



UNIVERSITAS ANDALAS

**PROSEDUR PENGAJUAN DAN CARA PERHITUNGAN ANGSURAN KREDIT
PEMILIKAN RUMAH (KPR) PADA PT. BANK TABUNGAN NEGARA (PERSERO)
TBK KANTOR CABANG SYARIAH PADANG**

TUGAS AKHIR

Gebby Aulia Sabrina
2100522108

Dosen Pembimbing :

Luciana Luthan, SE.,M.Si, Ak, CA
NIP. 198501172019032010

PROGRAM STUDI AKUNTANSI

PROGRAM DIPLOMA III

FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS

UNIVERSITAS ANDALAS

TAHUN 2024

LEMBAR PERNYATAAN

Saya yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : **Gebby Aulia Sabrina**
No.BP : **2100522108**
Program Studi : **Akuntansi**
Judul Tugas Akhir : **PROSEDUR PENGAJUAN DAN CARA PERHITUNGAN ANGSURAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH (KPR) PADA PT. BANK TABUNGAN NEGARA (PERSERO) Tbk KANTOR CABANG SYARIAH PADANG**

Menyatakan bahwa tugas akhir saya dengan judul Analisis Pengaruh Perubahan Undang-Undang Ketenagakerjaan Terhadap Perhitungan Aktuaria (PSAK 24) Dan Laporan Keuangan PT. Satria Bahana Sarana merupakan hasil karya sendiri dan tidak terdapat sebahagian maupun keseluruhan hasil karya orang lain yang saya kutip tanpa memberikan penghargaan yang semestinya kepada penulis aslinya. Bahagian yang bersumber dari karya orang lain telah saya cantumkan sumbernya sesuai dengan norma, etika dan kaidah penulisan ilmiah. Jika dikemudian hari ditemukan unsur plagiat dalam Tugas Akhir ini, saya bersedia menerima sanksi pencabutan gelar akademik yang telah saya peroleh.

Padang, 7 Agustus 2024
yang menyatakan,



Gebby Aulia Sabrina

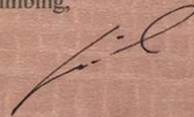
LEMBAR PENGESAHAN TUGAS AKHIR

Dengan ini menyatakan bahwa :

Nama : **Gebby Aulia Sabrina**
No.BP : **2190522108**
Jenjang Pendidikan : **Diploma III**
Program Studi : **Akuntansi**
Judul Tugas Akhir : **PROSEDUR PENGAJUAN DAN CARA
PERHITUNGAN ANGSURAN KREDIT
PEMILIKAN RUMAH (KPR) PADA PT. BANK
TABUNGAN NEGARA (PERSERO) Tbk
KANTOR CABANG SYARIAH PADANG**

Telah diuji dan disetujui Tugas Akhir melalui ujian komprehensif Tugas Akhir yang diadakan pada tanggal 7 Agustus 2024 sesuai dengan prosedur, ketentuan dan kelaziman yang berlaku.

Padang, 7 Agustus 2024
Pembimbing,

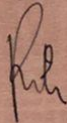


Luciana Luthan S.E., Msi, Ak, CA

NIP. 198309122005012002

Mengetahui

Koordinator
Program Diploma III,

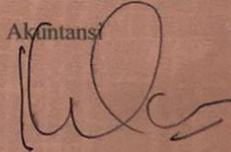


Dr. Rita Rahayu, SE, M.Si, Akt, CA

NIP. 197509052000032002 NIP. 199303312019032019

Ketua Program Studi

Akuntansi



Ihsani Mazelfi, SE., M.Acc

KATA PENGANTAR

Pada kesempatan kali ini penulis mengucapkan syukur Alhamdulillah kepada Allah SWT yang telah memberikan kelancaran dan kemudahan dalam proses pembuatan Tugas Akhir ini serta shalawat beriringan salam kepada nabi besar kita yaitu Muhammad SAW.

Penulisan Tugas Akhir ini diajukan untuk memenuhi salah satu syarat untuk memperoleh gelar Ahli Madya (A.Md) pada program studi Diploma III Akuntansi Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Andalas. Dengan judul yang diajukan penulis adalah **“Prosedur Pengajuan Dan Cara Perhitungan Angsuran Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Pada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Kantor Cabang Syariah Padang”**

dalam penyusunan Tugas Akhir ini tidak lepas dari bantuan, bimbingan serta dukungan dari berbagai pihak. Oleh karena itu, dalam kesempatan ini penulis dengan senang hati mengucapkan terima kasih yang sebesar besarnya kepada :

1. Allah SWT yang telah memberikan nikmat kesehatan dan kesempatan kepada penulis untuk dapat menyelesaikan tugas akhir ini.
2. Untuk karya yang sederhana ini, maka penulis persembahkan kepada kedua orang tuanya yaitu papa (Afredi) dan mama (Harmaini). Penulis ucapkan terima kasih sebesar-besarnya untuk dukungan yang tiada hentinya baik secara materi ataupun waktu yang telah diberikan serta selalu mendoakan penulis tanpa henti-hentinya.
3. Buat kakak-kakak dan abang penulis, Deci Oktafrimai Sari, S.Kom (kakak), Ledi Prima Citra, S.Psi (ayuk) Fresthio Saputra (abang) yang cantik dan ganteng, terima kasih sudah memberikan bantuan dan dorongan semangat selama ini serta doa-doa baiknya.

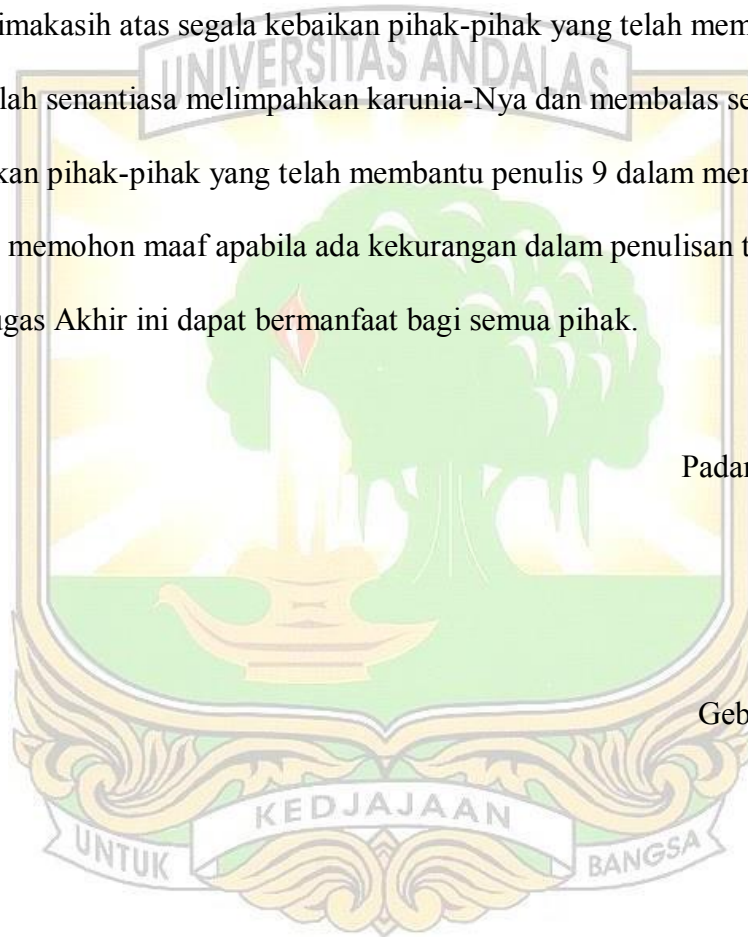
4. Bapak Dr.Endrizal Ridwan, SE., M. Ec, selaku Plt Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Andalas.
5. Ibu Rita Rahayu,S.E,M.Si,Akt,Phd selaku Koordinator Program Diploma III Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Andalas.
6. Ibu Ihsani Mazelfi, S.E., M.Acc. selaku Kepala Program Studi Diploma III Akuntansi Fakultas Ekonomi Universitas Andalas.
7. Ibu Luciana Luthan, S.E.,Msi, Ak, CA selaku dosen pembimbing yang telah menyediakan waktu, tenaga, serta pikiran untuk mengarahkan dan membimbing penulis dalam menyelesaikan tugas akhir ini.
8. Seluruh Dosen yang telah mengajar dan memberikan ilmu yang bermanfaat bagi penulis sehingga dapat menyelesaikan studi di Universitas Andalas.
9. Bapak dan Ibu karyawan/karyawati Biro Diploma III Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Andalas yang telah memberikan bantuan dari awal masa perkuliahan sampai waktunya pengumuman kelulusan nanti
10. Teruntuk sahabat-sahabat yang seperti bidadari “CB” Cici, Baba, Cece, Mao dan Ica yang sudah selalu memberi semangat, menemani dan membantu penulisan dalam hal apapun dari awal masa kuliah hingga saat ini. Terkhusus untuk cici yang selalu memberikan tumpangan kepada penulis saat ke kampus.
11. Teruntuk sahabat-sahabat “Hiks” Agis, Wilda dan Tari yang memberi semangat dan menemani dari masa putih abu-abu.
12. Teruntuk sahabat-sahabat “Kantin Enen” yang selalu tiap kelas langsung makan, terima kasih sudah memberi semangat dan membantu.

