

BAB IV

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Mekanisme Pelaksanaan Produk Pembiayaan KPR pada Bank Jateng Syariah

Kredit Pemilikan Rumah (KPR) adalah suatu fasilitas kredit yang diberikan oleh perbankan kepada para nasabah peorangan yang akan membeli atau memperbaiki. Disini pembahasan tentang KPR iB Griya di Bank Jateng Syariah Semarang.

KPR iB Griya Bank Jateng Syariah untuk mewujudkan rumah idaman nasabah. Dengan ini nasabah merasakan/memiliki seperti rumah, ruko, vila, kapling (rumah susun) siap bangun maupun renovasi rumah dengan cepat yang sudah di harapkan.

Di iB Griya Bank Jateng Syariah menggunakan akad Murabahah dan Istishhna yaitu prinsip jual beli dimana harga jual di tetapkan berdasarkan harga beli ditambah keuntungan yang telah di sepakati bersama. Besar angsuran tetap selama jangka waktu pembayar.¹

Keunggulan iB Griya Jateng Syariah:

1. Pembelian rumah baru/lama
2. Uang muka ringan
3. Proses cepat

¹ Arsip Pembiayaan Bank Jateng Syariah

4. Penilaian lokasi bebas
5. Angsuran tetap selama jangka waktu pembiayaan
6. Jangka waktu fleksibel 1 (satu) sampai dengan 15 (lima belas) tahun
7. Pelunasan dapat di percepat, sebelum jangka waktu pembiayaan berakhir
8. Perlindungan asuransi jiwa dan kebakaran secara syariah dengan premi yang kompetitif

Dan pembiayaan iB Griya Bank Jateng Syariah juga mempunyai ketentuan persyaratan yang sudah mempunyai sistem dari pusat nya. Maka itu terkadang Nasabah tidak memperhatikan persyaratan yang wajib memenuhi persyaratan umum dan persyaratan khusus di Bank Jateng Syariah. Maka itu calon Nasabah juga harus memenuhi persyaratan yang sudah ditentukan iB Griya Bank Jateng Syariah.

Persyaratan calon nasabah:

1. Persyaratan Umum:

- a. Usia minimal 21 (dua puluh satu) tahun
- b. Pada saat jatuh tempo pembiayaan, usia maksimal Nasabah sebagai berikut:
 - 1) Tidak melebihi batas usia pensiun yang berlaku di instansi tempat Nasabah bekerja, bagi pegawai dan anggota TNI/Polri

- 2) Maksimal 65 (enam puluh lima) tahun dan belum habis masa jabatannya bagi: Kepala Daerah, Wakil Kepala Daerah, dan anggota DPRD (Dewan Perwakilan Rakyat Daerah)
 - 3) Maksimal 65 (enam puluh lima) tahun bagi professional swasta, wiraswasta, dan pension.
- c. Tidak sedang mengalami masalah administrasi di instansi/perusahaannya, yang dinyatakan dengan Surat Keterangan dari pimpinan tempat kerja Nasabah
- d. Mengajukan permohonan Pembiayaan iB Griya
- e. Mengisi dan menyerahkan aplikasi dengan melampirkan:
- 1) Foto terbaru pemohon ukuran 4X6.
 - 2) Foto terbaru suami atau istri Pemohonan ukuran 4X6.
 - 3) Foto kopi Kartu Keluarga (KK)
 - 4) Foto kopi Surat Nikah (bagi yang sudah menikah)
 - 5) Foto kopi Kartu Tanda Penduduk (KTP) Pemohon, dan suami istri Pemohonan yang masih berlaku
 - 6) Foto kopi NPWP bagi calon Nasabah yang mengajukan permohonan pembiayaan dengan plafond diatas atau sama dengan Rp.1000.000.000,- (seratus juta rupiah)
 - 7) Dan lain-lain yang diperlukan menurut pertimbangan *prudential banking*

2. Persyaratan Khusus:

- a. Bagi calon Nasabah yang berstatus sebagai Kepala Daerah, wakil Kepala Daerah Anggota DPRD, TNI/Polri, dan Pegawai, selain wajib memenuhi persyaratan yang wajib menyerahkan:
 - 1) Daftar atau slip gaji terakhir yang diterima diketahui Bendahara dan Pimpinan, Kepala, Ketua, Komandan (asli)
 - 2) Surat Kuasa Pemotongan Gaji (asli), blangko surat kuasa disediakan oleh Bank
 - 3) Bagi Kepala Daerah atau Wakil Kepala Daerah menyerahkan salinan surat keputusan Pengangkatan Kepala Daerah atau Wakil Kepala Daerah (asli)
 - 4) Bagi Anggota DPRD menyerahkan Surat Keputusan Pengangkatan sebagai DPRD (asli)
 - 5) Bagi Anggota TNI/Polri dan Pegawai menyerahkan:
 - a. Foto kopi Surat Keputusan Pengangkatan Pegawai yang dilegalisir
 - b. Foto kopi Surat Keputusan Pangkat Terakhir,
 - 6) Bagi calon Nasabah yang berstatus sebagai Tenaga Profesional Swasta, selain wajib memenuhi persyaratan umum, juga wajib menyerahkan:
 - 1) Surat Keterangan Penghasilan terakhir (asli)

