

BAB IV

PENYAJIAN DATA DAN HASIL PENELITIAN

A. Penyajian Data

1. Sejarah Bank BTN Syariah KCS Banjarmasin

Adanya perubahan peraturan perundang-undangan dari pemerintah mengenai UU Perbankan Nomor 7 Tahun 1992 diubah menjadi UU Perbankan Nomor 10 Tahun 1998 hal ini menjadi tonggak atau awal mula dari berkembang dan dikenalnya bank dengan prinsip syariah atau bank syariah. Dengan adanya bank syariah, persaingan pasar bank pun akan lebih ketat dari sebelum adanya bank syariah. Selain itu saat dikeluarkannya PBI No. 4/PBI/2002 mengenai perubahan kegiatan usaha bank umum konvensional menjadi bank dengan prinsip Islam (syariah) oleh bank umum konvensional, dengan banyaknya UUS atau unit usaha syariah menjadi banyak pula bank syariah. Hingga manajemen dari PT. Bank Tabungan Negara (Persero), melalui rapat komite pengarah tim implementasi restrukturasi Bank BTN pada saat 12 Desember tahun 2003, dari manajemen bank BTN menyiapkan serta menyusun rencana kerja dan mengubah anggaran dasar untuk membuka unit usaha syariah agar dapat bersaing di pasar perbankan syariah. Agar dapat mengantisipasi adanya kecenderungan tersebut, maka dari itu PT Bank Tabungan Negara (Persero) pada RUPS atau rapat umum pemegang saham pada tanggal 16 Januari 2004 dan perubahan anggaran dasar dengan akta Nomor 29 tanggal 27 Oktober 2004 oleh Emi Sulistyowati, SH Notaris dari Jakarta yang ditandai atas terbentuknya divisi syariah dengan dasar ketetapan direksi nomor

14/DIR/DSYA/2004. Dibentuknya UUS atau unit usaha syariah ini pada Bank BTN untuk memperkuat tekad ajaran bank BTN agar menjadikan kerja sebagai bagian dari ibadah yang tidak dapat dipisahkan dengan ibadah-ibadah yang lainnya. Berikutnya Bank BTN dengan unit usaha syariah disebut dengan “BTN Syariah” dengan motto “Maju dan Sejarah Bersama”.

Saat pelaksanaan kegiatannya, unit usaha syariah di damping oleh DPS atau yg dikenal dengan dewan pengawas syariah yang bertindak sebagai pemberi saran kepada Direksi, Pimpinan Direksi Syariah, dan Pimpinan KCS atau kantor cabang syariah mengenai hal-hal yang berkaitan dengan prinsip-prinsip syariah serta bertindak sebagai penasehat, serkaligus pengawas. Pada saat bulan November 2004 dibentuklah struktur keorganisasian KCS atau kantor cabang syariah PT. Bank Tabungan Negara (Persero). Di setiap kantor cabang syariah dipimpin dengan satu kepala cabang atau pimpinan cabang yang bertanggung jawab kepada kepala divisi syariah. Pada saat bersamaan pun direktur utama bank BTN meminta anjuran penunjukan dewan pengawas syariah dan saat tanggal 3 Desember 2004, direktur utama bank BTN menerima surat rekomendasi DSN/MUI mengenai penunjukan dewan pengawas syariah bagi bank BTN Syariah. Pada tanggal 18 Maret 2005 resmilah ditunjuk oleh DSN/MUI sebagai dewan pengawas syariah bagi bank BTN Syariah, adapun orangnya yaitu Dr. H. Endy M. Astiwara, MA, AAIJ, FIIS, CPLHI, ACS, Drs. H. Ahmad Nazri Adlani, dan Drs. H Mohammad Hidayat, MBA, MBL.

Tanggal 15 Desember 2004, telah diterima oleh bank BTN surat persetujuan dari BI, Surat No. 6/1350/DPbs mengenai persetujuan BI tentang prinsip KCS (Kantor Cabang Syariah) Bank BTN. Hingga tanggal tersebut yang diperingati

sebagai hari lahir bank BTN Syariah secara resmi. Sebagai kegiatan yang melalui persetujuan dari BI dan Direksi PT. BTN lalu dibukalah KCS Jakarta Harmoni pada tanggal 14 Februari 2005, berlanjut pada tanggal 25 Februari 2005 dengan dibukanya KCS Bandung, berikutnya pada tanggal 17 Maret 2005 telah buka KCS Surabaya, lalu secara berurutan pada tanggal 4 dan tanggal 11 April 2005 KCS Yogyakarta dan KCS Makassar dan pada bulan Desember 2005 dibukanya KCS Malang dan Solo.

Tahun 2007, Bank BTN telah beroperasi hingga 12 (dua belas) KCS 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-realttime berkat dukungan teknologi informasi yang cukup memadai. (Maulana 2017 hlm. 45)

Bank BTN Syariah KCS Banjarmasin di kantor layanan syariah telah diresmikan pada hari jumat tanggal 23 Mei 2008 yang merupakan cabang ke 15 setelah beberapa cabang sebelumnya, dan menjadi cabang kantor layanan syariah pertama di Banjarmasin oleh bank BTN. Iqbal Latanro selaku direktur utama dari bank BTN menyampaikan bahwa, pembukaan dari unit usaha syariah atau UUS di wilayah Banjarmasin, dilakukan dengan berbagai macam pertimbangan yang sangatlah strategi setelah melihat tingginya peminat dari masyarakat Banjarmasin dalam memanfaatkan perbankan syariah. Bank BTN hadir untuk memenuhi ketersediaannya alternatif layanan pada perbankan secara dual *banking system*.