13. Teruntuk teman seperjuangan kelas A2 yang tidak bisa penulis sebutkan namanya satu persatu, yang telah bersama-sama berjuang dengan penulis sampai saat ini.
14. Dan terakhir kepada Gebby Aulia Sabrina, yaitu diri sendiri anak perempuan bungsu yang cantik, yang sudah bertahan sejauh ini. Apresiasi untuk diri sendiri karena telah bertanggung jawab untuk menyelesaikan apa yang telah dimulai. Terima kasih sudah mampu menyelesaikan studi ini dengan tepat waktu.

Terimakasih atas segala kebaikan pihak-pihak yang telah membantu penulis. Semoga Allah senantiasa melimpahkan karunia-Nya dan membalas segala amal budi serta kebaikan pihak-pihak yang telah membantu penulis 9 dalam menyusun Tugas Akhir ini. Penulis memohon maaf apabila ada kekurangan dalam penulisan tugas akhir ini. Semoga Tugas Akhir ini dapat bermanfaat bagi semua pihak.

Padang, 15 Agustus 2024

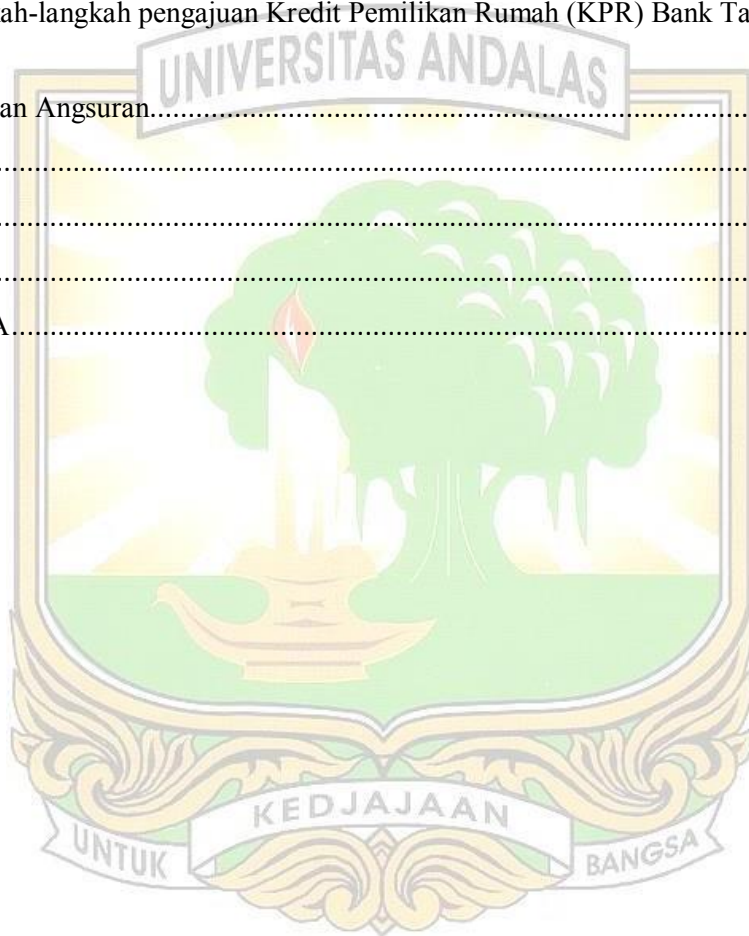
Gebby Aulia Sabrina



DAFTAR ISI

KATA PENGANTAR.....	ii
DAFTAR ISI.....	vii
DAFTAR GAMBAR.....	ix
DAFTAR TABEL.....	x
BAB I.....	1
1.1 Latar Belakang.....	1
1.2 Rumusan Masalah.....	3
1.3 Tujuan Magang.....	3
1.4 Manfaat Magang.....	3
1.5 Metode Magang.....	4
1.6 Tempat dan Waktu Magang.....	4
1.7 Sistematika Penulisan.....	4
BAB II.....	6
2.1 Konsep Pembiayaan Syariah.....	6
2.1.1 Pembiayaan Syariah.....	6
2.1.2 Prinsip Pembiayaan Syariah.....	8
2.2 Jenis Produk pada Bank Syariah.....	11
2.2.1 Akad yang digunakan pada Bank Syariah.....	11
2.3 Kredit Pemilikan Rumah.....	18
2.3.1 Pengertian Kredit Pemilikan Rumah.....	18
BAB III.....	19
3.1 Sejarah PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Kantor Cabang Syariah Padang.....	19
3.2 Profil PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Kantor Cabang Syariah Padang.....	21
3.2.1 Visi PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Kantor Cabang Syariah Padang.....	22
3.2.2 Misi PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Kantor Cabang Syariah Padang.....	22
3.2.3 Motto PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Kantor Cabang Syariah Padang.....	22
3.2.4 Nilai Budaya Perusahaan.....	23
3.2.5 Logo PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Kantor Cabang Syariah Padang.....	23

3.3 Tujuan Pendirian PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Kantor Cabang Syariah Padang	24
3.4 Struktur Organisasi PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Kantor Cabang Syariah Padang....	25
3.5 Ruang Lingkup Kerja PT. Bank Tabungan Neagara (Persero) Tbk KCS Padang	26
BAB IV.....	42
4.1 Kredit Pemilikan Rumah.....	42
4.1.1 Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Bank Tabungan Negara Syariah Subsidi iB	42
4.1.2 Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Bank Tabungan Negara Syariah Non Subsidi	42
4.2 Prosedur Pengajuan Kredit Pemilikan Rumah	42
4.2.1 Langkah-langkah pengajuan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Bank Tabungan Negara Syariah 43	
4.3 Cara Perhitungan Angsuran.....	51
BAB V	54
5.1 Kesimpulan.....	54
5.2 Saran	55
DAFTAR PUSTAKA.....	56