- 2) Surat ijin Profesi/Praktek atau Surat Pengangkatan (foto kopi)
- b. Bagi calon Nasaabah yang berstatus sebagai Wiraswasta, selain wajib memenuhi persyaratan umum, juga wajib menyerahkan:
- 1) Foto kopi Surat Ijin Usaha yang asli, Surat Keterangan Usaha dari Kelurahan atau Desa setempat
 - 2) Surat ijin lainnya
 - 3) Neraca atau laba rugi minimal 2 tahun terakhir dan data bulan terakhir pada tahun berjalan.
- c. Bagi calon Nabasah berstatus anggota TNI/Polri, Pegawai yang menjalani pension, selain wajib memenuhi persyaratan umum, juga wajib menyerahkan;
- 1) Surat kuasa nasabah bank di Bendahara (yang diketahui oleh Komandan/Kepala/Dinas/Instansi terkait) untuk menyelesaikan kepengurus pembayaran gaji pension agar nantinya dibayarkan melalui Rekening Tabungan di Bank (asli)
 - 2) Surat Pernyataan Pembayaran Pensiun melalui Rekening dari Nasabah yang berisi tentang permintaan pembayaran haknya dilakukan melalui rekening yang bersangkutan melalui Bank.
 - 3) Surat pernyataan dari Nabsah bahwa tidak akan mengalihkan gaji pensiun ke Bank lain atau lembaga

keuangan lainnya dengan giro Pos sampai pembiayaan lunas.

- 4) Surat Keputusan Pensiun pada saat Nasaabah pensiun (asli)
 - 5) Kartu Registrasi Induk Pensiun/KARIP pada saat nasabah pensiun (asli). KARIP tidak dipersyaratkan bagi nasabah yang berstatus sebagai Pegawai Bank.
- d. Bagi calon Nasabah yang berstatus sebagai Pensiunan, selain wajib memenuhi persyaratan umum, juga wajib menyerahkan:
- 1) Slip/Struk Penerimaan Pensiun dan Salinan Rekening Tabungan Terakhir
 - 2) Surat Keputusan Pensiun (asli)
 - 3) Kartu Registrasi Induk Pensiun/KARIP (asli). KARIP tidak dipersyaratkan bagi Nasabah yang berstatus sebagai Pegawai Bank.

3. Persyaratan Tambahan

Disamping wajib memenuhi persyaratan umum dan persyaratan khusus, calon Nasabah juga harus memenuhi persyaratan:

- a. Memiliki rekening tabungan giro di Kantor Cabang Syariah atau Kantor Cabang Pembantu Syariah Bank untuk mendukung pembayaran kewajiban angsuran atas pembiayaan.

- b. Bagi Nasabah yang jaminan pembiayaan berupa pemotong gaji melalui bendahara Lembaga, Instansi, Yayasan tempat Nasabah bekerja dan pembayaran gajinya tidak melalui Bank, diatur sebagai berikut:
 - 1) Wajib dilakukan perjanjian kerjasama antara Bank dengan Lembaga, Instansi, ditanda tangani kerja Nasabah tentang kelancaran pembayaran angsuran yang ditanda tangani oleh pihak yang berwenang melakukan tindakan hukum atas nama Lembaga, Instansi, Yayasan.
 - 2) Kerjasama dilakukan dengan memperhatikan bonafiditas dan kinerja yang baik dari Lembaga, Instansi, Yayasan
- c. Tidak tercantum dalam daftar hitam (black list) dan debitur macet dari Bank Indonesia
- d. Persyaratan lain yang diperlukan menurut pertimbangan keamanan Bank dan ketentuan ekstern yang berlaku.

Prosedur pelaksanaan pembiayaan iB Griya Bank Jateng Syariah Semarang adalah pada saat nasabah ingin membeli rumah pada developer atau individual tetapi nasabah tidak memiliki dana yang mencukupi maka nasabah datang ke Bank Jateng Syariah untuk pengajuan pembiayaan pembelian rumah.

