

BAB IV

PENYAJIAN DATA DAN ANALISIS DATA

A. Gambaran Umum tentang Bank BTN Syariah

1. Latar Belakang Berdirinya Bank BTN Syariah

BTN Syariah merupakan *Strategic Bussiness Unit* (SBU) dari Bank BTN yang menjalankan bisnis dengan prinsip syariah, mulai beroperasi pada tanggal 14 Februari 2005 melalui pembukaan Kantor Cabang Syariah pertama di Jakarta. Pembukaan SBU ini guna melayani tingginya minat masyarakat dalam memanfaatkan jasa keuangan Syariah dan memperhatikan keunggulan prinsip Perbankan Syariah, adanya Fatwa MUI tentang bunga bank, serta melaksanakan hasil RUPS tahun 2004. Jaringan UUS Bank BTN telah memiliki jaringan yang tersebar di seluruh Indonesia dengan rincian sebagai berikut: 22 Kantor Cabang Syariah, 21 Kantor Cabang Pembantu Syariah, dan 240 Kantor Layanan Syariah.

Tujuan dari pendirian UUS Bank BTN adalah untuk memenuhi kebutuhan Bank dalam memberikan pelayanan jasa keuangan syariah, mendukung pencapaian sasaran laba usaha Bank, meningkatkan ketahanan Bank dalam emnghadapi perubahan lingkungan usaha, dan memberi keseimbangan dalam pemenuhan kepentingan segenap nasabah dan pegawai.⁴⁹

Sebagai bagian dari Bank BTN yang merupakan Bank BUMN, BTN Syariah menjalankan fungsi intermediasi dengan menghimpun dana masyarakat

⁴⁹ <http://www.btn.co.id/Syariah/Tentang-Kami/Profil-BTN-Syariah.aspx>, diakses pada tanggal 20 Januari 2013, Pukul 12.58 WITA

melalui produk-produk Giro, Tabungan, dan Deposito, dan menyalurkan kembali ke sektor riil melalui berbagai produk pembiayaan KPR, Multiguna, Multijasa, Investasi, dan Modal Kerja.

Sesuai dengan motonya : "Maju dan Sejahtera Bersama" maka BTN Syariah mengutamakan prinsip keadilan dan kesetaraan dalam penerapan imbal hasil antara Nasabah dan Bank.⁵⁰

2. Visi dan Misi⁵¹

Visi dan misi Bank BTN Syariah sejalan dengan visi Bank BTN yang merupakan *Strategic Bussiness Unit* dengan peran untuk meningkatkan pelayanan dan pangsa pasar sehingga Bank BTN tumbuh dan berkembang di masa yang akan datang. BTN Syariah juga sebagai pelengkap dari bisnis perbankan di mana secara konvensional tidak dapat terlayani.

a. Visi Bank BTN Syariah

“Menjadi *Strategic Bussiness Unit* BTN yang sehat dan terkemuka dalam penyediaan jasa keuangan syariah dan mengutamakan kemashlahatan bersama.”

b. Misi Bank BTN Syariah

- 1) Mendukung pencapaian sasaran laba usaha Bank BTN.
- 2) Memberikan pelayanan jasa keuangan syariah yang unggul dalam pembiayaan perumahan dan produk serta jasa keuangan Syariah terkait sehingga dapat memberikan kepuasan bagi nasabah dan memperoleh pangsa pasar yang diharapkan.

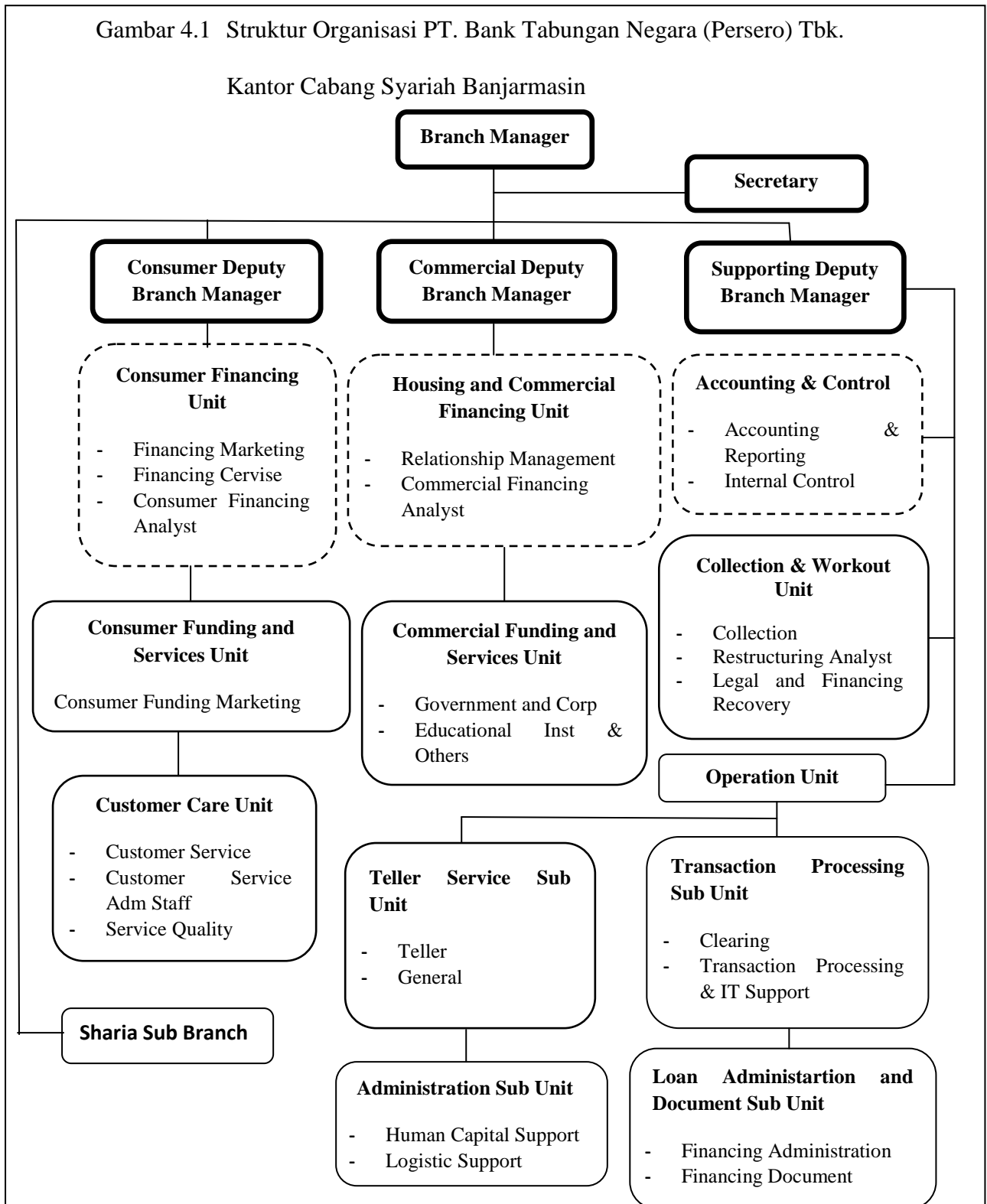
⁵⁰ <http://www.btn.co.id/ContentPage/Berita/Profile-BTN-Syariah.aspx>, diakses pada tanggal 20 Januari 2013, Pukul 12.58 WITA

⁵¹ <http://www.btn.co.id/Syariah/Tentang-Kami/Visi---Misi.aspx>, diakses pada tanggal 20 Januari 2013, Pukul 12.58 WITA

- 3) Melaksanakan manajemen perbankan yang sesuai dengan prinsip Syariah sehingga dapat meningkatkan ketahanan Bank BTN dalam menghadapi perubahan lingkungan usaha serta meningkatkan *shareholders value*.
- 4) Memberi keseimbangan dalam pemenuhan kepentingan segenap *stakeholders* serta memberikan ketentraman pada karyawan dan nasabah.

3. Struktur Organisasi

Gambar 4.1 Struktur Organisasi PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk.