DAFTAR GAMBAR

Gambar 2.2.1 1 Skema akad wadi'ah.....	12
Gambar 2.2.1 2 skema akad mudharabah	13
Gambar 2.2.1 3 Skema Akad Murabahah.....	14
Gambar 2.2.1 4 skema akad istishna	15
Gambar 2.2.1 5 Skema akad ijarah.....	16
Gambar 2.2.1 6 Skema Akad Wakalah.....	17
Gambar 3.2.5 1 Logo Bank Tabungan Negara Syariah.....	23
Gambar 3.4 1 Stuktur Organisasi PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Kantor Cabang Syariah Padang	26
Gambar 4.2.1 2 Prosedur pengajuan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Syariah	49



DAFTAR TABEL

Tabel 4.2.1 1 Tabel formulir kelengkapan data nasabah 46

Tabel 4.3 1 Tabel perhitungan cicilan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Syariah..... 52



BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Bank merupakan sebuah lembaga keuangan yang memiliki peran dalam sektor perekonomian masyarakat, pada dasarnya bank merupakan badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat bentuk pinjaman dan bentuk lainnya seperti menyediakan kemudahan untuk masyarakat seperti dalam pembayaran dan serta tempat pembayaran setoran, yang kegiatan utamanya adalah untuk simpanan giro, tabungan dan deposito.

Agar masyarakat mau menyimpan uangnya di bank, maka bank akan melakukan balas jasa seperti bunga, hadiah, pelayanan, bagi hasil serta jenis balas jasa lainnya. Disamping itu pihak bank juga harus memberikan berbagai kepercayaan sehingga masyarakat berminat untuk menyimpan atau menanamkan dananya di bank. Setelah bank mendapatkan kepercayaan masyarakat berupa penyimpanan dana di bank, pihak bank akan memutarakan dana itu kembali sebagai alat untuk peminjaman bagi masyarakat atau yang biasa disebut kredit. Penerima pemberian kredit atau yang disebut debitur dikenakan bunga atas pinjaman dan biaya administrasi. Sedangkan bank yang memegang prinsip syariah Islam atau bank syariah dapat berdasarkan bagi hasil atau penyertaan modal.

Perbedaan diantara jenis kedua bank konvensional dan syariah adalah dari hal penentuan harga, di bank konvensional penentuan harga berdasarkan bunga, sedangkan di bank syariah penentuan harga berdasarkan kerja sama dalam bagi hasil, baik untung maupun rugi. Bank

syariah melakukan tugas yang sama seperti bank pada umumnya yaitu menerima simpanan, meminjamkan dan menyediakan layanan keuangan. Perbankan syariah menganut ajaran-ajaran dalam islam yang dalam kegiatannya itu tidak membebankan riba atau Bunga pada nasabah, tetapi imbalan yang didapat dari kesepakatan kedua belah pihak yaitu pihak bank dan pihak nasabah berupa akad atau perjanjian.

Salah satu lembaga keuangan syariah yaitu PT Bank Tabungan Negara merupakan Badan Usaha Milik Negara atau yang disingkat dengan (BUMN), yang bergerak di bidang perbankan, menjadi bank yang berkomitmen untuk mendukung serta melayani pembiayaan sektor perumahan melalui, perbankan perorangan, bisnis dan syariah.

PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Kantor Cabang Syariah Padang membuat produk untuk nasabah yang ingin memiliki rumah dengan fasilitas yang diberikan yaitu Kredit Pemilikan Rumah (KPR) syariah yang menjadi alternatif dalam solusi permasalahan bagi nasabah yang belum memiliki rumah hunian.

Memiliki rumah pada saat sekarang ini bukan lagi hal yang sulit ada fasilitas yang diberikan bank kepada nasabahnya yaitu Kredit Pemilikan Rumah (KPR) syariah namun juga tidak mudah didapat begitu saja, dimana dalam pengambilan Kredit Pemilikan Rumah Syariah ini melalui beberapa tahap oleh karena itu penulis tertarik untuk menulis laporan akhir dengan judul “Prosedur Pengajuan Dan Cara Perhitungan Angsuran Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Pada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Kantor Cabang Syariah Padang”

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan paparan yang ada pada latar belakang diatas, maka rumusan masalah dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Apa itu Kredit Pemilikan Rumah (KPR) syariah?
2. Bagaimana prosedur pengajuan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) pada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Kantor Cabang Syariah Padang.
3. Bagaimana cara perhitungan angsuran pada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Kantor Cabang Syariah Padang.

1.3 Tujuan Magang

Sesuai dengan penjelasan dalam dasar pemikiran diatas, maka tujuan magang, yaitu :

1. Memahami Operasi Bank Syariah pada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Kantor Cabang Syariah Padang secara umum.

1.4 Manfaat Magang

1. Untuk memberikan pengalaman kerja praktis yang sangat berharga.
2. Untuk pengembangan keahlian atau keterampilan yang relavan dengan bidang atau pekerjaan tertentu.
3. Menambah pengetahuan dan informasi tentang Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Syariah pada PT. Bank Tabungan Negara.
4. Sebagai sarana untuk aplikasi ilmu yang telah dipelajari di perkuliahan dengan praktek lapangan.

1.5 Metode Magang

1. Studi Kepustakaan

Yaitu dengan cara mencari, mengumpulkan dan mempelajari dari berbagai bahan bacaan yang mencakup buku teks dan bahan-bahan kuliah yang berhubungan dengan masalah yang sedang dibahas oleh penulis.

2. Studi Lapangan

a. Data Primer

Yaitu berupa sumber yang diperoleh secara langsung dari sumber asli. Pengumpulan data primer dapat berupa wawancara atau observasi.

b. Data Sekunder

Yaitu berupa sumber data yang diperoleh secara tidak langsung melainkan melalui media perantara, yang berupa bukti catatan atau laporan mengenai aktivitas yang berhubungan dengan objek yang dibahas.

1.6 Tempat dan Waktu Magang

Kegiatan magang atau praktik lapangan ini dilakukan di PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Kantor Cabang Syariah Padang yang beralamat di Jl. Belakang Olo, Kecamatan Padang Barat, Padang. Kegiatan magang ini berlangsung selama 40 (empat puluh) hari kerja yang dimulai dari hari Senin hingga Jumat.

1.7 Sistematika Penulisan

BAB I : PENDAHULUAN

Dalam bab ini terdiri dari 7 (tujuh) sub bab yang membahas : latar belakang masalah, tujuan magang, rumusan masalah, manfaat magang, metode magang, tempat dan waktu magang dan sistematika penulisan

BAB II : LANDASAN TEORI

Dalam bab ini penulis menyajikan berbagai referensi atau pencarian literature yang mendukung studi dan analisis yang diajukan oleh penulis, dan pemahaman, tujuan manfaat dan jenis dari pengertian analisis, pengertian pengelolaan dana. Pengertian laporan keuangan dan pengertian analisis laporan keuangan.

BAB III : GAMBARAN UMUM

Pembahasan gambaran umum perusahaan meliputi sejarah berdirinya PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Kantor Cabang Syariah Padang, tujuan, lokasi, status dan struktur organisasi.