Prosedur nasabah mengajukan pembiayaan pada Bank Jateng Syariah adalah:

1. Persyaratan:
 - a. Warga Negara Indonesia
 - b. Perorangan (bukan badan usaha)
 - c. Usia minimum pengajuan pembiayaan 21 tahun
 - d. Mempunyai penghasilan tetap atau berkesinambungan
 - e. Mengisi Form Permohonan Pembiayaan iB Griya Bank Jateng
 - f. Melengkapi dokumen yang disyaratkan
2. Skema alur proses permohonan pembiayaan
Penerimaan permohonan pembiayaan dari calon nasabah:
 - a. Pemohon datang kepada petugas Bank yang menangani pembiayaan untuk meminta informasi tentang pembiayaan yang diberikan Bank. Selanjutnya, petugas akan memberikan penjelasan tentang persyaratan pemberian pembiayaan yang akan diajukan.
 - b. Nasabah mengisi sendiri form permohonan yang berisi mengenai Nama Pemohon, Alamat, Nama gadis ibu kandung, Jenis usaha, Jenis pembiayaan

yang diajukan, Nominal permohonan, Tujuan penggunaan, Jangka waktu.

- c. Setelah itu, form permohonan ditandatangani oleh pemohon dan perlu diberikan stempel perusahaan apabila berbentuk Badan Usaha. Apabila form permohonan sudah dilengkapi, form permohonan dapat diberikan kepada pelaksana Analisis pembiayaan.
- d. Surat permohonan dan dokumen kelengkapan persyaratan pembiayaan yang sudah diterima petugas, dicatat dalam surat masuk dan disampaikan kepada Pemimpin Cabang untuk di disposisi.
- e. Mengadakan wawancara terhadap pemohon terkait dengan rencana pembiayaan dan kebenaran data dokumen.
- f. Pengumpulan Data Penunjang Permohonan, baik financial maupun non financial:
 - 1) BI Checking (Sistem Informasi Debitur)
 - 2) Daftar Hitam Penarik Cek dan BG kosong
 - 3) Trade Checking/ Market Checking/ Business Checking untuk mengetahui karakter dan kapabilitas dari pihak ketiga yang berhubungan dengan bisnis nasabah seperti

mitra kerja nasabah, para pemasok, para pelanggan, asosiasi bisnis atau organisasi profesi yang sama dengan usaha nasabah. Hasil dari Trade Checking ini adalah kapabilitas yang teruji dalam menjalankan usahanya. Analisis membuat berita acara trade checking sebagai dokumentasi dari hasil trade checking yang dilakukan.

4) Mencermati transaksi keuangan yang dilakukan melalui rekening di Bank Jateng Syariah maupun bank lain.

g. Melakukan Kunjungan (OTS) ke lokasi usaha nasabah dan taksasi jaminan.

1) Lengkapi laporan hasil kunjungan ke lokasi usaha dengan gambar/ foto-foto lokasi usaha, produk yang dihasilkan, mesin yang digunakan, dan suasana lay out pabrik/ tempat usaha. Mintakan bukti kunjungan berupa tanda tangan nasabah pada surat tugas OTS.

2) Untuk penilaian taksasi jaminan mengacu kepada ketentuan yang berlaku, yaitu BPP Agunan Pembiayaan Syariah. Dan untuk mengetahui informasi-informasi pendukung lainnya.

h. Proses Analisis Pembiayaan:

- 1) Melakukan analisis pembiayaan berdasarkan 5C dan prospek usaha, kinerja dan kemampuan membayar, serta analisis risiko menggunakan KKMR.
- 2) Menuangkan analisis pembiayaan dalam bentuk Usulan Pembiayaan.
- 3) Mengusulkan pembiayaan yang diproses kepada pejabat pemutus pembiayaan sesuai kewenangan yang berlaku di Bank Jateng Syariah.

i. Proses pengecekan oleh Admin Pembiayaan

Petugas Admin melakukan pengecekan melalui form checklist atas kelengkapan dokumen permohonan dan dokumen analisis, yaitu:

- 1) Dokumen Permohonan: seluruh dokumen yang dipenuhi nasabah, meliputi: aspek legal pemohon, perjanjian usaha, dokumen dan data keuangan, bukti kepemilikan agunan, dan dokumen pendukung lainnya.
- 2) Dokumen Analisis: kelengkapan seluruh dokumen yang dibuat oleh pihak Bank/ analisis guna bahan penyusunan Usulan Pembiayaan, meliputi:

- a) Hasil BI Checking dan hasil verifikasi DHN
- b) Laporan atas hasil business checking
- c) Surat Tugas OTS atas peninjauan jaminan nasabah
- d) Laporan taksasi jaminan dan kunjungan usaha nasabah

Petugas Admin wajib melakukan verifikasi atas kebenaran informasi yang disampaikan dalam dokumen-dokumen tersebut, sebagai bukti telah melakukan verifikasi, petugas admin harus membubuhkan paraf pada dokumen-dokumen tersebut sebelum diajukan sebagai usulan pembiayaan oleh seksi pembiayaan.