Sumber: Dokumentasi PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. KCS Banjarmasin Tahun 2014

Berdasarkan struktur organisasi di atas, dapat dijelaskan masing-masing tugas dan tanggung jawab atau deskripsi jabatan pada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. Kantor Cabang Syariah Banjarmasin sebagai berikut:

a. *Branch Manager*

Tugas:

- 1) Memimpin Kantor Cabang.
- 2) Melaksanakan pengawasan akan tugas-tugas yang diberikan kepada bawahan dan mengadakan evaluasi terhadap tugas-tugas tersebut.
- 3) Mengkoordinasikan pembuatan rencana kerja, anggaran cabang dan melakukan evaluasinya serta memenuhi target yang telah ditentukan.
- 4) Menjamin kualitas pelayanan nasabah dan kualitas sumber daya manusia di cabang.

b. *Secretary*

Tugas:

- 1) Memproses pembuatan dan pengaturan jadwal kegiatan *Division Head/Desk Head/Regional Manager/Branch Manager* dengan pihak intern atau ekstern.
- 2) Memproses administrasi notula rapat baik dengan pihak intern atau ekstern.
- 3) Memproses administrasi surat dan faxsimile masuk dan keluar (registrasi, pengarsipan, pendistribusian sesuai disposisi dan monitoring) untuk *Division Head/Desk Head/Regional Manager/Branch Manager*.

- 4) Memproses pengelolaan dokumentasi peraturan – peraturan, baik dari pihak internal dan eksternal bank.

c. *Deputy Branch Manager Consumer*

Tugas:

- 1) Membina dan memberikan pengarahan kepada kepala *Teller service*, Kepala *Customer Service* dan Kepala *Loan Service*.
- 2) Menjamin kecepatan dan pelayanan tinggi dalam bidang *Loan Service*, *Customer service*, *Teller Service* dan Kantor Kas.
- 3) Merencanakan, mengorganisasikan, mendelegasikan dan mengontrol semua aktifitas bidang retail demi tercapainya target bidang pelayanan retail yang efisien dan efektif sehingga terwujud pertumbuhan asset dan keuntungan yang tinggi.

d. *Deputy Branch Manager Supporting*

Tugas:

- 1) Mengelola operasional harian cabang untuk menjamin efektifitas dan efisiensi.
- 2) Menjamin standar kualitas dalam bidang Pemrosesan Transaksi, Administrasi Kredit dan Administrasi Umum Cabang.
- 3) Menjamin produktifitas dan kapabilitas pegawai bidang operasional.

e. *Relationship Management*

Tugas:

- 1) Bertanggung jawab atas tercapainya target kredit komersial.

- 2) Bertanggung jawab mencari nasabah baru yang berpotensi meningkatkan bisnis kredit komersial.
- 3) Bertanggung jawab mengelola portofolio kredit komersial yang menjadi kelolaanya.
- 4) Bertanggung jawab atas pelayanan kredit program kemitraan.

f. *Consumer Financing Analyst*

Tugas:

- 1) Melakukan verifikasi sesuai dengan kompetensi dan kewenangannya (via telepon atau lainnya) atau memberikan order verifikasi kepada unit lainnya yang berwenang (*on the spot* atau lainnya).
- 2) Memberikan rekomendasi pembiayaan berdasarkan hasil analisa dan prinsip kehati-hatian bank.
- 3) Melakukan analisa dan merekomendasikan dukungan *Consumer Financing* terhadap proyek, perusahaan atau obyek lainnya.
- 4) Menyelesaikan waktu proses yang menjadi tanggung jawabnya sesuai dengan standar yang ditentukan.

g. *Commercial Financing Analyst*

Tugas:

- 1) Melakukan analisa *Commercial Financing*.
- 2) Melakukan order penilaian jaminan kepada pihak internal/eksternal.
- 3) Mengelola administrasi dan dokumentasi *Commercial Financing*.

- 4) Menyiapkan dan menatausahakan dokumen perikatan pembiayaan dan dokumen pengikatan jaminan dengan pengelolaan *Commercial Financing*.

h. *Financing Service*

Tugas:

- 1) Permohonan Pembiayaan.
- 2) Pelunasan Pembiayaan.
- 3) Klaim Nasabah Pembiayaan.

i. *Customer Service*

Tugas:

- 1) Memberikan informasi kepada nasabah baik yang datang, melalui telepon atau melalui surat mengenai produk, jasa dan layanan Bank.
- 2) Melakukan pemantauan rekening dan transaksi nasabah yang mencurigakan.
- 3) Melakukan pelayanan administrasi seluruh jenis Giro, Tabungan, Deposito Berjangka, Sertifikat Deposito, DOC, Tabungan Haji, CIF.
- 4) Mencetak laporan akhir harian.

j. *Teller*

Tugas:

- 1) Melakukan administrasi kas.
- 2) Melayani transaksi Giro, Tabungan, Deposito, Rupa-rupa Kas, Kiriman Uang, Collection, Inkaso dan transaksi lainnya.

- 3) Menyampaikan laporan ke *Teller Service Sub Unit Head* bila ada transaksi yang mencurigakan yang terkait sesuai ketentuan Bank Indonesia tentang Anti Pencucian Uang dan Pencegahan Pendanaan Terorisme (PPT).
- 4) Menyampaikan laporan ke *Teller Sub Unit Head* bila menemukan uang yang diindikasikan palsu saat menerima setoran secara tunai untuk ditindaklanjuti sesuai ketentuan.

k. *Transaction Processing*

Tugas:

- 1) Memproses pencairan pembiayaan dan lainnya.
- 2) Memproses pencetakan *report cash in cash out*.
- 3) Memproses pembayaran untuk kepegawaian.
- 4) Memproses transaksi Deposito, Tabungan, Giro, RTGS, kiriman uang, Inkaso dan lainnya.
- 5) Melakukan proses blokir saldo rekening simpanan.

l. *Clearing*

Tugas:

- 1) Memproses penerimaan dan penyerahan warkat ke Bank Indonesia atau bank yang ditunjuk sebagai tempat kliring.
- 2) Memproses penyerahan tolakan kliring keluar.
- 3) Memproses penerimaan tolakan kliring masuk.
- 4) Memproses permintaan buku Cek/BG baik dari KC, KCP, dan Kankas.

m. *Human Capital*

Tugas:

- 1) Memproses penatausahaan kepegawaian di Kantor Cabang Syariah.
- 2) Memproses pelaksanaan pembayaran hak-hak pegawai serta menatausahakan kartu pengawasan anggaran kepegawaian.
- 3) Melakukan akurasi dan kelengkapan hasil entry data kepegawaian.
- 4) Memproses kelancaran aktivitas kesekretariatan kepala cabang syariah.

n. *Logistic*

Tugas:

- 1) Melakukan penatausahaan *logistic* di Kantor Cabang.
- 2) Melakukan akurasi dan kelengkapan data kartu pengawasan anggaran.
- 3) Melakukan pemantauan anggaran biaya dan belanja cabang syariah.
- 4) Melakukan administrasi inventaris.
- 5) Menyelenggarakan pemantauan dan penanganan semua masalah *logistic*.

o. *Financing Administration*

Tugas:

- 1) Melakukan proses OTS atas permintaan unit terkait dengan baik dan benar.
- 2) Memproses permohonan Laporan Penilaian Akhir dan jasa penilai publik sesuai ketentuan bank.

- 3) Memproses memo pencairan pembiayaan untuk diteruskan dan ditindaklanjuti oleh unit kerja terkait.
- 4) Memproses pengelolaan pencairan dana jaminan, notaris dan jasa penilai publik.
- 5) Melakukan pembentukan ID *developer* baru.

p. *Financing Document*

Tugas:

- 1) Menyelesaikan dokumen pembiayaan yang belum diterima bank.
- 2) Penatausahaan, penyusunan dan penyimpanan dokumen pembiayaan.
- 3) Pelayanan pengambilan, peminjaman dan pengembalian dokumen pembiayaan.
- 4) Melakukan pemeriksaan terhadap ruang dokumen secara menyeluruh baik kerapian dan kebersihan ruang penyimpanan dokumen.
- 5) Membuat laporan LAT/DAT.
- 6) Melakukan pemisahan dossier debitur yang telah lunas untuk diserahkan ke unit kerja terkait dan kemudian disimpan diruang khusus.

q. *Accounting dan Reporting*

Tugas:

- 1) Melakukan monitoring administrasi transaksi seluruh rekening dan memastikan seluruh transaksi telah terbuku secara akurat dan tepat waktu.
- 2) Memproses penyelesaian suspense dan selisih akibat sistem.