BAB IV : PEMBAHASAN

Bab ini membahas lebih lanjut uraian dan pembahasan mengenai hasil kegiatan magang tentang “Prosedur Pengajuan dan Perhitungan Angsuran pada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Kantor Cabang Syariah Padang”

BAB V : PENUTUP

Pada bab terakhir ini dijelaskan kesimpulan yang diperoleh dari analisis serta pembahasan masalah dan saran yang dianggap perlu sebagai bahan pertimbangan guna perbaikan dan perubahan untuk masa yang akan datang.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

2.1 Konsep Pembiayaan Syariah

2.1.1 Pembiayaan Syariah

Salah satu fungsi utama Bank Syariah adalah memberikan dana kepada masyarakat dalam bentuk pembiayaan, seperti yang dilakukan Bank Konvensional. Ini dikenal sebagai pembiayaan Bank Syariah, dimana Bank Syariah menyediakan sejumlah dana untuk memenuhi kebutuhan nasabahnya melalui berbagai macam pembiayaan syariah seperti akad murabahah, akad istihna, akad mudharabah, syirkah, ijarah dan gadai. (Ahmadiono, 2021)

Pembiayaan atau financing ialah aktivitas pendanaan dari bank syariah yang terkumpul kepada pihak selain bank berdasarkan prinsip syariah. Pembiayaan bank syariah berbeda dengan pembiayaan bank konvensional, bank konvensional memberikan kredit berbasis bunga dimana setiap pembayaran kredit dikenakan tambahan pembiayaan berdasarkan persentase bunganya, sedangkan pada bank syariah tidak berdasarkan bunga melainkan berdasarkan akad-akad yang disediakan oleh bank berupa sistem bagi hasil. (Hakim, 2021)

Pembiayaan secara etimologi berasal dari biaya yang maksudnya uang yang dikeluarkan untuk melakukan sesuatu. Menurut Undang-undang no.10 tahun 1998 tentang perbankan bahwa pembiayaan berdasarkan prinsip syariah yaitu untuk penyediaan uang atau tagihan serupa berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara bank dengan pihak lain yang mengharuskan

pihak yang dibiayai untuk mengembalikan uang atau tagihan tersebut dengan imbalan atau bagi hasil setelah jangka waktu tertentu.

Pasal 1 (25) UU No. 21 tahun 2008 tentang Perbankan Syariah memperluas definisi pembiayaan yang disebutkan sebelumnya dalam UU No. 10 tahun 1998, yaitu penyediaan dana atau tagihan yang dipersamakan dengan itu termasuk transaksi yang menerima hasil dalam bentuk mudarabah dan musyarakah, jual beli dalam bentuk piutang murabahah, salam, dan istisna, pinjam meminjam dalam bentuk piutang qardh, dan sewa menyewa jasa dalam bentuk ijarah muntahiya bittamlik atau sewa beli. Menurut persetujuan atau kesepakatan antara Bank Syariah dan UUS dan pihak lain, pihak yang dibiayai atau diberi fasilitas dana diharuskan untuk mengembalikan dana tersebut dalam jangka waktu tertentu dengan imbalan ujarah, tanpa imbalan, atau sebagai bagi hasil. (Idris, 2022)

Dari beberapa pengertian diatas dapat disimpulkan bahwa Pembiayaan adalah penyediaan uang atau tagihan kepada pihak lain (nasabah) dengan persetujuan atau kesepakatan yang mewajibkan pihak yang dibiayai untuk mengembalikan uang atau tagihan tersebut secara bertahap dalam jangka waktu tertentu dengan imbalan atau hasil yang sesuai dengan prinsip syariah

2.1.2 Fungsi Pembiayaan Syariah

Bank syariah yang menjalankan pembiayaan berdasarkan prinsip syariah, memiliki tujuan lain selain meningkatkan pendapatan dan mengembangkan industri perbankan di Indonesia. Mereka juga berusaha untuk menciptakan lingkungan bisnis yang aman, yaitu seperti :

- a. Memberikan pembiayaan dengan prinsip syariah yang menerapkan sistem bagi hasil yang tidak memberatkan debitur.
- b. Membantu kaum dhuafa yang tidak tersentuh oleh bank konvensional karena mereka tidak mampu memenuhi persyaratan bank konvensional.
- c. Membantu masyarakat ekonomi lemah yang selalu dipermainkan oleh rentenir dengan memberikan dana untuk usaha yang dilakukan. (Andrianto & Firmansyah, 2019)

Menurut Kasmir (2010) fungsi kredit adalah sebagai berikut :

- Kredit memajukan alat tukar menukar barang dan jasa.
- Kredit mengaktifkan pembayaran yang idle.
- Kredit menciptakan alat pembayaran yang baru.
- Kredit sebagai alat pengendali harga.
- Kredit meningkatkan kegunaan potensi ekonomi yang ada. (Sumartik & Hariasih, 2018)

2.1.2 Prinsip Pembiayaan Syariah

Dalam Perbankan Syariah prinsip pembiayaan syariah dikenal dengan 6C menurut (Andrianto) , yaitu :

1) *Character* (kepribadian)

Character merupakan kepribadian seorang calon penerima, dimana bank harus mempertimbangkan bagaimana kepribadian calon penerima pembiayaan dapat memenuhi kewajibannya

Ciri yang digambarkan yaitu sebagai berikut :

- a. Orang yang pandai bergaul.
- b. Orang yang cerdas.
- c. Orang yang memiliki motivasi dan suka menghadapi tantangan.
- d. Umur yang relative muda sampai dengan 45 tahun.

Untuk mempreoleh gambaran diatas, dapat dilakukan dengan upaya :

- a. Meneliti upah calon peminjam.
- b. Meneliti reputasi calon peminjam dilingkungan usahanya.
- c. Meminta informasi antar bank.
- d. Mencari informasi kepada asosiasi usaha dimana calon peminjam berada.
- e. Mencari informasi apakah calon peminjam suka berjudi atau tidak.
- f. Mencari informasi apakah calon peminjam suka berfoya-foya.

2) *Capacity* (kemampuan)

Capacity merupakan kemampuan calon penerima dalam melakukan pembayaran, evaluasi subjektif tentang kemampuan penerima pembiayaan untuk membayar. Kemampuan ditentukan oleh catatan prestasi penerima pembiayaan masa lalu yang didukung oleh penelitian lapangan tentang sarana usahanya, seperti toko, karyawan, alat-alat, pabrik, dan praktik kegiatan.

Pengukuran *capacity* dapat dilakukan melalui pendekatan, antara lain :

- a. Pendekatan historis, yaitu menunjukkan perkembangan dari waktu ke waktu.

- b. Pendekatan *financial*, yaitu menilai latar belakang pendidikan para pengurus.
- c. Pendekatan yuridis, yaitu lebih tepatnya, apakah calon penerima secara hukum memiliki kemampuan untuk mewakili badan usaha dalam perjanjian pembiayaan dengan bank?
- d. Pendekatan manajerial, yaitu menilai sebagaimana calon penerima kemampuan dan keterampilan untuk melaksanakan manajemen dengan memimpin perusahaan.
- e. Pendekatan teknis, yaitu untuk menentukan sebagaimana kemampuan calon penerima mengelolah faktor-faktor produksi, berbagai kemampuan sampai pada kemampuan merebut pasar, administrasi dan keuangan, dan peralatan-peralatan/mesin-mesin.