2. Perkembangan Jaringan

Jaringan unit usaha syariah pada bank BTN di Indonesia sudah mencapai dengan rincian berikut : (Maulana 2017)

- | | |
|-----------------------------------|------------|
| 1. Kantor Cabang Syariah | = 22 Unit |
| 2. Kantor Layanan Syariah | = 240 Unit |
| 3. Kantor Cabang Pembantu Syariah | = 21 Unit |
| 4. Kantor Kas Syariah | = 7 Unit |

3. Visi, Misi, Motto, Logo dan Tujuan BTN Syariah

Visi serta misi yang dimiliki bank BTN syariah sejalan dengan visi bank BTN yang berupa “*strategic business unit*” dengan perannya sebagai meningkatkan pelayanan dan wilayah pasar agar bank BTN tumbuh dan berkembang dimasa mendatang. Bank BTN syariah juga menjadi pelengkap dari bisnis perbankan konvensional yang tidak dapat melayani dengan prinsip syariah.

a. Visi bank BTN Syariah

“Menjadi *Strategi Business Unit* bank BTN yang sehat dan terkemuka dalam menyediakan jasa keuangan syariah serta mengutamakan kemaslahatan dan kebaikan bersama”

b. Misi Bank BTN Syariah

Dengan visi yang telah dipaparkan diatas, bank BTN syariah memiliki misi yang tentunya tak kalah menarik, yaitu :

1. Mendukung pencapaian target atau sasaran keuntungan laba perusahaan BTN

2. Melayani jasa keuangan syariah yang unggul pada pembiayaan rumah dan produk maupun jasa keuangan syariah lainnya agar dapat memberikan kepuasan bagi nasabah dan mendapat wilayah pasar yang diharapkan.
3. Melaksanakan manajemen perbangkan dengan prinsip-prinsip syariah agar dapat meningkatkan ketahanan bank BTN dalam menghadapi perubahan lingkungan usaha serta meningkatkan relasi atau *stakeholders value*.
4. Memberi *balance* atau keseimbangan pada pemulihan kepentingan *stakeholders* dan memberikan ketenangan atau ketentraman pada karyawan dan nasabah.

c. Motto dari bank BTN

Hadirnya unit usaha syariah dari bank BTN atau yang kita ketahui adalah bank BTN syariah, bank ini memiliki motto dengan “Maju dan Sejahtera Bersama-sama.”

d. Logo

Gambar 4.1

Logo Bank BTN Syariah



Sumber : (btn.co.id)

e. Tujuan

Dalam website resmi bank BTN, tujuan dari bank BTN Syariah adalah sebagai berikut :

- a) Meluaskan dan menjangkau ke segmen masyarakat yang menginginkan produk bank syariah
- b) Meningkatkan daya saing bank BTN dalam memberikan pelayanan pada jasa perbankan.
- c) Memberi perhatian kepada loyalitas nasabah bank BTN yang menginginkan transaksi bank dalam prinsip syariah
- d) Memberikan keseimbangan saat memenuhi kepentingan segenap *stakeholders* serta memberikan ketentraman bagi setiap nasabah serta pegawai.

4. Job Description

Bank BTN Syariah berdiri dengan pemimpin dan pegawai yang sangat handal dibidangnya, masing-masing tugas serta tanggung jawab dari setiap jabatan yang ada pada bank BTN syariah KCS Banjarmasin akan dipaparkan sebagai berikut :

a. *Branch Manager*

Branch Manager atau yang kita ketahui sebagai pimpinan cabang memiliki tugas-tugas yang dapat dipaparkan sebagai berikut :

1. Bertanggung jawab atas jaminan berlangsungnya operasional bank.
2. Menciptakan suasana efektif dan efisien dalam pengawasan internal.
3. Memelihara iklim yang dapat mendukung agar terciptanya produktivitas pegawai.
4. Menjaga profesionalisme serta mengelola sumber daya manusia
5. Melaporkan kinerja bank kepada seluruh direksi

b. *Secretary*

Sekretaris atau dalam bahasa Inggris adalah *secretary*, dalam perbankan tugas seorang sekretaris adalah :

1. Memanajemen serta mengatur setiap kegiatan kepala cabang dengan pihak internal ataupun eksternal.
2. Memproses setiap registrasi dan pengarsipan atau kegiatan dalam memproses administrasi notula rapat dengan pihak internal ataupun eksternal.