- 3) Melakukan proses pencetakan laporan keuangan harian dan bulanan di Kantor Cabang Syariah.
- 4) Melakukan penyampaian laporan keuangan kepada pihak-pihak yang membutuhkan secara tepat waktu.

r. *Collection*

Tugas:

- 1) Memastikan pencapaian target yang ditetapkan dan secara periodik mengevaluasinya.
- 2) Memastikan tersedia dan terlaksananya strategi dan sistem pembinaan kredit yang efektif dan efisien.
- 3) Mengelola dan melakukan supervise atas pembinaan kredit di kantor wilayah.
- 4) Mengelola anggaran pembinaan kredit secara efektif dan efisien.

4. Produk BTN Kantor Cabang Syariah Banjarmasin

a. Produk Dana

- 1) Giro BTN iB
- 2) Giro BTN Investa iB
- 3) Tabungan BTN Batara iB
- 4) Tabungan BTN Prima iB
- 5) Tabungan BTN Haji iB
- 6) Deposito BTN iB
- 7) TabunganKu iB
- 8) Deposito on Call BTN iB

b. Produk Pembiayaan

- 1) KPR BTN Sejahtera Tapak iB
- 2) KPR BTN Platinum iB
- 3) KPR Indensya BTN iB
- 4) Pembiayaan Kendaraan Bermotor BTN iB
- 5) Pembiayaan Modal Kerja BTN iB
- 6) Pembiayaan Investasi BTN iB
- 7) Pembiayaan Multijasa BTN iB
- 8) Pembiayaan Multimanfaat BTN iB
- 9) Pembiayaan Bangun Rumah BTN iB
- 10) Pembiayaan Konstruksi BTN iB
- 11) Pembiayaan SYUKUR BTN iB
- 12) Gadai BTN iB
- 13) Pembiayaan Talangan BTN Haji iB

c. Jasa

- 1) Sistem Kliring Nasional Bank Indonesia (SKN-BI)
- 2) Bank Indonesia *Real Time Gross Settlement*
- 3) *Automatic Teller Machine*
- 4) *Payroll* BTN iB
- 5) SPP Online BTN iB

B. Penyajian Data

Sebelum penulis menyajikan data tentang mekanisme dari pembiayaan KPR BTN Sejahtera Tapak iB, penulis ingin memberikan penjelasan dari pembiayaan tersebut.

1. Pembiayaan KPR BTN Sejahtera Tapak iB pada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. KCS Banjarmasin

PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. KCS Banjarmasin memberikan pelayanan pembiayaan konsumtif, yaitu pembiayaan KPR BTN iB dalam rangka pembelian rumah, ruko, rukan, rusun/apartemen bagi nasabah perorangan. Selama masa pembiayaan, besarnya angsuran tetap dan tidak berubah sampai lunas. PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. KCS Banjarmasin memberikan pembiayaan dalam bentuk pembayaran secara tangguh/cicilan dan mempunyai beberapa sistem, prosuder dan persyaratan yang harus dipenuhi oleh calon penerima pembiayaan.

Adapun pembiayaan KPR yang sifatnya untuk pemilikan salah satunya adalah KPR BTN Sejahtera Tapak iB. Pembiayaan KPR BTN Sejahtera Tapak iB adalah produk pembiayaan dalam rangka pembelian rumah murah untuk masyarakat berpenghasilan rendah. Pembiayaan KPR BTN Sejahtera Tapak iB menggunakan prinsip akad *murābahah*, dengan pengembalian secara tangguh (cicilan bulanan) dalam jangka waktu tertentu dan angsuran tetap sampai cicilan lunas.

Pembiayaan KPR BTN Sejahtera Tapak iB merupakan kerjasama antara PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. KCS Banjarmasin dengan BLU-

Kemenpera. Dalam pelaksanaannya dana FLPP dicampur dengan dana pihak ketiga (DPK) yang dikelola perbankan melalui Bank Pelaksana dengan proporsi tertentu sehingga menghasilkan suku bunga gabungan yang besarnya dipertahankan pada satu digit atau <math><10\%</math>. ⁵²

2. Mekanisme Pengajuan Pembiayaan KPR BTN Sejahtera Tapak iB pada PT.

Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. KCS Banjarmasin

Sebelum penulis memaparkan proses pengajuan pembiayaan KPR BTN Sejahtera Tapak iB pada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. KCS Banjarmasin, berikut adalah skema dari pembiayaan KPR BTN Sejahtera Tapak iB:

Gambar 4.2 Skema pembiayaan KPR BTN Sejahtera Tapak iB



Sumber: Dokumentasi PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. KCS Banjarmasin Tahun 2014

⁵² <http://www.kemenpera.go.id>, diakses pada tanggal 14 Februari 2014

- a. Nasabah datang ke *developer* untuk mengajukan pembiayaan KPR BTN Sejahtera Tapak iB kemudian *developer* yang merekomendasikan nasabah tersebut kepada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. KCS Banjarmasin dan *developer* memberitahukan kepada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. KCS Banjarmasin atas adanya pemesanan nasabah untuk mendapatkan pembiayaan KPR BTN Sejahtera Tapak iB.⁵³
- b. Nasabah yang mengajukan pembiayaan KPR BTN Sejahtera Tapak iB harus melengkapi dokumen yang disyaratkan oleh pihak bank yang diserahkan kepada *developer*, kemudian *developer* menyerahkan kelengkapan data-data calon nasabah ke bagian *financing service* PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. KCS Banjarmasin.⁵⁴ Data pribadi itu terdiri dari formulir aplikasi permohonan pembiayaan yang telah diisi oleh nasabah, kemudian nasabah juga harus melampirkan data pribadi seperti pas photo pemohon dan pasangan pemohon, fotokopi kartu tanda penduduk pemohon beserta pasangan pemohon, fotokopi kartu keluarga, fotokopi akta nikah/cerai, rekening tabungan 3 bulan terakhir dan lain-lain. Bagi pegawai/karyawan harus melampirkan surat keterangan dari instansi, slip gaji dan surat kuasa potong gaji, sedangkan untuk wirausahawan harus melampirkan SIUP dan TDP.⁵⁵

⁵³ Fiqri Aziz, *Financing Service* PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. KCS Banjarmasin, Wawancara, Banjarmasin, 23 Mei 2014

⁵⁴ *Ibid*,

⁵⁵ Data didapat dan diolah penulis dari PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. KCS Banjarmasin

c. Bagian *financing service* melakukan wawancara kepada nasabah tersebut untuk melakukan verifikasi data terhadap nasabah yang biasanya dilakukan melalui telepon atau pemanggilan langsung nasabah untuk datang ke PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. KCS Banjarmasin, wawancara tersebut untuk mendapatkan informasi langsung mengenai identitas pemohon, pekerjaan dan penghasilan pemohon, agunan pembiayaan serta prakiraan pembiayaan yang dimohon. Apabila masih ada yang kurang lengkap maka dapat langsung diminta kepada nasabah tersebut. Setelah semua data nasabah terkumpul maka data tersebut diinput ke iLoan apabila nasabah tersebut bekerja sebagai seorang karyawan maka *On The Spot* (OTS) dilakukan hanya lewat telepon atau langsung mendatangi tempat kerja nasabah, tapi apabila nasabah tersebut bekerja sebagai wirausaha maka OTS dilakukan untuk menilai usaha yang dijalankannya.⁵⁶ OTS dilakukan dengan melakukan kunjungan langsung ke lokasi kerja dan lokasi jaminan yang diajukan oleh calon nasabah, hal ini untuk mengetahui kebenaran lokasi kerja, terutama untuk calon nasabah yang bekerja sebagai wirausaha, serta untuk mengetahui nilai dari jaminan yang diajukan, penilaian dilakukan dengan menaksir harga sesuai dengan nilai pasar di lingkungan objek jaminan, selain itu penilaian juga disertai dengan data pembanding tentang nilai dari bangunan lain yang sejenis dan berada disekitar objek jaminan. Penilaian ini tidak hanya dilakukan pada awal pembiayaan tetapi secara berkala