3) *Capital* (modal)

Capital merupakan berapa banyak struktur modal yang dimiliki calon penerima. Semakin banyak modal yang dimiliki calon penerima, maka semakin tinggi kesungguhan calon penerima dalam menjalankan usahanya dan Bank merasa yakin untuk memberikan pembiayaan kepada calon penerima.

4) *Condition Of Economy* (kondisi perekonomian)

Condition of economy merupakan suatu kondisi ekonomi yang perlu diperhatikan dalam pertimbangan pemberian kredit dengan calon penerima. Bank harus menyelidiki bagaimana kondisi perekonomian calon penerima dan bagaimana prospek dimasa yang akan datang.

5) *Collateral* (jaminan)

Collateral merupakan jaminan dari peminjam yang diikat sebagai tanggungan jika seorang peminjam tidak mampu membayar maka jaminan itulah yang akan menjadi jaminannya sesuai dengan perjanjian kredit.

Penilaian terhadap *Collateral* dapat ditinjau dari 2 segi, yaitu sebagai berikut :

- a. Segi ekonomis, yaitu dari barang-barang yang akan diagunkan.
- b. Segi yuridis, yaitu agunan tersebut memenuhi syarat yuridis untuk digunakan sebagai agunan. (Andrianto & Firmansyah, 2019)

6) *Constraints*

Constraints merupakan suatu batasan dalam hambatan tidak memungkinkan suatu bisnis untuk dilakukan pada tempat atau suatu kondisi tertentu.

2.2 Jenis Produk pada Bank Syariah

2.2.1 Akad yang digunakan pada Bank Syariah

A. Akad Wadi'ah

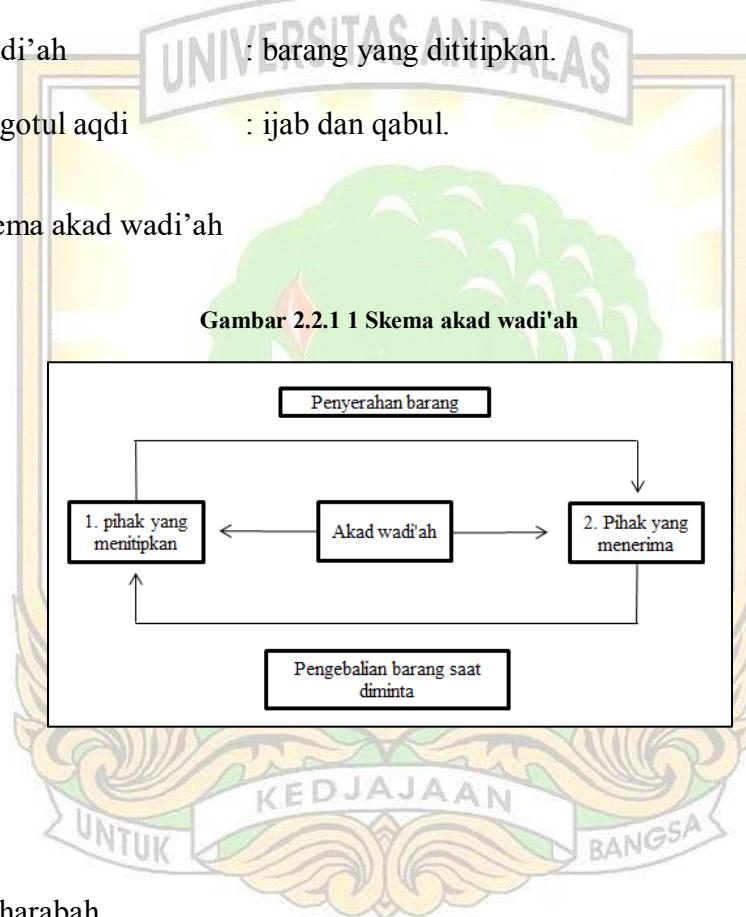
Wadi'ah merupakan kegiatan usaha yang berasal dari penghimpunan dana. Wadi'ah berasal dari kata wada asy syai-a yang berarti meninggalkan sesuatu. Yang dimaksud dengan wadi'ah adalah meninggalkan sesuatu atau titipan dari seseorang untuk pihak tertentu dan pihak tersebut sanggup menjaga titipan tersebut. Yang akan dikembalikan jika penitip menginginkannya.(Sutrisno & Dwiprptono Agus Harjito, 2020).

Tujuan dari akad wadi'ah adalah untuk menjaga keamanan dan keutuhan barang, barang yang dimaksudkan adalah sesuatu yang berharga seperti dokumen, surat berharga dan lainnya dalam prinsip Islam.

Yang menyebabkan akad wadi'ah terjadi adalah sebagai berikut :

1. Muwaddi' : pihak yang menitipkan.
2. Mustawda' : pihak yang menerima titipan.
3. Wadi'ah : barang yang dititipkan.
4. Shigotul aqdi : ijab dan qabul.

Skema akad wadi'ah



B. Akad Mudharabah

Akad Mudharabah merupakan kegiatan usaha dari penghimpunan dana. Prinsip Mudharabah adalah imbalan dalam bentuk perjanjian yang telah disepakati menjadi prinsip bagi hasil, dimana pihak pertama sebagai penyedia dana dan pihak kedua sebagai penanggung jawab atas pengelolaan usaha tersebut. Hasil usaha akan dibagikan

berdasarkan kesepakatan awal. Jika bank menggunakannya untuk melakukan mudharabah kedua, maka bank bertanggung jawab sepenuhnya atas segala kerugian yang disebabkan olehnya. Semua rukun mudharabah terpenuhi yaitu ada pemilik dana, usaha yang dibagi, nisbah, dan ijab Kabul.

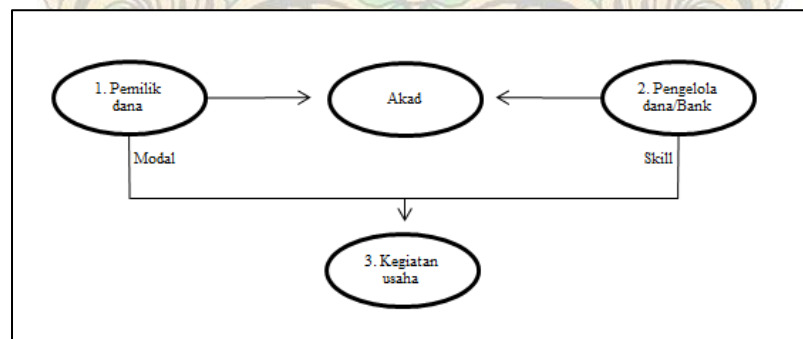
Mudharabah adalah kerjasama mitra yang sudah ada sejak jaman nabi Muhammad SAW karna tidak bertentangan dengan prinsip islam, yaitu sebelum nabi menjadi rasul beliau ber mudharabah dengan calon istrinya Khadijah dalam melakukan perniagaan antara negeri Mekkah dengan Sham (Syria).

