bank Syariah*, Yogyakarta: Kalimedia.
- Arta Faisar. 2016. *Metode Penelitian Hukum Islam*, Jakarta : Prenada Media Group. Emzir. 2012. *Metode Penelitian Kualitatif*, Jakarta : Rajawali.
- Ifham Ahmad. 2015. *Ini Lho KPR Syariah*, Jakarta: PT. Gramedia Pustaka Utama.
- Purhantara Wahyu. 2010. *Metode Penelitian Kualitatif Untuk Bisnis*, Yogyakarta: Graha Ilmu,
- Soewadji Jusuf. 2012. *Pengantar Metodologi Penelitian Kualitatif Untuk Bisnis*, Yogyakarta : Penerbit Mitra Wacana Media.
- Sudarsono Heri. 2003. *Bank dan Lembaga Keuangan Syariah*, Yogyakarta: Ekonisia.

Wangsawidjaja. 2001. *Pembiayaan Bank Syariah*, Jakarta : PT Gramedia Pustaka Utama..

Wiroso. 2005. *Jual Beli Murabahah* , Yogyakarta : UII Press.

LAMPIRAN

TABEL ANGSURAN KPR BANK BTN SYARIAH

NO	PLAFOND	JANGKA WAKTU						
		5	6	7	8	9	10	15
1	40,000,000	889,800	785,200	712,500	650,100	621,000	591,400	526,000
2	45,000,000	1,001,100	883,300	801,700	742,600	698,700	665,300	591,600
3	50,000,000	1,112,300	981,500	890,700	825,100	776,300	739,200	657,500
4	55,000,000	1,223,500	1,079,600	979,800	907,600	853,900	813,200	723,300
5	60,000,000	1,334,700	1,177,700	1,055,900	990,100	931,500	887,100	789,000
6	65,000,000	1,445,900	1,275,900	1,157,900	1,072,600	1,009,100	961,000	854,800
7	70,000,000	1,557,200	1,374,000	1,247,000	1,155,100	1,086,800	1,034,900	920,500
8	75,000,000	1,668,400	1,472,200	1,338,100	1,237,600	1,164,400	1,108,800	986,300
9	80,000,000	1,779,600	1,570,300	1,425,100	1,320,100	1,242,000	1,182,800	1,052,000
10	85,000,000	1,890,800	1,668,500	1,514,200	1,402,600	1,319,600	1,256,700	1,117,500
11	90,000,000	2,002,100	1,766,600	1,603,300	1,485,100	1,397,300	1,330,600	1,183,500
12	95,000,000	2,113,300	1,864,700	1,692,300	1,567,700	1,474,900	1,404,500	1,249,300
13	100,000,000	2,224,500	1,962,900	1,781,400	1,650,200	1,552,500	1,478,400	1,315,000
14	110,000,000	2,446,900	2,159,200	1,959,500	1,815,200	1,707,800	1,626,300	1,446,500
15	120,000,000	2,669,400	2,355,400	2,137,700	1,980,200	1,863,000	1,774,100	1,578,000
16	125,000,000	2,780,600	2,453,600	2,226,700	2,062,700	1,940,600	1,848,000	1,643,800
17	135,000,000	3,003,100	2,649,900	2,404,900	2,227,700	2,095,900	1,995,900	1,775,300
18	145,000,000	3,226,600	2,846,200	2,502,000	2,392,700	2,261,100	2,142,700	1,806,900
19	150,000,000	3,336,700	2,944,300	2,572,100	2,475,200	2,328,700	2,217,600	1,972,500
20	175,000,000	3,892,800	3,435,500	3,117,400	2,887,700	2,716,900	2,587,200	2,301,300
21	200,000,000	4,423,700	3,509,700	3,536,000	3,272,600	3,076,500	2,927,600	2,563,500
22	225,000,000	4,976,700	4,387,100	3,977,900	3,661,700	3,461,100	3,239,500	2,884,000
23	250,000,000	5,529,600	4,874,600	4,419,900	4,090,800	3,845,600	3,659,000	3,204,400
24	275,000,000	6,062,600	5,362,100	4,861,900	4,499,900	4,230,200	4,025,000	3,524,800
25	300,000,000	6,635,500	5,849,500	5,303,900	4,908,900	4,614,700	4,391,300	3,845,300