- j. Rekomendasi Komite Pembiayaan
 - 1) Setiap usulan pembiayaan yang merupakan limit Pemimpin Cabang Syariah wajib diketahui dan mendapatkan rekomendasi dari komite pembiayaan, yang terdiri dari Wakil Pemimpin Cabang, Pembiayaan, Kasie TSI dan Akuntansi, Kasie Pemasaran dan Kasie Pengawasan.
 - 2) Apabila plafond pembiayaan di atas kewenangan Pemimpin Cabang Syariah, maka

dilakukan usulan ke Kantor Pusat dalam hal ini Divisi Unit Usaha Syariah untuk mendapatkan persetujuan.

k. Penerbitan Surat Pemberitahuan Persetujuan Pemberian Pembiayaan (SP4)

Berdasarkan persetujuan pembiayaan oleh Pincab, Kantor Cabang Syariah Semarang menerbitkan SP4 kepada pemohon. Sebagai bentuk persetujuan atas permohonan pembiayaan, nasabah/ pemohon menandatangani SP4. Isi SP4 secara ringkas mencakup informasi:

- 1) Struktur Pembiayaan yang diberikan
 - 2) Syarat Penandatanganan Akad
 - 3) Syarat Pencairan Pembiayaan
 - 4) Syarat Lain-Lain
- l. Penandatanganan Akad Pembiayaan, Pengikatan Jaminan, dan Pencairan Pembiayaan
- 1) Akad Pembiayaan dapat dilakukan secara notariil maupun dibawah tangan. Apabila akad dilakukan secara notariil, maka sebaiknya menggunakan notaries rekanan Bank Jateng Syariah yang memahami hukum perikatan secara syariah (memiliki sertifikat syariah). Akad dibawah tangan diterapkan

untuk pembiayaan bagi nasabah yang instansi tempat bekerja sudah bekerjasama (MoU) dengan Bank Jateng Syariah dengan sistem potong gaji melalui bendahara melalui instansi tersebut. Sedangkan notariil dipakai untuk nasabah dengan menggunakan jaminan berupa fix asset.

- 2) Akad Pembiayaan, yang ditandatangani oleh Pemohon dan suami/isteri untuk nasabah perorangan, Direktur/ Pimpinan dimana nasabah bekerja apabila nasabah berbentuk badan usaha, pihak lain yang menurut ketentuan wajib ikut tanda tangan.
- 3) Pengikatan Jaminan, dilaksanakan sesuai ketentuan:
 - a) Jaminan atas nama perorangan pemilik berserta suami/istri ikut menandatangani pengikatan jaminan di Notaris
 - b) Jaminan atas nama Badan Usaha, ditandatangani oleh pengurus
- 4) Realisasi Pembiayaan: Dokumen pembiayaan diteliti kelengkapannya, apabila sudah lengkap maka proses realisasi dilaksanakan oleh Petugas Admin Pembiayaan.

Analisis tentang prosedur proses pemberian pembiayaan yang dilaksanakan oleh bank syariah telah sesuai dengan aspek-aspek hukum & Fatwa DSN. Seperti pengajuan aplikasi pembiayaan oleh calon nasabah, tahap analisis data yang diajukan oleh calon nasabah, penerbitan surat keputusan pembiayaan, penandatanganan akad pembiayaan, pengikatan jaminan pembiayaan, dan pencairan pembiayaan.

Pengajuan aplikasi pembiayaan, pemohon datang ke bank dan mengisi form permohonan kemudian melengkapi persyaratan pembiayaan. Setelah itu, adanya kunjungan oleh pihak bank ke lokasi usaha nasabah dan taksasi jaminan, hasil kunjungan di proses dengan pengecekan oleh admin pembiayaan. Jika disetujui, nasabah diminta untuk penandatanganan akad pembiayaan, pengikatan jaminan, dan pencairan pembiayaan.

B. Kendala-Kendala Pembiayaan *Murabahah* pada Pembiayaan KPR Bank Jateng Syariah Semarang

Dalam pelaksanaan pembiayaan iB Griya, di Bank Jateng Syariah Semarang terdapat beberapa kendala di dalamnya,. Yaitu:²

1. Masalah ketentuan penerapan uang muka. Kebanyakan nasabah menginginkan uang muka kecil atau tanpa uang muka. Padahal jika melihat ketentuan *financing to value* (FTV) dari BI terdapat ketentuan uang muka minimal 20% untuk membangun sebuah rumah dengan luas bangunan kurang 70 meter. Dan uang muka 30% untuk luas bangun lebih dari 70 meter.
2. Persaingan margin antar Bank
3. Banyaknya masalah di nasabah yang ingin membeli rumah tetapi *developer* belum ada bangunannya atau KPR inden harus tidak dibolehkan.

² Wawancara dengan Bapak Rifky Muhammad, tanggal 25 Januari 2017 di Bank Jateng Syariah Semarang.