Yang menyebabkan akad mudharabah terjadi adalah sebagai berikut :

1. Shahibul maal/Rabulmal : pemilik dana.
2. Mudharib : pengelola dana/bank.
3. Amal : usaha/pekerjaan.
4. Ijab Qabul

Skema Akad Mudharabah

Gambar 2.2.1 2 skema akad mudharabah



C. Akad Murabahah

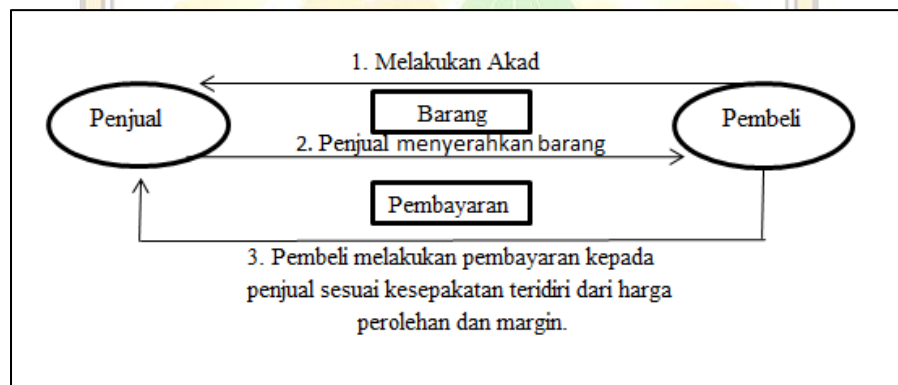
Akad Murabahah merupakan kegiatan usaha dari penyaluran dana. Murabahah merupakan akad jual beli barang yang dilakukan secara langsung. Jual beli yang dimaksud adalah ketika pembeli ingin melakukan pemindahan hak tetapi sesuai dengan anjuran syariat islam, pertukarannya bisa seperti barang dengan barang, uang dengan barang dan uang dengan uang. Pertukaran inilah yang dinamakan dengan istilah jual beli.

Rukun akad murabahah, yaitu :

1. pelaku terdiri antara penjual dan pembeli.
2. objek barang yang diperjual belikan.
3. ijab qabul atau serah terima.

Skema akad Murabahah

Gambar 2.2.1 3 Skema Akad Murabahah



D. Istishna

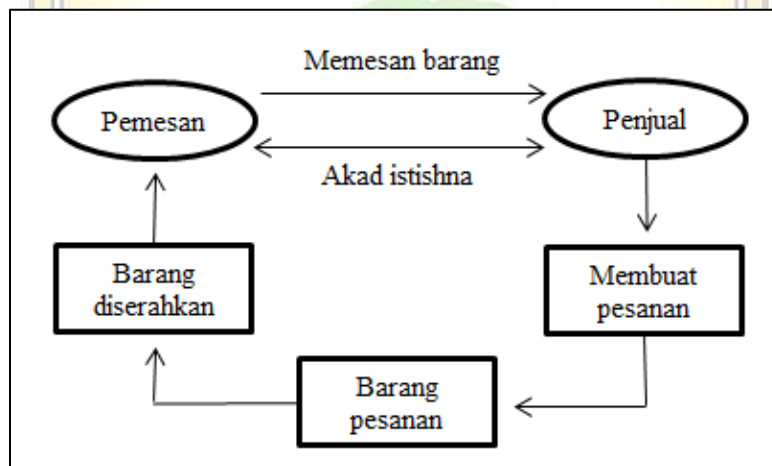
Istishna berasal dari istilah Bai' al-istishna' yang artinya bayar dimuka, cicilan atau bayar dibelakang. Akad istishna sendiri merupakan akad yang dilakukan

pembayaran diawal atau cicilan tetapi barang nya belum diperoleh dan akan didapatkan di kemudian hari. Dimana barang yang diperjual belikan belun ada dana akan diberikan utuh saat pembayarannya kredit atau tunai (Paramansyah et al., 2020)

Istishna adalah pembelian yang dilakukan melalui pesanan yang dilakukan oleh pihak penjual dan pembeli, dimana barangnya jika akan diproses pembeli tidak dapat membatalkan begitu saja pesanannya karna memiliki sifat mengikat (Ananto, 2022).

Skema akad istishna (Junaidy & Yusriadi, 2022)

Gambar 2.2.1 4 skema akad istishna



E. Ijarah

Akad ijarah ialah upah, ganti atau kompensasi yang berasal dari kata al-ajru atau al-iwadh. Menurut M.A Tihami, al-ijarah atau sewa menyewa ialah perjanjian yang berkaitan denggan kemanfaatan tertentu, sehingga legal untuk mengambil manfaat sesuatu dengan membayar sewa tertentu.

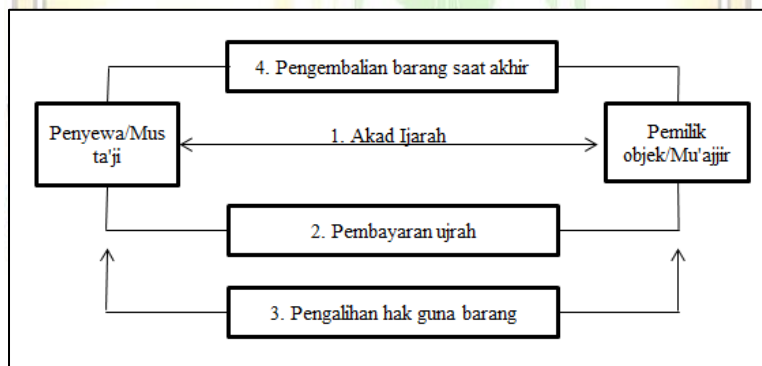
Pendapat para ulama berbeda-beda, diantaranya adalah :

1. Menurut As-Syafi'iyah, ijarah adalah perjanjian atas sesuatu kemanfaatan dengan tujuan tertentu dan mubah serta menerima pengganti atau kebolehan dengan pengganti tertentu.
2. Menurut Hasbi As-Shiddiqie, ijarah adalah perjanjian yang bertujuan untuk menukar manfaat untuk jangka waktu tertentu atau memiliki manfaat dengan imbalan yang sama dengan menjual keuntungan.

Berdasarkan pengertian diatas dapat disimpulkan bahwa ijarah adalah memberikan sesuatu dengan adanya imbalan sebagai penggantinya. Dan sewa menyewa adalah mejual keuntungan dan upah mengupah adalah mejual tenaga atau kekuatan.

Skema akad ijarah

Gambar 2.2.1 5 Skema akad ijarah



F. Wakalah

Wakalah berasal dari wazan wakala-yakilu-waklan yang berarti menyerahkan atau mewakilkan suatu pekerjaan. Wakalah secara harfiah berarti mempertahankan atau

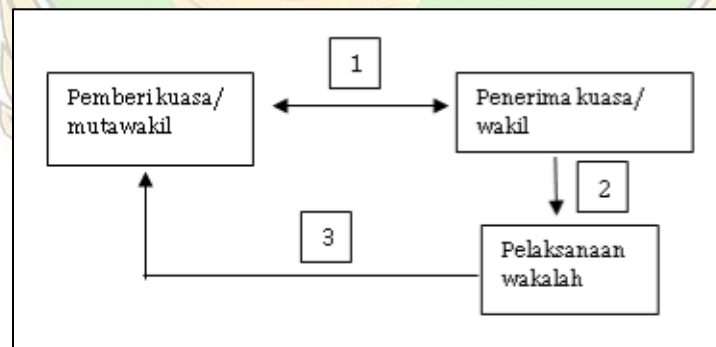
menerapkan keterampilan atau peningkatan dengan orang lain, kata takwil berarti seseorang yang ditunjuk untuk mengambil alih sesuatu dan memberikan pekerjaan apapun kepada orang lain. Akad wakalah memberikan wewenang kepada pihak lain untuk melakukan suatu tugas ketika pembuatnya tidak bisa melakukannya.