3. Meregistrasi, mendistribusikan sesuai dengan disposisinya, mengarsip serta memonitoring administrasi surat kantor cabang.
4. Mengurus segala registrasi pegarsipan serta administrasi menyangkut penyampaian semua surat yang telah ditanda tangani oleh kepala cabangnya langsung.
5. Mengatur semua perjalanan dinas kepala cabang serta kegiatan protokoler dari pihak eksternal ataupun internal perusahaan atau bank.

c. *Deputy Branch Manager*

Wakil pimpinan cabang dalam perbankan memiliki tugasnya yaitu :

1. Menyusun kebijakan strategi dalam pencapaian target dana dan pembiayaan komersial maupun konsumen (perorangan)
2. Mengevaluasi dan memutus pembiayaan *commersial* dan *consumer* sesuai dengan wewenang pemutus.
3. Mengevaluasi standar pelayanan dana maupun pembiayaan *consumer*.

d. *Deputy Branch Manager Support*

Wakil pimpinan cabang bagian *Support* memiliki tugas yang berbeda dengan wakil pimpinan cabang biasa, di antaranya sebagai berikut :

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

e. *Consumer*

Dalam bank BTN Syariah KCS Banjarmasin, setiap staf dan karyawan memiliki tugas yang penting. Maka dari itu *Consumer* memiliki tugasnya sebagai berikut:

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

f. *Marketing*

Bagian pemasaran atau *marketing* memiliki pengaruh yang cukup besar dalam perekrutan calon nasabah, maka dari itu *marketing* bertugas mencari nasabah yang ingin menghimpun dana maupun yang sedang membutuhkan dana untuk keperluan produktif maupun konsumtif menge mbangkan perusahaannya dalam bentuk pinjaman.

g. *Commercial Analyst*

Analisis Komersial atau dalam dunia perbankan *Commercial Analyst* bertugas sebagai berikut :

1. Kualitas rekomendasi paket analisa pembiayaan umum.
2. Proses pemberian umum yang sesuai dengan ketentuan bank.
3. Terus mengikuti perkembangan informasi yang mengandung resiko (*risk event*) serta informasi potensi bisnis untuk mendukung kualitas analisa pembiayaan.
4. Pelaksanaan akad pembiayaan umum dan pembentukann master baru dengan benar dan akurat.
5. Peninjauan prestasi proyek sesuai ketentuan yang berlaku.

h. *Funding*

Menghimpun dana tidak pernah lepas dari dunia perbankan, karna itu merupakan kegiatan utamanya. *Funding* hadir dengan tugas :

1. Unit ini bertugas menghimpun dana pihak ketiga baik tabungan, giro ataupun deposit yang bersifat komersial/lembaga dan yang bersifat *consumer/* perorangan.
2. Membuat surat penawaran untuk nasabah
3. Melaporkan segala aktifitas dan program yang telah dijalankan secara rinci.
4. Mencari dan mengumpulkan dana dan Benefit di BTN Syariah (Monica Selva Karlina, 2019).

i. *Customer Service*

Bagian *front liner* bank tidak akan terlepas dari *Costumer Sevice*, maka dari itu bagian ini memiliki tugas sebagai berikut :

1. Bertugas me-maintance nasabah baru maupun lama, memberi pelayanan terbaik bagi nasabah dalam hal melayani, pembukuan tabungan, giro dan deposito.
2. Nasabah yang datang langsung atau melalui via telepon harus dilayani dengan prima dengan tujuan mendapatkan kepuasan pelanggan.
3. Melaksanakan administrasi awal untuk nasabah yang baru pertama kali membuka tabungan, giro, dan lain-lain.
4. Melaksanakan transaksi atas permintaan nasabah dengan tepat, seperti menjelaskan persyaratan, pengisian formulir, prosedur, melakukan konfirmasi saldo.
5. Menerima segala complain dan kritikan dari nasabah serta memberikan solusi untuk menyelesaikan segala bentuk permasalahan nasabah.

j. *Teller*

Selain *Costumer Service*, hal yang tidak dapat terlepas dari *front liner* bank adalah *Teller* yang bertugas untuk :

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

k. *Human Capital Support*

Dalam perekrutan karyawan diperlukan orang yang dapat memilihnya, maka dari itu *Human Capital Support* bertugas untuk melakukan perekrutan karyawan apabila diperlukan, *memonitoring* karyawan melalui kehadiran, kinerja, dan pembayaran gaji karyawan.

1. *Kliring*

Kliring merupakan istilah dalam dunia keuangan yang bertujuan untuk menunjukkan suatu aktivitas yang berjalan sejak terjadinya kesepakatan suatu transaksi hingga selesai, dari istilah tersebut petugas kliring memiliki tugas utama yaitu:

1. Transaksi kliring
2. Transaksi CN
3. Memproses rekonsiliasi kliring
4. Dan bentuk kliring yang lainnya

m. *Financing Administration*

Dalam pencairan pembiayaan bagian *Financing Administration* sangat diperlukan karena bertugas untuk :

1. Pelaksanaan usaha dan penghasilan calon debitur.
2. Pelaksanaan transaksi nilai kehandalan agunan.
3. Proses administrasi pencairan pembiayaan dan bank garasi.
4. Proses pengelolaan pencairan dan jaminan.

n. *Financing Documents*

Penyimpanan dokumen pembiayaan merupakan tanggung jawab dari *financing document* karena bagian ini bertugas dalam :

1. Menyelesaikan segala bentuk dokumen nasabah yang pembiayaannya belum diterima pihak bank.
2. Menyimpan serta menyusun dokumen pembiayaan.
3. Menata dokumen pembiayaan pada sistem (*document tracking*).
4. Melayani pengembalian, peminjaman dokumen pembiayaan.

o. *Accounting Control Unit*

Bagian *Accounting control unit* ini memiliki dua tugas utama yang perlu kita ketahui, yaitu :

1. *Accounting & Reporting* :

- a) Melakukan penyusunan URAP dan BKAP.
- b) Melakukan input laporan ke pihak ekstern.
- c) Melakukan perhitungan atas hasil kinerja dan laporan lainnya.