⁵⁶ Fiqri Aziz, *Financing Service* PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. KCS Banjarmasin, Wawancara, Banjarmasin, 23 Mei 2014

juga dilakukan peninjauan kembali atas nilai objek jaminan. Selain itu juga dilakukan pengecekan dokumen dari jaminan itu sendiri, yang dilakukan terhadap dokumen ini adalah dengan melakukan pengecekan kebenaran surat dari jaminan pada instansi terkait. Dalam hal ini pada pembiayaan KPR, yang menjadi jaminan adalah tanah dan bangunan yang diajukan pembiayaan KPR *murābahah*, maka yang akan dilakukan pengecekan adalah surat-surat dan dokumen mengenai jaminan tersebut yang dijamin pada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. KCS Banjarmasin. Untuk jaminan berupa tanah maka sertifikat tanah tersebut akan dilakukan pengecekan pada Badan Pertahanan Nasional (BPN). Sedangkan untuk bangunan, dokumen yang akan dilakukan pengecekan adalah Izin Mendirikan Bangunan (IMB) dari bangunan yang dijamin tersebut.⁵⁷ Kemudian data tersebut diserahkan ke bagian *Loan Data Entry* (LDE) untuk menginput data nasabah.

- d. Data nasabah yang sudah lengkap diserahkan ke bagian *Accounting and Reporting* untuk dilakukan *BI Checking*. *BI Checking* adalah pengecekan riwayat pembiayaan yang dilakukan oleh calon nasabah, baik yang dilakukan pada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. KCS Banjarmasin sendiri atau pada perbankan lainnya.⁵⁸ Riwayat ini berupa pembiayaan-pembiayaan yang pernah dilakukan oleh nasabah, jumlah pinjaman dan yang terpenting adalah kelancaran pembayaran semua

⁵⁷ Subhan Wahyudi, *Financing Administration* PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. KCS Banjarmasin, Wawancara, Banjarmasin, 23 Mei 2014

⁵⁸ Fiqri Aziz, *Financing Service* PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. KCS Banjarmasin, Wawancara, Banjarmasin, 23 Mei 2014

pinjaman yang pernah atau masih dilakukan oleh nasabah. Setelah hasil dari BI *Checking* didapat maka proses pengajuan pembiayaan dilanjutkan dengan pembuatan usulan pembiayaan oleh *financing service* kepada *consumer financing analyst* dengan melakukan pengecekan tentang riwayat pembiayaan nasabah dan dinyatakan tidak ada masalah, hal selanjutnya yang dilakukan adalah melakukan verifikasi pekerjaan dan analisa kelayakan, serta kemampuan nasabah dalam melakukan pembayaran angsuran dikemudian hari jika pembiayaan diberikan. Hal ini dilakukan untuk mendapatkan pembiayaan KPR BTN Sejahtera Tapak iB pada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. KCS Banjarmasin.⁵⁹ Verifikasi Ketepatan Kelompok Sasaran KPR BTN Sejahtera Tapak iB sekurang-kurangnya meliputi:⁶⁰

- 1) Pengecekan administrasi terhadap dokumen persyaratan;
- 2) Analisa kelayakan dan kemampuan mengangsur calon nasabah KPR BTN Sejahtera Tapak iB;
- 3) Pengecekan fisik bangunan serta prasarana dan sarana lingkungan serta utilitas umum (PSU);
- 4) Pengecekan administrasi terhadap dokumen persyaratan.

⁵⁹ Abyadhu Walbardi, *Accounting and control* PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. KCS Banjarmasin, Wawancara, Banjarmasin, 20 Mei 2014

⁶⁰ Data didapat dan diolah penulis dari PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. KCS Banjarmasin

Hal-hal Yang Perlu Diperhatikan PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. KCS Dalam Verifikasi.⁶¹

- 1) Pelaksanaan verifikasi administrasi dilakukan di PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. KCS.
 - 2) Calon nasabah yang lolos verifikasi bertanggung jawab atas kebenaran dan keabsahan dokumen persyaratan verifikasi yang disampaikan kepada Bank.
 - 3) PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. KCS bertanggung jawab terhadap kebenaran hasil verifikasi.
 - 4) PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. KCS membuat Surat Pernyataan Verifikasi.
 - 5) PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. KCS membuat Daftar Rekapitulasi Nasabah KPR BTN Sejahtera Tapak iB yang lolos verifikasi.
 - 6) PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. KCS merealisasikan KPR BTN Sejahtera Tapak iB untuk calon nasabah yang lolos verifikasi.
- e. Setelah *consumer financing analyst* selesai melakukan verifikasi pekerjaan dan analisa kelayakan, serta kemampuan nasabah dalam melakukan pembayaran angsuran dikemudian hari jika pembiayaan diberikan, dan hasilnya diketahui bahwa nasabah mampu membayar angsuran yang akan diberikan, maka selanjutnya *consumer financing analyst* membuat memo untuk meminta pendapat atau rekomendasi dari

⁶¹ *Ibid*,

Deputy Branch Manager dan *Branch Manager* mengenai disetujui atau tidaknya permohonan pembiayaan tersebut dengan melampirkan Surat Penegasan Pemberian Pembiayaan (SP3).⁶²

- f. Setelah persetujuan dari *Deputy Branch Manager* dan *Branch Manager* didapat maka selanjutnya dapat dilakukan LPA (Laporan Penilaian Akhir) dengan merujuk surat permohonan LPA dari developer.⁶³ LPA merupakan peninjauan langsung terhadap kemajuan dari pembangunan rumah yang dipesan oleh nasabah, LPA memuat penjelasan mengenai kemajuan fisik bangunan dan kualitas bangunan. Semuanya dibuktikan dengan pengambilan gambar fisik bangunan yang meliputi keadaan rumah dari luar dan dalam (atap, lantai dan dinding yang memenuhi persyaratan teknis keselamatan, keamanan dan kehandalan bangunan), toilet, pemasangan pintu dan jendela rumah, utilitas jaringan listrik yang berfungsi, jaringan distribusi air bersih perpipaan dari PDAM atau sumber air tanah yang layak, jalan lingkungan yang telah selesai dan berfungsi, serta saluran/drainase lingkungan yang telah selesai dan berfungsi. Hal tersebut dilakukan sebagai pertimbangan realisasi serah terima yang diinginkan oleh *developer*.⁶⁴
- g. Bank melakukan akad dengan nasabah didampingi oleh notaris dan *developer*. Akad yang digunakan dalam pembiayaan KPR BTN Sejahtera

⁶² Fiqri Aziz, *Financing Service* PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. KCS Banjarmasin, Wawancara, Banjarmasin, 23 Mei 2014

⁶³ *Ibid*,

⁶⁴ Data didapat dan diolah penulis dari PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. KCS Banjarmasin

Tapak iB adalah akad *murābahah*. Sebelum akad dilakukan maka bank akan memberikan Surat Penegasan Pemberian Pembiayaan (SP3) jika pembiayaan tersebut disetujui, namun jika pembiayaan tersebut dinilai tidak layak/ditolak oleh pihak bank maka nasabah akan diberikan surat penolakan. Isi dari SP3 tersebut berisi mengenai jenis pembiayaan, harga jual developer, uang muka, pembiayaan yang disetujui, jangka waktu, margin keuntungan bank, harga jual bank, angsuran per bulan, bentuk atau sifat pembiayaan, biaya-biaya yang harus dibayarkan oleh nasabah, denda tunggakan, jaminan, dan lain sebagainya. Apabila nasabah setuju dengan hal-hal yang disebutkan dalam SP3 maka nasabah diharuskan membuka tabungan pada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. KCS Banjarmasin dan melakukan pembayaran biaya-biaya yang sudah ditentukan, serta pembayaran satu kali angsuran yang akan diblokir. Pelaksanaan akad dilakukan dengan melibatkan notaris guna mendapatkan akta otentik dari perjanjian dalam akad, dalam setiap kali akad, akan ada dua transaksi yang dilakukan yaitu akad untuk jual beli antara bank dan *developer* atau juga dapat dilakukan akad langsung antara *developer* dengan nasabah, dan yang kedua adalah akad perjanjian pembiayaan antara bank dengan nasabah.⁶⁵