Menurut ulama Syafi'iyah, wakalah merupakan sesuatu pernyataan yang memiliki makna pelimpahan wewenang pada pihak lain supaya dapat melaksanakan hal yang dikuasakan atas nama pemberi wewenang.

Wakalah memiliki rukun yang harus dipenuhi diantaranya :

- a. Pemberi kuasa : muwakkil.
- b. Orang yang mendapat kuasa : muwakkul atau wakil.
- c. Obyek yang diwakilkan atau muwakul fiqh.
- d. Shigat atau ijab dan qabul.

Sistematika Akad Wakalah



Keterangan :

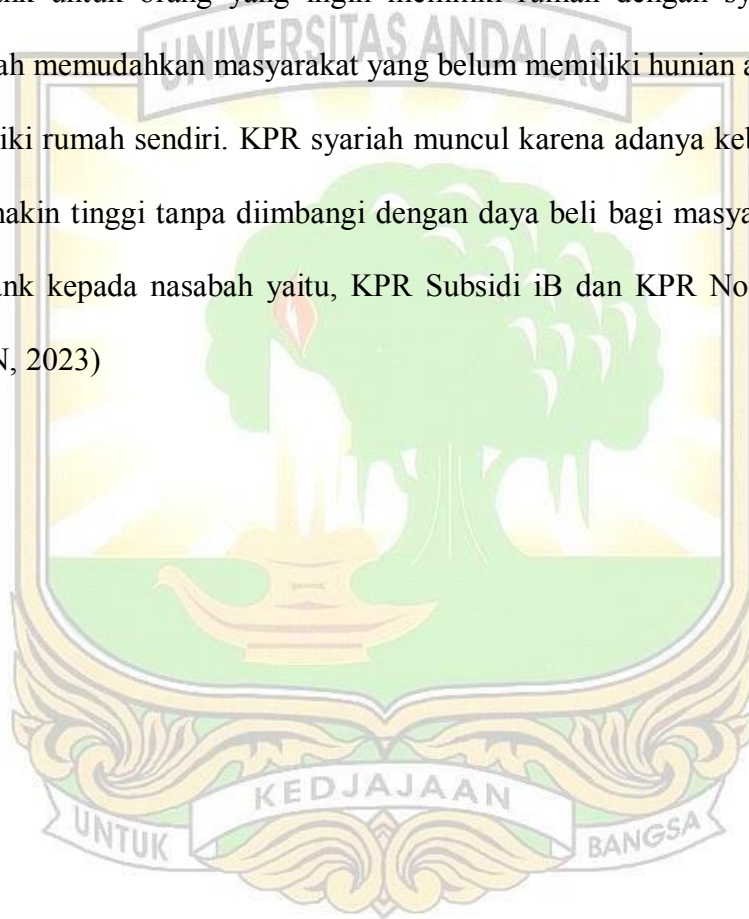
1. Kesepakatan antara mutawakil dengan wakil diiringi pemberian hak pada wakil.
2. Wakil melaksanakan tugasnya terkait wakalah.

3. Obyek dikembalikan pada mutawakil setelah selesai akad.

2.3 Kredit Pemilikan Rumah

2.3.1 Pengertian Kredit Pemilikan Rumah

Kredit Pemilikan Rumah atau yang sering disebut KPR adalah suatu fasilitas kredit yang diberikan oleh bank untuk orang yang ingin memiliki rumah dengan syarat tidak memiliki rumah, KPR syariah memudahkan masyarakat yang belum memiliki hunian agar segera memiliki hunian dan memiliki rumah sendiri. KPR syariah muncul karena adanya kebutuhan rumah yang semakin lama semakin tinggi tanpa diimbangi dengan daya beli bagi masyarakat. Jenis layanan yang diberikan bank kepada nasabah yaitu, KPR Subsidi iB dan KPR Non-Subsidi atau KPR Platinum iB. (BTN, 2023)



BAB III

GAMBARAN UMUM

3.1 Sejarah PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Kantor Cabang Syariah Padang

Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Kantor Cabang Syariah Padang adalah perseroan terbatas yang beroperasi di bidang jasa keuangan perbankan. Didirikannya POSTPAARBANK di Batavia adalah awal dari sejarah Bank BTN. pada tahun 1897, ketika Belanda berkuasa pemerintah Jepang mengambil alih POSTPAARBANK pada 1 April 1942 dan mengubah namanya menjadi Tyokin Kyoku. Setelah Indonesia memperoleh kemerdekaan, Tyokin Kyoku diambil alih oleh Indonesia dan diubah namanya menjadi Kantor Tabungan Pos RI. Setelah dikukuhkan, ini adalah satu-satunya bank tabungan di Indonesia. Pemerintah mengubah namanya menjadi Bank Tabungan Pos pada tanggal 9 Februari 1950 dan itu ditetapkan menjadi hari ulang tahun Bank BTN.

Berdasarkan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang No. 4 tahun 1963, Lembaran Negara Republik Indonesia No. 62 tahun 1963, tanggal 22 Juni 1963, Bank Tabungan Pos resmi diganti namanya menjadi Bank Tabungan Negara. Selama periode ini, posisi Bank BTN telah berkembang dari sebuah divisi menjadi organisasi yang independen. Sejarah Bank BTN kemudian mulai berubah ketika pemerintah Indonesia menunjuknya sebagai sumber dana untuk proyek perumahan rakyat pada tanggal 29 Januari 1974 melalui Surat Menteri Keuangan RI No. B-49/MK/I/1974. Untuk menyelesaikan tugas tersebut, Bank BTN mengoperasikan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) untuk pertama kalinya di negara ini mulai pada tahun 1976. Akhirnya, dengan dukungan KPR BTN, Bank BTN menjadi satu-satunya bank yang sepenuhnya

berkonsentrasi pada pengembangan bisnis perumahan di Indonesia. Sayap Bank BTN terus berkembang setelah mengeluarkan obligasi pertamanya pada tahun 1989. Karena kesuksesannya dalam bisnis perumahan melalui fasilitas KPR, Bank BTN menjadi PT. Bank Tabungan Negara (Persero) pada tahun 1992. Dengan status persero ini, Bank BTN dapat bergerak lebih luas lagi dengan fungsinya sebagai bank umum (komersial). Untuk mendukung bisnis KPR, Bank BTN mulai mengembangkan produk dan layanan perbankan seperti bank umum (komersial).

Pada tahun 1994, Bank BTN dinaikkan statusnya dari Bank Konvensional menjadi Bank Devisa sebagai hasil dari kesuksesannya dalam bisnis KPR. Layanan bank dalam bentuk surat kredit (L/C), pembiayaan dengan status tersebut, Bank BTN dapat memberikan usaha dalam bentuk dolar, serta manfaat tambahan lainnya. Dengan status baru ini, Bank BTN tidak boleh melupakan peran utamanya sebagai penyedia kredit perumahan bagi masyarakat menengah kebawah. Pada tahun 1989, Bank BTN mengeluarkan obligasi pertamanya. Pada tahun 1992, menjadi PT. Bank Tabungan Negara (Persero) karena kesuksesan Bank BTN dalam bisnis perumahan melalui fasilitas KPR. Bank BTN dapat bergerak lebih jauh dengan fungsinya sebagai bank umum (komersial) berkat status perseroannya. Untuk mendukung bisnis KPR, Bank BTN mulai mengembangkan produk dan layanan perbankan seperti yang dilakukan oleh bank umum (komersial).