2. *Verifying* :

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

p. *Collection and Walk Out*

Terakhir adalah CWO atau *collection and walk out* yang memiliki tugas untuk :

1. Mengkonfirmasi angsuran dengan mengantar langsung atau melalui pos serta mengirim surat penagihan.
2. Mengunjungi langsung atau melalui via telepon melakukan penagihan kepada nasabah yang sudah diberikan pembiayaan tetapi belum membayar
3. Untuk nasabah yang menunggak agar di daftar untuk diberikan pembinaan debitur atau nasabah.
5. Prosedur Pelaksanaan Produk Kredit Pemilikan Rumah (KPR) *Hits* dengan Akad *Musyâraakah Mutanâqishah* Pada Bank BTN Syariah KCS Banjarmasin.

Pada bank BTN Syariah KCS Banjarmasin terdapat produk baru yang digadag-gadag sangat cocok untuk kaum *milenial* untuk pemilikan suatu bangunan (rumah). Dimana produk ini menawarkan tenor yang lebih rendah dari pada produk kredit pemilikan rumah (KPR) BTN Syariah yang lain yaitu KPR Platinum iB. Produk itu adalah KPR *Hits* atau yang dikenal dalam bank BTN syariah adalah properti BTN iB, produk ini sendiri menggunakan akad *Musyâraakah Mutanâqishah* dalam hal ini bank BTN syariah membedakan akadnya pada produk KPR sebelumnya, produk-produk KPR sebelumnya menggunakan akad jual beli (*murabahah*), dan jual beli pesanan (*istishna*). (Saputri 2019:49) Pembiayaan ini menurut web resmi bank BTN Syariah (www.btn.co.id) dipakai untuk masyarakat yang menginginkan kepemilikan atas properti baru atau yang sedang memerlukan pembiayaan ulang (*refinancing*) untuk properti yang sudah dipunyai dengan menggunakan akad *musyâraakah mutanâqishah* (kepemilikan aset bersama).

Musyârahah Mutanâqishah sendiri adalah *musyarakah* yang kepemilikan barang atau modal salah satu pihak berkurang dengan disebabkan pembelian secara bertahap. (Dwitama 2008 hlm.4) Adapun rukun dari akad ini yang wajib dipenuhi adalah : (Hendi 2002 hlm.47)

1. *Maudhu'al 'aqd* berupa tujuan dalam melaksanakan akad. Tujuan dari pembiayaan pemilikan rumah (KPR) adalah untuk memastikan ketersediaan modal secara berkelanjutan untuk pemenuhan kebutuhan rumah.
2. *Ma'qud alaih* merupakan benda yang akan diakadkan atau yang sering dikenal dengan objek akad.
3. *'Aqid* merupakan pelaku atau pihak yang melakukan akad.
4. *Shigat al-'aqd* merupakan ijab dan kabul. Kata-kata dalam ijab kabul harus jelas pengertiannya, dan pasti terdapat kesesuaian dengan diantaranya dan sebaiknya dilakukan secara tertulis. (Hendi 2002:48)

Bagi pihak bank sendiri juga memiliki syarat untuk Produk KPR *Hits* pada bank BTN Syariah yang tidak jauh beda dengan syarat-syarat KPR lainnya, yaitu : (“Pembiayaan Properti BTN iB” t.t.)

1. Warga Negara Indonesia (WNI)
2. Usia minimal 21 tahun atau telah menikah
3. Pada saat pembiayaan lunas usia tidak lebih dari 65 tahun
4. Minimum masa kerja/usaha 1 (satu) tahun
5. Tidak memiliki kredit/pembiayaan bermasalah (*IDI BI clear*)
6. Memiliki NPWP atau SPT Pasal 21

Dengan tambahan-tambahan syarat khusus untuk produk KPR *Hits*.

6. Kendala yang ada pada produk KPR *Hits* dengan akad *Musyarakah*

Kendala yang dihadapi Bank BTN Syariah KCS Banjarmasin pada produk KPR *Hits* terdapat keterlambatan pembayaran atau yang biasa kita sebut kredit macet. Selain itu karena produk ini baru sehingga banyak masyarakat yang kurang tau mengenai apa itu KPR *Hits*, dan kegunaan dari KPR *Hits* itu sendiri sehingga banyak masyarakat masih diperlukan untuk mengetahui lebih lanjut apa yang terdapat di dalam KPR *Hits* tersebut.