- h. Setelah akad dilaksanakan maka dapat dilakukan pencairan dana pembiayaan yang diajukan oleh nasabah namun sebelumnya nasabah harus memenuhi beberapa dokumen dan pembayaran keperluan sebelum

⁶⁵ Wanadi Wisnu M, *Financing Analyst* PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. KCS Banjarmasin, Wawancara, Banjarmasin, 22 Mei 2014

akad yang diharuskan untuk dapat dilakukan pencairan, dokumen tersebut diantaranya adalah surat permohonan realisasi pembiayaan, surat tanda terima uang, surat tanda terima barang, surat tanda persetujuan suami atau istri, surat kuasa debet, akta cerai, surat sanggup, biaya notaris, biaya administrasi, biaya APHT dan SKMHT, biaya *appraisal*, biaya asuransi jiwa dan kebakaran (jika ada), serta biaya materai. Setelah semua terlengkapi maka dapat dilakukan serah terima barang.⁶⁶

Adapun akad lain dalam pembiayaan ini yaitu akad *wakalah*, akad *wakalah* ini hanyalah akad pelengkap yang mana akad ini juga sering digunakan dalam akad jual beli *murābahah*. Dalam pembiayaan KPR BTN Sejahtera Tapak iB akad *wakalah* digunakan pada saat pemesanan rumah langsung oleh nasabah kepada *developer* dan pada saat pemesanan rumah langsung oleh nasabah kepada *developer* dan pada saat serah terima rumah dari *developer* yang langsung diterima oleh nasabah pembeli yang sudah diberikan kuasa atau telah terjadi *wakalah* oleh bank kepada nasabah sebagai pembeli rumah dari *developer*.⁶⁷ Akad *wakalah* ini dilakukan bersamaan dengan penandatanganan akad *murābahah* yang dilaksanakan dalam satu hari.

Akad *wakalah* pada pembiayaan ini bertujuan untuk berbagai keperluan yang dirasa akan memudahkan pihak bank dan nasabah. Isi dari akad *wakalah* tersebut diantaranya:

⁶⁶ Muslihah, *Secretary* PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. KCS Banjarmasin, Wawancara, Banjarmasin, 26 Mei 2014

⁶⁷ *Ibid*,

- a. Bank secara prinsip membeli rumah dari pengembang/penjual berdasarkan pesanan nasabah.
- b. Bank dengan akad ini memberi kuasa kepada nasabah untuk membeli dan menerima rumah dari pengembang/penjual.
- c. Nasabah dengan akad ini menyerahkan rumah berikut dokumen-dokumen terkait kepada bank dan bank secara prinsip menerima rumah berikut dokumen-dokumen dimaksud.
- d. Akad ini sebagai bukti bank secara prinsip telah menerima rumah berikut dokumen-dokumen yang terkait dari nasabah.
- e. Bank memberi hak kepada nasabah untuk menandatangani akta jual beli untuk dan atas nama nasabah dengan pengembang/*developer*.
- f. Bank akan melakukan pembayaran atas harga beli rumah kepada pengembang/penjual. Setelah nasabah menandatangani akad pembiayaan KPR BTN Sejahtera Tapak iB.

Pembiayaan yang disetujui oleh bank adalah 90 % dari harga jual *developer*. Harga jual bank adalah harga jual dari *developer* dikurangi uang muka pembiayaan ditambah margin keuntungan dari bank.

Jaminan dalam pembiayaan ini adalah objek yang menjadi akad yaitu tanah, bangunan dan semua yang ada di atasnya. Bukti kepemilikan jaminan oleh bank berupa sertifikat yang ditahan oleh bank sampai jatuh tempo pembiayaan tersebut berakhir.

Persyaratan Pemohon (Kelompok Sasaran) adalah belum pernah memiliki rumah baik yang perolehannya melalui kredit/pembiayaan perumahan bersubsidi

maupun tidak bersubsidi yang dibuktikan dengan surat keterangan dari RT/RW setempat/instansi tempat bekerja atau surat keterangan sewa/kuitansi sewa rumah; Memiliki Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP); Menyerahkan fotokopi SPT Tahunan PPh Orang Pribadi atau surat pernyataan bahwa penghasilan pokok yang bersangkutan tidak melebihi batas penghasilan pokok yang dipersyaratkan.⁶⁸

Tabel 4.1 Pembiayaan KPR FLPP BTN iB Check List Kelengkapan Data

NO	DOKUMEN	KARYAWAN	WIRASWASTA	PROFESIONAL
1	Form Aplikasi Pembiayaan	√	√	√
2	Pasphoto Pemohon	√	√	√
3	Pasphoto Pasangan Pemohon	√	√	√
4	Fotocopy KTP Pemohon	√	√	√
5	Fotocopy KTP Pasangan Pemohon	√	√	√
6	Fotocopy Kartu Keluarga	√	√	√
7	Fotocopy Akta Nikah/cerai	√	√	√
8	Fotocopy NPWP/SPT pasal 21	√	√	√
9	Fotocopy SIUP		√	
10	Fotocopy TDP *)		√	
11	Fotocopy Akta Pendirian &Perubahan *)		√	
12	Fotocopy Pengesahan Depkumham*)		√	
13	Fotocopy Ijin Praktek			√

⁶⁸ Data didapat dan diolah penulis dari PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. KCS Banjamasin

14	Asli Surat Keterangan/Rekomendasi Perusahaan **)	√		
15	Asli / Fotocopy Slip Gaji / Surat Keterangan Penghasilan yang sudah sahkan ***)	√	√	√
16	Surat Kuasa Potong Gaji	√		
17	Fotocopy rekening tabungan/giro	√	√	√
18	Fotocopy SHGB/SHM	√	√	√
19	Fotocopy IMB	√	√	√
20	Fotocopy Pembayaran PBB terakhir	√	√	√
21	Surat Keterangan Belum Memiliki Rumah	Khusus untuk KPR dengan FLPP Sejahtera Tapak / PUM KB Jamsostek		

*) Khusus untuk Badan Hukum

 Tidak dimintakan

**) Jika diperlukan

***) Khusus untuk *Joint Income* dimintakan dari pemohon dan pasangan

Sumber: Dokumentasi PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. KCS Banjarmasin Tahun 2014

3. Proses Pencairan Pembiayaan KPR BTN Sejahtera Tapak iB

Transaksi jual beli murabahah akan dicairkan 90% sebesar harga beli bank kepada *developer* setelah akad *murābahah* selesai dilakukan atau ditandatangani oleh para pihak dan bank telah menerima dokumen bukti transaksi dan penyerahan barang yang tertuang dalam akad dari *developer* ke nasabah selaku wakil bank. Harga pembelian barang tersebut langsung dibayarkan pihak bank

kepada *developer*, sedangkan nasabah menandatangani perjanjian dengan membayar secara cicilan.⁶⁹

PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. KCS Banjarmasin dapat meminta pembayaran uang muka pembiayaan KPR BTN Sejahtera Tapak iB sebagai bukti keseriusan nasabah ingin membeli rumah tersebut. Uang muka menjadi bagian pelunasan jika akad *murābahah* disepakati. Nasabah harus membayarnya sebesar 10% dari harga jual *developer* dan uang muka tersebut dibayarkan kepada *developer*. Apabila terjadi pembatalan pembiayaan KPR BTN Sejahtera Tapak iB semuanya diserahkan kepada *developer* untuk menangani atau mengurusnya, pihak bank tidak ada urusan untuk menangani hal tersebut.⁷⁰

4. Proses Pelunasan Pembiayaan KPR BTN Sejahtera Tapak iB

Proses pelunasan yang biasa dilakukan pada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. KCS Banjarmasin adalah pada saat pembiayaan telah jatuh tempo berakhir, namun pelunasan dapat juga dilakukan sebelum waktu dari pembiayaan berakhir, hal ini dapat disesuaikan dengan keinginan nasabah yang bersangkutan.⁷¹

⁶⁹ Muslihah, *Secretary* PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. KCS Banjarmasin, Wawancara, Banjarmasin, 26 Mei 2014

⁷⁰ Wanadi Wisnu M, *Financing Analyst* PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. KCS Banjarmasin, Wawancara, Banjarmasin, 26 Mei 2014

⁷¹ *Ibid*,

Ketentuan Lain-lain Pelunasan Dipercepat:⁷²

- a. Dalam hal terjadi pelunasan dipercepat oleh nasabah, Bank Pelaksana wajib melaporkan dan mengembalikan sisa pokok dana FLPP kepada Kemenpera, selambat-lambatnya bersamaan dengan pengembalian pokok bulan berikutnya.
- b. Ketentuan pelunasan dipercepat mengikuti ketentuan Bank Pelaksana.