26	325,000,000	7,188,500	6,337,000	5,746,900	5,318,000	4,999,300	4,757,300	4,165,700
27	350,000,000	7,741,500	6,824,400	6,187,900	5,727,100	5,383,800	5,123,200	4,486,100
28	375,000,000	8,294,400	7,311,900	6,629,900	6,136,100	5,788,400	5,489,200	5,127,000
29	400,000,000	8,847,400	7,799,300	7,071,900	6,545,200	6,153,000	5,855,100	5,447,400
30	425,000,000	9,400,300	8,266,600	7,513,800	6,954,300	6,537,500	6,221,100	5,767,900
31	450,000,000	9,953,300	8,774,200	7,955,800	7,353,400	6,922,100	6,587,000	6,088,300
32	475,000,000	10,506,300	9,261,700	8,397,800	7,772,400	7,306,600	6,952,900	6,408,700
33	500,000,000	11,059,200	9,749,200	8,839,800	8,181,500	7,691,200	7,318,900	6,729,200
34	525,000,000	11,612,200	10,236,600	9,281,800	8,590,600	8,076,700	7,684,800	7,049,600
35	550,000,000	12,165,100	10,724,100	9,723,800	8,999,700	8,460,300	8,050,600	7,370,000
36	575,000,000	12,718,100	11,211,500	10,165,800	9,408,700	8,844,800	8,416,700	7,690,500
37	600,000,000	13,271,000	11,699,000	10,607,900	9,817,800	9,229,400	8,782,600	8,010,900
38	625,000,000	13,824,000	12,166,400	11,049,700	10,226,900	9,614,000	9,148,500	8,331,400
39	650,000,000	14,337,000	12,673,900	11,491,700	10,635,900	9,998,500	9,514,500	8,651,800
40	675,000,000	14,929,000	13,161,300	11,933,700	11,045,000	10,383,100	9,880,500	8,972,200
41	700,000,000	15,482,900	13,648,800	12,375,700	11,454,100	10,767,600	10,246,400	9,292,700
42	725,000,000	16,035,800	14,136,300	12,817,700	11,863,200	11,152,200	10,612,400	9,613,100
43	750,000,000	16,588,800	14,623,700	13,259,700	12,172,200	11,536,700	10,976,300	9,933,500
44	775,000,000	17,141,800	15,111,200	13,701,700	12,401,300	11,921,300	11,344,200	10,254,000
45	800,000,000	17,694,700	15,598,600	14,143,700	13,000,400	12,306,900	11,710,200	10,574,400
46	825,000,000	18,247,700	16,086,100	14,006,600	13,498,500	12,090,400	12,076,100	10,894,800
47	850,000,000	18,800,600	16,573,500	15,027,600	13,908,500	13,075,000	12,442,100	11,215,300
48	875,000,000	19,353,500	17,061,000	15,469,600	14,317,600	13,469,600	12,808,000	11,535,700
49	900,000,000	19,906,500	17,548,400	15,911,600	14,126,700	13,644,100	13,173,900	12,176,600
50	950,000,000	21,012,500	18,523,400	16,795,600	15,544,800	14,013,500	13,905,800	12,817,400
51	1,000,000,000	22,118,400	19,430,300	17,679,600	16,363,000	15,362,400	14,637,700	12,900,000

DAFTAR RIWAYAT HIDUP

A. Identitas Diri

Nama : Al Ma'is
Tempat, Tanggal Lahir : Pati, 25 Januari 1998
Alamat : Ds. Guyangan Rt 04 Rw 01
Trangkil-Pati
Agama : Islam
Status : Belum Menikah
No. Hp : 081567947531
E-mail : mais.ma39@gmail.com

B. Identitas Orang Tua

Nama Ayah : Runajat
Nama Ibu : Siti Latifah
Alamat : Ds. Guyangan Rt 04 Rw 01
Trangkil-Pati

C. Riwayat Pendidikan

- a. MI Raudlatul Ulum (2005-2010)
- b. Mts Raudlatul Ulum (2010-2013)
- c. MA Raudlatul Ulum (2013-2016)

Semarang, 11 Juli 2019

AL MA'IS
1605015111