B. Hasil Penelitian

Berdasarkan penyajian data yang sudah dikemukakan oleh penulis maka dalam hasil penelitian akan membahas mengenai masalah yang terdapat pada penelitian ini. Pada proses menganalisis penyajian data yang ada diatas, penulis menjelaskan berdasar pada rumusan masalah yang telah dibuat.

1. Prosedur pelaksanaan pembiayaan kredit pemilikan rumah (KPR) menggunakan akad *Musyârahah Mutanâqishah* pada bank BTN Syariah KCS Banjarmasin.

Berdasarkan data yang diperoleh oleh informan, dalam pembiayaan kredit pemilikan rumah (KPR) yang menggunakan akad *musyârahah mutanâqishah* adalah jasa pembiayaan kredit pemilikan rumah atau properti untuk masyarakat yang menginginkan properti yang baru atau yang memerlukan pembiayaan ulang (*refinancing*) untuk properti yang telah dimiliki dengan menggunakan akad *musyârahah mutanâqishah*. Hal ini menjadi hal baru dalam industri perbankan

khususnya dalam bank BTN Syariah, karena dengan 1 (satu) akad dapat digunakan dengan hal yang berbeda. (Muhammad Akbar, Wawancara, April 21. 2020)

Dalam *refinancing* sendiri ini dimaksudkan untuk nasabah *existing* atau nasabah yang sudah ada pada bank dan memiliki agunan berupa rumah yang masih dalam masa pembiayaan, namun nasabah memerlukan kebutuhan lainnya dalam bentuk konsumtif dan bukan berupa usaha. Maka *refinancing* dapat dimaksudkan kedalam *top up* pembiayaan dengan nilai maksimalnya 80% nilai agunan. (Muhammad Akbar, Wawancara, April 21. 2020)

Sedangkan akad *musyârahah mutanâqishah* pada properti yang baru adalah daya tarik diantara produk KPR lainnya, karena akad ini adalah gabungan (*hybrid*) dari akad *musyarakah* dan *Ba'i* yang memiliki arti pembelian suatu rumah atau *apartemen* yang menjadi jaminan atau agunan KPR merupakan aset bersama dari pihak bank dan nasabah dengan porsi kepemilikan yang sudah mereka sepakati sebelumnya. (Muhammad Akbar, Wawancara, April 21. 2020)

Porsi-porsi dari kepemilikan itu sendiri atas kepemilikan nasabah akan bertambah dengan seiringnya pembayaran angsuran hingga pada saat pembiayaan lunas, porsi dari kepemilikan rumah atau properti tersebut sepenuhnya menjadi milik nasabah. Selain akad yang banyak menarik perhatian, Bank BTN Syariah juga memberikan penawaran yang khusus bagi pengguna atau nasabah KPR *Hits*, dengan diberikannya uang muka yg ringan mulai dari 1% (satu persen), dan angsuran yang dapat di jangkau dengan dua pilihan skema. (Muhammad Akbar, Wawancara, April 21. 2020)

Skema pertama adalah dengan *ujroh* atau yang biasa dikenal dengan uang sewa (*fee*) sebesar 7,75% *fixed* selama 3 (tiga) tahun pertama. Lalu skema yang kedua dengan *ujroh* sebesar 8,25% *fixed* selama 5 (lima) tahun pertama, lalu dilanjutkan dengan *margin* yang bejenjang pada tahun selanjutnya selama jangka waktu KPR mencapai 30 tahun. KPR *Hits* juga memberikan peluang pelunasan tanpa adanya biaya pinalti pada pelunasan KPR. (Muhammad Akbar, Wawancara, April 21. 2020)

Syarat dan ketentuan dari pengambilan KPR *Hits* ini terbilang cukup mudah diantaranya : (Muhammad Akbar, Wawancara, April 21. 2020)

1. Warga Negara Indonesia (WNI)
2. Usia minimal 21 tahun atau telah menikah
3. Pada saat pembiayaan lunas usia tidak lebih dari 65 tahun
4. Minimum masa kerja/usaha 1 (satu) tahun lamanya
5. Tidak memiliki kredit/pembiayaan bermasalah BI *Checking (IDI BI clear)*
6. Memiliki Nomor Pokok Wajib Pajak atau Surat Pemberitahuan Tahunan Pasal 21

Selain syarat umum diatas adapula tambahan syarat yang penting untuk produk KPR *Hits* yaitu agunan yang digunakan adalah rumah atau *apartement* atau ruko yang *ready stock* atau tersedia, bukan yang belum dibangun atau hanya berbentuk kavlingan tanah.

Ready stock yang dimaksud menurut informan adalah layaknya properti baru maupun bekas, dengan syarat memiliki dokumen legalitas properti, seperti

Sertifikat Hak Milik atau Sertifikat Hak Guna Bangun serta IMB atau Izin Mendirikan Bangunan dan berada pada lokasi yang *marketable*. Karena KPR *Hits* menggunakan agunan yang sudah tersedia, maka dari itu produk ini dapat digunakan untuk *take over* dan *top up (refinancing)*. (Muhammad Akbar, Wawancara, April 21. 2020)

Prosedur pelaksanaan KPR *Hits* ini sendiri tidak jauh berbeda dengan pengambilan pemilikan rumah dengan produk KPR lainnya :