5. Denda

Dalam ketentuan denda yang diberikan pihak PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. KCS Banjarmasin kepada nasabah ditentukan besarnya per hari tiap kelipatan Rp. 100.000,- dari jumlah tunggakan yang dilakukan oleh nasabah. Hal ini berlaku untuk semua tunggakan yang dilakukan oleh nasabah apapun alasannya kecuali ketika *force majeure* nasabah akan mendapatkan klaim asuransi.⁷³

6. *Take Over*

Pengecualian pemindahtanganan/*take over* Rumah Sejahtera Tapak yang perolehannya melalui Pembiayaan KPR BTN Sejahtera Tapak iB tidak boleh diperjualbelikan atau dipindahtangankan dengan bentuk perbuatan hukum apapun, kecuali.⁷⁴

- a. Untuk kepentingan bank dalam rangka penyelamatan pembiayaan;

⁷² Data didapat dan diolah penulis dari PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. KCS Banjarmasin

⁷³ M. Auni Anshory, *Collection* PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. KCS Banjarmasin, Wawancara, Banjarmasin, 28 Mei 2014

⁷⁴ Muslihah, *Secretary* PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. KCS Banjarmasin, Wawancara, Banjarmasin, 28 Mei 2014

- b. Pembiayaan telah melampaui 5 (lima) tahun sejak akad pembiayaan;
- c. Jangka waktu pembiayaan lebih kecil dari 5 (lima) tahun; atau
- d. Nasabah meninggal dunia.

C. Analisis Data

1. Praktik Pembiayaan KPR BTN Sejahtera Tapak iB

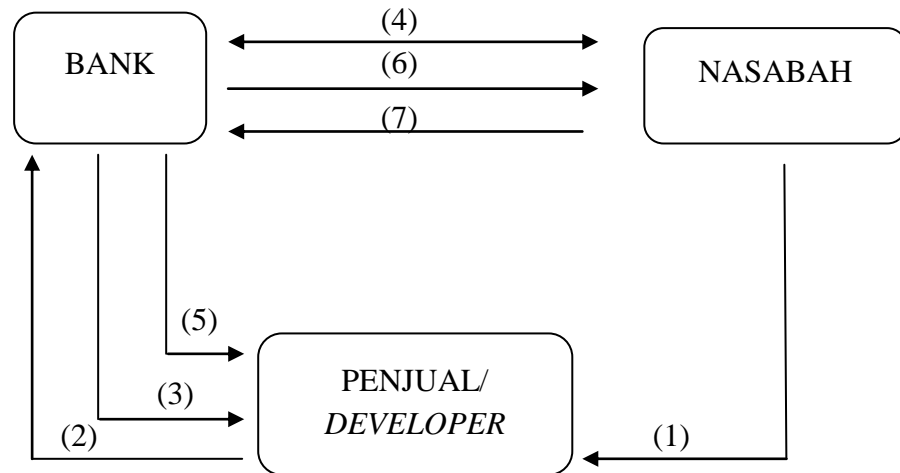
Berdasarkan data yang didapat dari penelitian pada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. KCS Banjarmasin, dalam pelaksanaan akad pembiayaan KPR menggunakan konsep *murābahah* yaitu akad jual beli barang dengan menyatakan harga perolehan dan keuntungan yang disepakati oleh penjual dan pembeli. PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. KCS Banjarmasin memberikan pelayanan pembiayaan *murābahah*, yang berupa pembiayaan investasi, pembiayaan modal kerja, dan pembiayaan konsumtif. Salah satu pembiayaan konsumtif adalah Pembiayaan KPR BTN Sejahtera Tapak iB dalam rangka pembelian rumah murah untuk masyarakat berpenghasilan rendah.

Selama masa pembiayaan, besarnya angsuran tetap dan tidak berubah sampai lunas. PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. KCS Banjarmasin memberikan pembiayaan dalam bentuk pembayaran secara tangguh/cicilan dalam jangka waktu tertentu.

Mekanisme yang ditawarkan kepada nasabah dengan menggunakan akad *murābahah* dalam pembiayaan KPR BTN Sejahtera Tapak iB dilakukan dengan cara nasabah datang ke *developer* untuk mengajukan pembiayaan KPR BTN Sejahtera Tapak iB kemudian *developer* yang mengajukan nasabah tersebut

kepada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. KCS Banjarmasin untuk mendapatkan pembiayaan KPR BTN Sejahtera Tapak iB. Berikut gambaran pengajuan pembiayaan KPR BTN Sejahtera Tapak iB:

Gambar 4.3 Skema Pembiayaan KPR Sejahtera Tapak iB



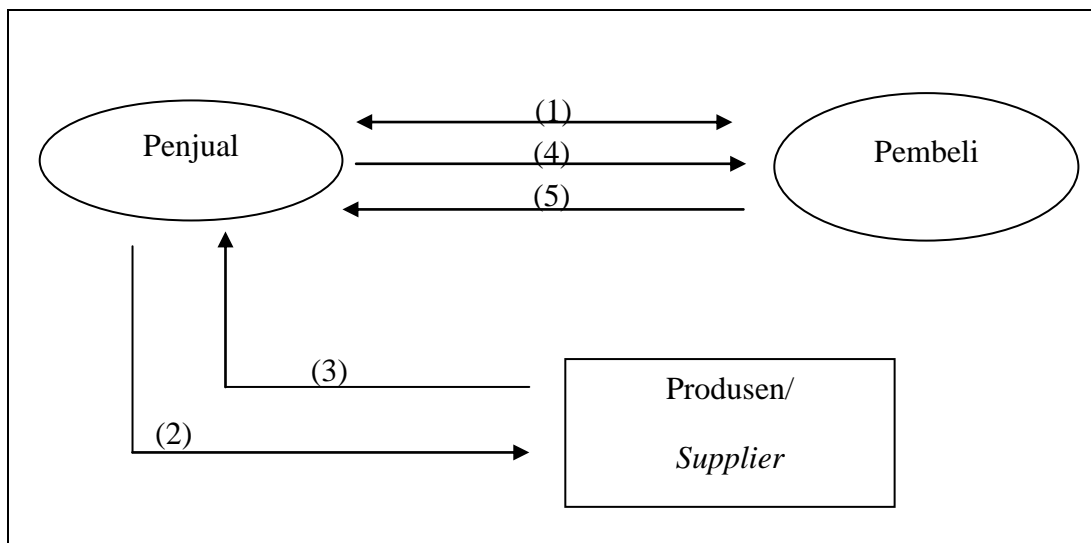
Sumber: Hasil wawancara dengan Fiqri Aziz, *Financing Service* PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. KCS Banjarmasin tahun 2014 (data diolah sendiri)

Keterangan:

1. Nasabah menemui *developer* untuk mengajukan pembiayaan KPR.
2. *Developer* mengajukan pembiayaan nasabah tersebut kepada bank, memenuhi persyaratan dari bank dan bernegosiasi.
3. Bank membelikan tanah kavling yang diinginkan nasabah dari *developer* secara tunai.
4. Bank dan nasabah melakukan akad *murābahah*.
5. Bank mencairkan dana pembiayaan sebesar 100% dari total pembiayaan kepada *developer* untuk biaya pembangunan rumah.
6. Penyerahan dokumen-dokumen.
7. Nasabah membayar angsuran rumah kepada bank secara cicilan.