- a. Nasabah membawa syarat-syarat pengajuan kredit

Gambar 4.2

Form Aplikasi Pembiayaan Consumer KCS Banjarmasin

The form is titled "FORM APLIKASI PEMBIAYAAN CONSUMER" and includes a "NO BARCODE" field. It is divided into several sections:

- DATA PRIBADI DEBITOR:** Fields for Name, No KTP/NIK, Alamat Rumah (Jalan, RT, RW, Kel, Desa, Kode Pos), No Telp, No Handphone, Email, Status Rumah, Alamat Pekerjaan, NPWP, and Pekerjaan.
- DATA PRIBADI PENJAJAR:** Fields for Name, No KTP/NIK, Alamat Rumah, No Handphone, and Pekerjaan.
- DATA PERUSAHAAN DEBITOR:** Fields for Name, Alamat, and Jenis Usaha.
- DATA PERUSAHAAN PENJAJAR:** Fields for Name, Alamat, and Jenis Usaha.

Sumber : Dokumen Bank BTN Syariah KCS Banjarmasin

Gambar 4.3

Permohonan Pembiayaan KPR Hits KCS Banjarmasin

KANTOR CABANG SYARIAH BANJARMASIN

NAMA NASABAH : 0 TG. WAWANCARA : 21 April 2020
 PENGEMBANG : 0 TG. LENGKAP :
 PROFER (BLOK/KAV) : 0 TYPE/ TANAH : 36 m² / 030 m²

JENIS DATA	ATA	TIDAK	KETERANGAN
A. PERSYARATAN JUMUN			
1. Form Aplikasi Pembiayaan <i>semeteral</i> Rp 6.000,-			
2. Pas Foto Pemohon dan Pasangan			
3. FC o-KTP Pemohon dan Pasangan / Kori Disdukcapil (I FGA) ISIR)			
4. FC Kartu Keluarga + KK Pasangan <i>Jika Baru Menikah KK Belum Digabung</i>			
5. FC Surat Nikah / Akta Cerai / Surat Menafian / Surat Kel. Belum Menikah (ASLI)			
6. FC Akta Kelahiran dan Ijazah Sekolah <i>(Jika Nama Singkatan atau Berbeda data KTP, KK, Akta Nikah, dll)</i>			
7. FC NPWP (Katu As.)			
8. FC Laporan SPT PPh 21 Terbaru (NPWP > 1 Tahun)			
9. Surat Keberangan Penyerahan SPT PPh 2- (Jika NPWP Belum 1 Tahun)			
11. Copy Rekening Tabungan ETR KCS Banjarmasin			WAJIB BUKA
12. Form Permohonan S/O - BI (BI Checking / IDEB)			
B. PEKERJAAN TETAP - PNS, BUMK, SWASTA			
1. Fotocopy SK Pengangkatan atau Kontrak Kerja dari Awal s/d Akhir (I FGA) ISIR)			
2. Surat Keterangan Kerja ASLI dari atasan/pimpinan perusahaan/instansi			
3. Slip Gaji ASLI / Copy LEGALISIR 3 bulan terakhir			
4. Fotocopy RK/Tabungan/Giro 3 bulan terakhir (Rak, Payroll Gaji)			
5. Surat Kuasa Pungut Gaji (Wajib)			
6. Fotocopy Kartu Payscale			
7. Derah Tempat Kerja & Nama dan Kontak Keluarga Tidak Tinggal Seumah			
C. WIRASWASTA			
1. Surat Ket Usaha & Surat Kel Panchabalen dari Kelurahan			
2. Pembukuan 1 Bulan Terakhir (Pergoluan & Pencaharian)			
3. RKS Bulan Terakhir			
4. Bor / Nota / Form Ket Penghasilan dari Bank			
5. Foto Usaha			
6. Derah Tempat Usaha & Nama dan Kontak Keluarga Tidak Tinggal Seumah			
D. PROFESIONAL			
1. Fotocopy Dokumen Ijazah Praktis			
2. Laporan Keuangan 3 bulan terakhir (Dibuat Harian)			
3. Fotocopy RK Tabungan 6 bulan terakhir (yg Memiliki Rak Tabungan di Bank Lain)			
4. Bor/Nota/Jasa Profesional			
5. Foto Tempat Praktik			
6. Demdi Tinggal Praktik & Nama dan Kontak Keluarga Tidak Tinggal Seumah			
E. DATA RUMAH EEJA-TERA YANG AKAN DIBELI			
1. Surat Peresahan/Pesawaran Rumah (WAJIB LENGKAP DSN KOP SURAT)			
2. Fotocopy Sertifikat (SHM/SHGB) (INDUK/PECAH)			
3. Fotocopy IMB (INDUK / PECAH)			
4. Rukh Perumahan Lajang Muka			
5. Brosur Perumahan (ASLI)			
6. Fotocopy PEB terakhir			
DATARAN :			

Sumber : Dokumen Bank BTN Syariah KCS Banjarmasin

b. Wawancara

1) Penelitian Berkas Aplikasi Pemohon

Penelitian berkas dapat dilakukan sebelum atau sesudah pelaksanaan wawancara :

1. Teliti kelengkapan data berupa berkas berdasarkan *checklist* kelengkapan data berupa:

- a. Kelengkapan fotocopy KTP dan KK calon debitur
- b. Sesuaikan informasi dalam KTP dan KK, serta Akta Nikah/Cerai, dan Nomor Pokok Wajib Pajak atau SPT pasal 21
- c. Teliti keabsahan atas KTP

Nomor yang terdaftar pada KTP biasanya 16 digit.