Pada mekanisme pembiayaan *murābahah* pada perbankan syariah yang seharusnya adalah penjual/pihak bank yang memesan kepada *supplier/developer* bukan nasabah yang harus menemui *developer* terlebih dahulu untuk memesan rumah yang nasabah tersebut inginkan. Seperti skema berikut⁷⁵:

Gambar 4.4 Skema *Murābahah* dengan Pesanan



Sumber: Sri Nurhayati dan Wasilah, *Akuntansi Syariah di Indonesia*, Jakarta: Salemba Empat, 2009

Keterangan:

- (1) Melakukan akad *murābahah*
- (2) Penjual memesan dan membeli pada *supplier/produ*sen
- (3) Barang diserahkan dari produsen
- (4) Barang diserahkan kepada pembeli
- (5) Pembayaran dilakukan oleh pembeli

Dalam prinsip syariah bank diperbolehkan menentukan *supplier/developer* atas barang yang dibeli oleh nasabah. Tapi dalam praktiknya, nasabah yang

⁷⁵ Sri Nurhayati dan Wasilah, *Akuntansi Syariah di Indonesia* (Jakarta: Salemba Empat, 2009), h. 163

menentukan *developer* pembiayaan perumahan karena nasabah terlebih dahulu datang kepada *developer* untuk mengajukan pembiayaan KPR kemudian *developer* yang akan merekomendasikan nasabah tersebut kepada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. KCS Banjarmasin. Hal ini tidak sesuai dengan prinsip syariah yaitu bank diperbolehkan menentukan *supplier/developer* atas barang yang dibeli oleh nasabah.

Modus yang paling sering terjadi dalam mekanisme pembiayaan KPR BTN Sejahtera Tapak iB yang dijalankan oleh PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. KCS Banjarmasin adalah pengajuan pembiayaan tersebut diajukan oleh karyawan *developer* yang laporan keuangan selama 3 bulan terakhir tidak ada masalah atau yang biasa disebut dengan nasabah topengan (*developer* yang mengambil pembiayaan tapi mengatasnamakan karyawannya), angsuran dibayar oleh *developer*, kemudian apabila cashflow pengembang tertekan, pengembang akan menunggak pembayarannya. Hal tersebut dapat merugikan pihak bank sendiri.

Jual beli pada Pembiayaan KPR Sejahtera Tapak iB dilakukan secara langsung dan mutlak dengan dilakukan di satu tempat pada hari yang sama, serta dengan akad jual beli secara tertulis dan lisan yang dilakukan dihadapan notaris dan *developer*. Penyerahan objek akad pada Pembiayaan KPR BTN Sejahtera Tapak iB dilakukan setelah akad selesai dilaksanakan, hal ini dilakukan untuk memastikan waktu dari penyerahan objek akad.

Harga barang dan objek akad telah ditentukan dan disetujui sebelum akad dilakukan dengan cara pihak bank melakukan penilaian terhadap objek akad yang

dicantumkan dalam SP3 yang telah disetujui oleh para pihak. Jaminan dalam pembiayaan ini adalah objek yang menjadi akad yaitu tanah, bangunan dan semua yang ada di atasnya.

Pembiayaan yang disetujui oleh pihak bank sebesar 90% dari harga jual *developer*. Harga jual oleh bank adalah harga jual dari *developer* dikurangi uang muka ditambah margin keuntungan bank. Pencairan kepada *developer* sebesar 90% dari harga jual *developer* akan dicairkan setelah akad *murābahah* selesai dilakukan.

Pembayaran uang muka Pembiayaan KPR BTN Sejahtera Tapak iB sebesar 10% yang telah diperjanjikan dalam SP3 kepada nasabah, nasabah dapat membayarkan uang mukanya kepada *developer* bukan kepada bank. Apabila terjadi pembatalan pembiayaan KPR BTN Sejahtera Tapak iB *developer* harus membeli rumah yang sudah dipesan nasabah, bank tidak punya urusan untuk menanganinya, hal ini diserahkan semua kepada *developer* karena bank hanya menyalurkan pembiayaan.

Seharusnya yang dapat dilakukan adalah bank dapat meminta uang muka pembelian kepada nasabah. Dalam *murābahah*, uang muka harus dibayarkan oleh nasabah kepada bank, bukan kepada pemasok (*developer*). Uang muka menjadi bagian pelunasan piutang *murābahah* apabila *murābahah* jadi dilaksanakan (tidak diperkenankan sebagai pembayaran angsuran). Tetapi apabila *murābahah* batal, uang muka dikembalikan kepada nasabah setelah dikurangi dengan kerugian sesuai dengan kesepakatan, antara lain⁷⁶:

⁷⁶ Muhammad, *loc.cit*

- Potongan uang muka bank oleh pemasok;
- Biaya administrasi; dan
- Biaya yang dikeluarkan dalam proses pengadaan lainnya.

Proses pelunasan yang biasa dilakukan pada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. KCS Banjarmasin adalah pada saat pembiayaan telah jatuh tempo berakhir, namun pelunasan dapat juga dilakukan sebelum waktu dari pembiayaan berakhir, hal ini dapat disesuaikan dengan keinginan nasabah yang bersangkutan. Dalam hal ini, pihak bank dapat memberikan potongan harga dari pembiayaan KPR. Namun, besarnya potongan tidak boleh ditentukan di awal akad untuk menghindari adanya unsur riba.

Dalam ketentuan denda yang diberikan pihak PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. KCS Banjarmasin kepada nasabah ditentukan besarnya per hari tiap kelipatan Rp. 100.000,- dari jumlah tunggakan yang dilakukan oleh nasabah. Hal ini berlaku untuk semua tunggakan yang dilakukan oleh nasabah apapun alasannya kecuali ketika *force majeure* nasabah akan mendapatkan klaim asuransi. Seharusnya pihak bank tidak boleh memberlakukan denda atas semua tunggakan yang dilakukan nasabah karena kelebihan pembayaran atas suatu utang sama dengan riba, pihak bank harus menanyakan terlebih dahulu kepada nasabah sebab nasabah tersebut tidak membayar angsurannya. Namun pengecualian berlaku, apabila nasabah tidak membayar angsuran bukan karena mengalami kesulitan keuangan melainkan karena lalai, maka denda dapat diberlakukan.

Bank berhak mengenakan denda kepada nasabah yang tidak dapat memenuhi kewajiban piutang *murābahah* dengan indikasi antara lain⁷⁷:

- Adanya unsur kesengajaan yaitu nasabah mempunyai dana tetapi tidak melakukan pembayaran piutang *murābahah*; dan
- Adanya unsur penyalahgunaan dana tetapi digunakan terlebih dahulu untuk hal lain.

Denda tidak bisa diberlakukan kepada nasabah yang mengalami kesulitan keuangan. Apabila hal ini terjadi maka bank dapat memberikan potongan sisa tagihan, sehingga jumlah angsuran menjadi lebih kecil. Hal tentang menunda-nunda pembayaran bagi yang mampu juga dijelaskan dalam hadits berikut:

لِيُؤَادِ الْوَاجِدِ يُجَلُّ عِرْضُهُ وَعُقُوبَتَهُ⁷⁸

“Menunda-nunda (pembayaran) yang dilakukan oleh orang mampu menghalalkan harga diri dan pemberian sanksi kepadanya.”⁷⁹ (HR. Nasa’i, Abu Dawud, Ibnu Majah, dan Ahmad)

مَطْلُ الْعَيِّ ظُلْمٌ⁸⁰

“Penundaan pembayaran utang oleh orang kaya adalah perbuatan zalim.”⁸¹ (HR. Muslim)

⁷⁷ Muhammad, *loc.cit*

⁷⁸ Muḥammad bin Yazīd Abī ‘Abdillah Al-Qazwīniy, *loc.cit*

⁷⁹ M. Nashiruddin al-Albani, *loc.cit*

⁸⁰ Al-Imām Abī Ḥusain Muslim Ibn Hijjaj, *loc.cit*

⁸¹ Adib Bisri Musthofa, *loc.cit*

Adapun persyaratan Pengajuan KPR BTN Sejahtera Tapak iB adalah sebagai berikut:

a. Persyaratan Pemohon

- 1) Untuk calon debitur/nasabah rumah sejahtera tapak iB yaitu masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) dengan penghasilan tetap maupun tidak tetap atas dasar gaji pokok paling banyak Rp. 3.500.000,- per bulan;
- 2) Belum pernah memiliki rumah baik yang perolehannya melalui kredit/pembiayaan perumahan bersubsidi maupun tidak bersubsidi yang dibuktikan dengan surat keterangan dari RT/RW setempat/instansi tempat bekerja atau surat keterangan sewa/kuitansi sewa rumah;
- 3) Memiliki Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP);
- 4) Menyerahkan fotokopi SPT Tahunan PPh Orang Pribadi atau surat pernyataan bahwa penghasilan pokok yang bersangkutan tidak melebihi batas penghasilan pokok yang dipersyaratkan.

b. Dokumen Persyaratan Pengajuan KPR BTN Sejahtera iB

- 1) Fotokopi Kartu Tanda Penduduk (KTP);
- 2) Fotokopi NPWP;
- 3) Fotokopi SPT tahunan PPh Orang Pribadi atau surat pernyataan penghasilan yang ditandatangani pemohon di atas materai cukup dan diketahui oleh:

- a) Pimpinan instansi tempat bekerja untuk MBR berpenghasilan tetap.
 - b) Kepala desa/lurah untuk MBR berpenghasilan tidak tetap.
- 4) Surat keterangan penghasilan dari instansi tempat bekerja/slip gaji untuk MBR berpenghasilan tetap;
 - 5) Surat keterangan belum memiliki rumah dari RT/RW setempat atau instansi tempat bekerja atau Surat Keterangan Sewa/Kuitansi Sewa Rumah;
 - 6) Surat pernyataan yang ditandatangani pemohon di atas materai cukup yang mencakup :
 - a) Berpenghasilan tidak melebihi ketentuan kelompok sasaran KPR Sejahtera;
 - b) Belum pernah memiliki rumah;
 - c) Menggunakan sendiri Rumah Sejahtera Tapak sebagai tempat tinggal;
 - d) Tidak akan memindahtangankan Rumah Sejahtera Tapak sebelum 5 (lima) tahun;
 - e) Belum pernah menerima subsidi perumahan melalui kredit/pembiayaan pemilikan rumah
 - 7) Sertipikat tanah yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional;
 - 8) Dalam hal sertipikat sebagaimana dimaksud butir 7 belum dapat dipenuhi, maka dapat diganti dengan dokumen pendahuluan kepemilikan tanah yang berupa :

- a) Akta Jual Beli (AJB) atau Perjanjian Perikatan Jual Beli (PPJB) yang disertai Berita Acara Serah Terima (BAST) apabila perolehan tanahnya berasal dari jual beli;
- b) Akta/Surat Keterangan Hibah apabila perolehan tanahnya berasal dari hibah;
- c) Akta/Surat Keterangan Waris apabila perolehan tanahnya berasal dari pewarisan.

Persyaratan yang diajukan oleh pihak PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. KCS Banjarmasin telah sesuai dengan apa yang disyaratkan dalam Peraturan Menteri Perumahan Rakyat Republik Indonesia No. 27 Tahun 2012 tentang Pengadaan Perumahan Melalui Kredit/Pembiayaan Pemilikan Rumah Sejahtera dengan Dukungan Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan.

2. Tinjauan Fatwa DSN Mengenai Pembiayaan KPR BTN Sejahtera Tapak iB

Dalam Fatwa DSN No. 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang *murābahah* mengenai ketentuan *murābahah* kepada nasabah dijelaskan bahwa nasabah mengajukan permohonan dan perjanjian pembelian suatu barang atau aset kepada bank. Tapi, dalam praktiknya nasabah mengajukan pembiayaan KPR kepada *developer* terlebih dahulu kemudian *developer* yang mengajukan pembiayaan nasabah tersebut kepada pihak bank. Hal ini tidak sesuai dengan apa yang ada dalam fatwa DSN tersebut, dimana seharusnya nasabah yang ingin mengambil pembiayaan KPR BTN Sejahtera Tapak iB mengajukan permohonan kepada pihak bank, setelah adanya negosiasi antara bank dan nasabah maka pihak bank

akan merekomendasikan nasabah tersebut kepada developer bukan sebaliknya dimana developer yang merekomendasikan nasabah kepada pihak bank.

Dalam Fatwa DSN No. 13/DSN-MUI/IX/2000 tentang Uang Muka *Murābahah* juga dijelaskan bahwa dalam akad pembiayaan *murābahah*, Lembaga Keuangan Syari'ah (LKS) dibolehkan untuk meminta uang muka apabila kedua belah pihak bersepakat, besar jumlah uang muka ditentukan berdasarkan kesepakatan, jika nasabah membatalkan akad *murābahah* nasabah harus memberikan ganti rugi kepada LKS dari uang muka tersebut, jika jumlah uang muka lebih kecil dari kerugian, LKS dapat meminta tambahan kepada nasabah, jika jumlah uang muka lebih besar dari kerugian, LKS harus mengembalikan kelebihannya kepada nasabah. Tapi hal tersebut tidak dijalankan oleh pihak bank karena dari pembayaran uang muka nasabah pembiayaan KPR BTN Sejahtera Tapak iB diserahkan kepada pihak *developer* dan apabila terjadi pembatalan akad *murābahah* maka pihak *developer* yang harus bertanggung jawab kepada pihak bank, sehingga developer tersebut harus membeli rumah yang sudah dipesan oleh nasabah tersebut. Seharusnya dalam pembayaran uang muka juga harus dibayarkan nasabah kepada pihak bank bukan kepada *developer* dan pihak bank yang bertanggung jawab atas resiko dari pembatalan akad *murābahah*. Jika jumlah uang muka lebih kecil dari kerugian maka pihak bank dapat meminta tambahan kepada nasabah atas kekurangan tersebut, tapi jika jumlah uang muka lebih besar daripada kerugian maka pihak bank harus mengembalikan kelebihan uang muka tersebut kepada nasabah.

Ketentuan pemberian denda/sanksi juga tertuang dalam Fatwa DSN No. 17/DSN-MUI/IX/2000 tentang Sanksi atas Nasabah Mampu Menunda-nunda Pembayaran, sanksi yang disebut dalam fatwa ini adalah sanksi yang dikenakan LKS kepada nasabah yang mampu membayar, tetapi menunda-nunda pembayaran dengan disengaja, nasabah yang tidak/belum mampu membayar disebabkan *force majeure* tidak boleh dikenakan sanksi, nasabah mampu yang menunda-nunda pembayaran dan/atau tidak mempunyai kemauan dan itikad baik untuk membayar hutangnya boleh dikenakan sanksi, sanksi didasarkan pada prinsip *ta'zir*, yaitu bertujuan agar nasabah lebih disiplin dalam melaksanakan kewajibannya, sanksi dapat berupa denda sejumlah uang yang besarnya ditentukan atas dasar kesepakatan dan dibuat saat akad ditandatangani. Praktik yang dijalankan oleh PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. KCS Banjarmasin adalah denda diberlakukan untuk semua nasabah yang melakukan tunggakan apapun alasannya, kecuali nasabah tersebut mengalami *force majeure* akan mendapatkan klaim asuransi. Hal tersebut tidak sesuai dengan apa yang dijelaskan dalam fatwa DSN. Apabila hal yang disebutkan dalam fatwa DSN tersebut sengaja dilakukan nasabah, maka pihak bank dapat mengenakan denda kepada nasabah yang bersangkutan. Tapi apabila nasabah mengalami kesulitan keuangan pihak bank tidak boleh mengenakan denda kepada nasabah tersebut, pihak bank dapat memberikan potongan sisa tagihan, sehingga jumlah angsuran menjadi lebih kecil.

Ketentuan mengenai nasabah yang mengalami penurunan kemampuan bayar juga dijelaskan dalam Fatwa DSN No. 46/DSN-MUI/II/2005 tentang Potongan

Tagihan Murabahah, yaitu LKS boleh memberikan potongan dari total kewajiban pembayaran kepada nasabah dalam transaksi akad *murābahah* yang telah melakukan kewajiban pembayaran cicilannya dengan tepat waktu dan nasabah yang mengalami penurunan kemampuan pembayaran, Besar potongan sebagaimana dimaksud di atas diserahkan pada kebijakan LKS, pemberian potongan tidak boleh diperjanjikan dalam akad.