EE.FFFF.JJJJJ.KKKK

EE : Kode suatu provinsi

FFFF : Kode suatu daerah (kota madya/kabupaten)

JJJJJ : Tanggal, Bulan, Tahun Lahir

KKKK : Nomor Registrasi

2. Lebih teliti pada kesesuaian informasi pada berkas dengan berkas lainnya.
3. Lebih teliti dengan keabsahan berkas-berkas yang diajukan pemohon.

2) Pelaksanaan Wawancara

Pelaksanaan dalam wawancara sendiri dapat dilakukan saat berkas sudah diteliti atau belum, berikut gambaran dalam pelaksanaan wawancara :

1. Informasi didapat pada saat wawancara apabila masih meragukan perlu dilakukan *On The Spot*
2. Lakukan pembicaraan dalam suasana yang santai, agar debitur tidak merasa terlalu tegang dan bisa berbicara secara keseluruhan atas informasi yang akan digali
3. Tanyakan mengenai data pemohon, informasi pekerjaan dan penghasilan, informasi Permohonan Kredit
4. Analisis harus menggali informasi secara lebih mendalam sehingga data yang diperoleh jelas dan meyakinkan informasi yang dapat menggambarkan karakter dan kemampuan calon debitur untuk membayar angsuran kredit secara lancar sampai dengan selesai pembayaran.

Pentingnya wawancara sangat diperlukan dengan tujuan :

1. Melakukan verifikasi atau pengecekan kesesuaian data-data yang telah diberikan
2. Menggali lebih dalam mengenai data debitur mencakup karakter, penghasilan, agunan .
3. Memastikan debitur paham dengan produk yang akan dibeli serta hak dan kewajibanya saat menjalankan produk.
4. Meyakinkan bahwa penggunaan pembiayaan sesuai dengan peruntukan pembiayaan bukan untuk yang lain.

c. *On The Spot* (OTS)

On The Spot adalah hal yang dilakukan untuk penilaian agunan calon debitur yang dilakukan oleh petugas Administrasi Kredit untuk mengetahui kebenaran jaminan atau agunan, legalitas jaminan atau agunan, layak atau tidaknya barang dijadikan jaminan atau agunan serta mengetahui harga pasaran agunan/harga taksasi bank.

Gambar 4.4

Lembar Verifikasi OTS

LEMBAR VERIFIKASI

NO YANG DIHUBUNGI :
 NAMA YANG DIHUBUNGI :
 JABATAN YANG DIHUBUNGI :

1. KEBENARAN PEMOHON BEKERJA ?
2. PERUSAHAAN/INSTANSI/LEMBAGA BERGERAK DIBIDANG APA (SKALA : JUMLAH CABANG, LAMA PERUSAHAAN) ?
3. JUMLAH KARYAWAN ?
4. POSISI SEKARANG DAN SEBELUMNYA PEMOHON ?
5. LAMA PEMOHON BEKERJA ?
6. TEMPAT TINGGAL PEMOHON SAAT INI SEPENGETAHUAN NARASUMBER ?
7. STATUS PEMOHON DI TEMPAT KERJA (KONTRAK/TETAP) APABILA KONTRAK PER BERAPA TAHUN, APABILA TETAP APAKAH ADA SK?
8. PINJAMAN DITEMPAT KERJA ?
9. PERNAH DITAGIH HUTANG DI KANTOR ?
10. GAJI TUNAI/TRANSFER? ALL IN ? (APABILA TRANSFER, DITRANSFER DARI CABANG/PUSAT?)
11. JUMLAH GAJI ? (APAKAH UMP/UMR)
12. TUNJANGAN ?
13. TANGGAL PEMBAYARAN GAJI / TUNJANGAN ?
14. FASILITAS KESEJAHTERAAN YANG DIDAPAT (BPIS TK, BPJS KESEHATAN, TUNJANGAN RAWAT JALAN, TABUNGAN HARI TUA, BONUS TAHUNAN)
15. USIA PENSUN ?
16. KONDITE/KARAKTER PEMOHON MENURUT NARASUMBER ?
17. KEBERSEDIAAN PERUSAHAAN UNTUK PEMOTONGAN GAJI APABILA NASABAH MENUNGGAK ? (APABILA GAJI CASH / PAYROLL CABANG)

Sumber : Dokumen Analis Consumer BTN Syariah KCS Banjarmasin

Gambar 4.5

Lembar Verifikasi OTS

Nama yang ditelpen dengan siapa ?
 Nomor teleponnya berapa ?
 Yang ditanyakan kepada yang di telpen seperti pendah
 KPR

- 1 # Masa kerja berapa tahun ?
- 2 # Jabatan sebagai apa ?
- 3 # Status karyawan kontrak atau tetap ?
- 4 # Ada surat keputusan (SK) atau tidak ada ?
- 5 # Gaji & tunggakan payroll bank apa? atau cash ?
- 6 # Karakter selamannya baik atau tidak ?
- 7 # Ada pinjaman atau tidak di tempat kerja ?
- 8 # Ada yang pernah menerima hutang di tempat kerja atau tidak ?
- 9 # Gaji setiap bulan berapa ?
- 10 # Pensiunan / pensiun berapa di bidang apa ?
- 11 # Jumlah karyawan di perusahaan / instansi ?
- 12 # Fasilitas kesehatan ada atau tidak ?

~~ada masalah dengan apa~~
 ? masa kerja berapa tahun ?

Sumber : Dokumen Analisis Consumer BTN Syariah KCS Banjarmasin

OTS dapat dilakukan jika :

1. Bank masih merasa ragu dengan informasi yang didapat pada saat wawancara misalnya mengenai: penghasilan, pekerjaan, alamat, agunan dan lain-lain
 2. Diperlukannya data atau informasi tambahan yang hanya bisa didapat dengan menghubungi pihak ketiga semisal pihak kantor, tetangga, dan pihak ketiga lainnya.
- d. Analisa pembiayaan

Setelah adanya wawancara dan OTS dalam prosedur pelaksanaan pembiayaan KPR *Hits* ini, prosedur selanjutnya adalah analisis pembiayaan yang dilakukannya sebagai berikut :

1. Analisa pembiayaan yang berupa kesimpulan-kesimpulan tertulis dan dapat berbentuk perangkat
2. Hasil dari analisa suatu pembiayaan haruslah merekomendasikan agar disetujui atau tidaknya suatu permohonan pembiayaan.
3. Hasil harus dilakukan secara terinci dan seksama mengenai 5C yaitu: karakter debitur (*character*), kemampuan (*capacity*), modal (*capital*), agunan (*collateral*), dan prospek usaha/pekerjaan (*condition*).
4. Analisa kredit haruslah berdasar pada konsep relasi atau hubungan total pemohon dimana tidak boleh hanya didasarkan pada satu transaksi atau satu rekening kredit tetapi harus dari seluruh pembiayaan dari pemohon

termasuk perusahaan atau perorangan yang terkait dengan pemohon pembiayaan.

5. Dalam melakukan analisa, analis melakukan *cross check* atau cek berulang kali dari sumber-sumber data yang sudah ada (antara isian dalam formulir, hasil wawancara dan hasil OTS)

e. Akad Pembiayaan

Dengan selesainya cek berulang untuk memastikan keabsahan semua berkas, hal berikutnya adalah akad pembiayaan yaitu akad MMQ dengan prosedur sebagai berikut :

1. Sebelum bertandatangan untuk akad pembiayaan dilakukan, analis harus memastikan:
 - a. Surat persetujuan klausa dalam SP3K (Surat Penegasan Persetujuan Penyediaan Kredit) telah disetujui oleh calon debitur
 - b. Kesesuaian Perjanjian Kredit dengan SP3K :
 - 1) Jenis kredit
 - 2) Maksimal kredit
 - 3) Angsuran
 - 4) Jangka waktu
 - 5) Margin, sistem margin
 - 6) Jenis, lokasi dan bukti kepemilikan agunan
 - c. Asli legalitas agunan telah diserahkan dan tidak ada permasalahan legalitas, hal adalah :

- 1) Sertifikat dengan jangka waktu sertifikat lebih panjang dari pada jangka waktu kredit serta Kesesuaian agunan (nama dalam sertifikat, nomor, luas dan gambar/surat ukur)
 - 2) IMB, diteliti dengan kesesuaian, alamat agunan, luas bangunan serta tanggal yang berlaku
2. Pada saat akad pembiayaan:
- a. Memastikan bahwa pihak yang tanda tangan adalah orang yang berhak :
 1. KTP asli diteliti kesesuaian: nama, tempat/tanggal, alamat, tanggal kadaluarsa
 2. Akta nikah asli diteliti kesesuaian : nama calon debitur dan pasangan, tempat/tanggal lahir, foto suami/istri
 - b. Memberikan penjelasan tentang hak dan kewajiban Bank, debitur dan penjual/*developer*.
2. Kendala dalam Prosedur pelaksanaan pembiayaan kredit pemilikan rumah (KPR) menggunakan akad *Musyârahah Mutanâqishah* pada bank BTN Syariah KCS Banjamasin.

Dari informasi yang diperoleh penulis dalam Prosedur pelaksanaan pembiayaan kredit pemilikan rumah (KPR) menggunakan akad *Musyârahah Mutanâqishah* pada bank BTN Syariah KCS Banjamasin. Pihak bank mengatasinya dengan memberikan surat peringatan I, II dan III, lalu somasi, hingga penyitaan apabila memang terjadi wanprestasi yang merugikan bank. Namun dengan ketatnya cara pengajuan pembiayaan diharapkan wanprestasi tidak ada, apalagi nasabah KPR *Hits* adalah nasabah *existing* atau yang sudah pernah mengajukan pembiayaan

di bank BTN Syariah sendiri dan memiliki *Track Record* yang bagus sehingga dapat dipercaya untuk mendapatkan produk dari KPR *Hits*.