Berdasarkan kajian konsultan independen *Price Water House Coopers*, pemerintah melalui menteri BUMN dalam surat No. 5-544/MMBU/2002 menetapkan Bank BTN sebagai bank umum yang berfokus pada pembiayaan perumahan tanpa subsidi. Untuk produk investasi baru berbasis sekuritisasi, Badan Pengawas Pasar Modal dan Lembaga Keuangan (Bapepam-LK) mengeluarkan pernyataan efektif. Produk yang dimaksud adalah EBA Danareksa Sarana Multigriya Finansial I-Kredit Kepemilikan Rumah Bank Tabungan Negara (SMF I-KPR BTN).

Selain itu, Bank BTN melakukan listing dan Penawaran Umum Saham Perdana (IPO) di Bursa Efek Indonesia pada tahun yang sama.

Setiap cabang syariah PT. BTN didirikan pada November 2004 dan dipimpin oleh seorang kepala cabang yang bertanggung jawab kepada kepala divisi syariah. Pada saat yang sama, direktur utama Bank BTN meminta rekomendasi tentang penunjukan DPS. Pada tanggal 3 Desember 2004, rekomendasi DSN/MUI tentang penunjukan DPS untuk BTN Syariah diterima oleh direktur utama Bank BTN. Pada tanggal 18 Maret 2005, Dr. H. Ahmad Nazri Adlani, Dr. H. Mohammad Hidayat, MBA, MBL, dan Dr. H. Endy M. Astiwaru, MA, AAIJ, FIIS, CPLHI, dan ACS.

Pada tanggal 15 Desember 2004, Bank BTN menerima surat persetujuan dari BI mengenai prinsip Kantor Cabang Syariah (KCS) Bank BTN, dengan nomor surat 6/1350/DPbs. Tanggal ini diperingati menjadi hari pertama BTN Syariah. Pada tanggal 14 Februari 2005, KCS Jakarta dibukalah dengan persetujuan BI dan Direksi PT. BTN.

PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Kantor Cabang Syariah Padang diresmikan pada tanggal 28 Desember 2021. yang dipimpin oleh bapak Tony Ardiansyah. Kantor cabang syariah adalah kantor cabang syariah yang ke-29. BTN syariah memiliki 97 cabang, termasuk 29 cabang syariah, 61 cabang pembantu syariah, 7 kantor kas syariah, dan 699 kantor layanan syariah.

3.2 Profil PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Kantor Cabang Syariah Padang

Bank Tabungan Negara (BTN) Syariah merupakan *Strategic Business Unit* (SBU) dari Bank Tabungan Negara (BTN) Konvensional. Bank ini menjalankan bisnisnya dengan prinsip

syariah. Bank Tabungan Negara Syariah mulai beroperasi pada tanggal 14 Februari 2005 yang ditandai dengan pembukaan Kantor Cabang Syariah pertama di Jakarta.

3.2.1 Visi PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Kantor Cabang Syariah Padang

“Menjadi *Strategic Business Unit* BTN yang sehat dan terkemuka dalam penyediaan jasa keuangan syariah dan mengutamakan kemaslahatan bersama”

3.2.2. Misi PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Kantor Cabang Syariah Padang

- a. Mendukung pencapaian sasaran laba usaha BTN.
- b. Memberikan pelayanan jasa keuangan syariah yang unggul dalam pembiayaan perumahan dan produk jasa serta keuangan syariah terkait sehingga dapat memberikan kepuasan bagi nasabah dan memperoleh pangsa pasar yang diharapkan.
- c. Melaksanakan manajemen perbankan yang sesuai dengan prinsip syariah sehingga dapat meningkatkan ketahanan BTN dalam menghadapi perubahan lingkungan usaha serta meningkatkan *Shareholders Value*.
- d. Memberi keseimbangan dalam pemenuhan kepentingan segenap *Stakeholders* serta memberikan ketentraman pada karyawan dan nasabah.

3.2.3 Motto PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Kantor Cabang Syariah Padang

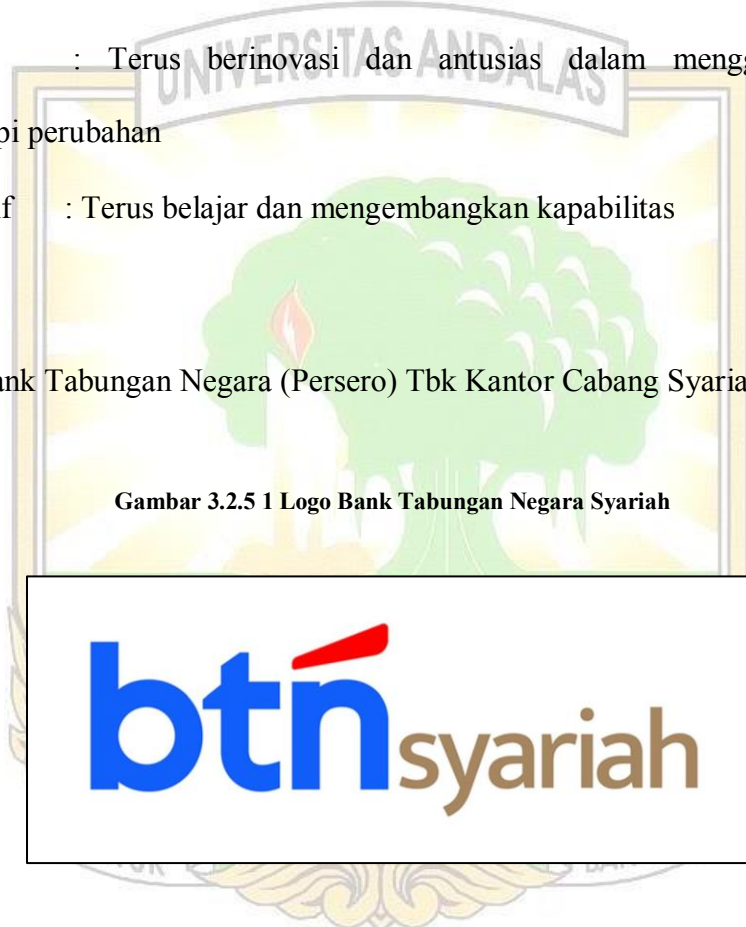
“BERSAMA KITA BISA”

3.2.4 Nilai Budaya Perusahaan

Nilai Budaya Perusahaan adalah AKHLAK, yang berarti :

- Amanah : Memegang teguh kepercayaan yang diberikan
- Kompeten : Terus belajar dan mengembangkan kapabilitas
- Harmonis : Saling peduli dan menghargai perbedaan
- Loyal : Memegang teguh kepercayaan yang diberikan
- Adaptif : Terus berinovasi dan antusias dalam menggerakkan ataupun menghadapi perubahan
- Kolaboratif : Terus belajar dan mengembangkan kapabilitas

3.2.5 Logo PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Kantor Cabang Syariah Padang



Makna logo Bank Tabungan Negara Syariah :

Logo baru Bank Tabungan Negara ini dikenalkan pada saat ulang tahun Bank Tabungan Negara yang ke-74, yang menyimbolkan optimisme, dengan rancangan konstruksi yang berani dan dinamis untuk menggambarkan Bank Tabungan Negara yang modern dan relevan

dengan perkembangan zaman. Logo dengan huruf kecil melambangkan bank yang mudah didekati dan memahami kebutuhan nasabah, berpartisipasi aktif dalam perjalanan nasabah, dan membantu mencapai tujuan hidup. perseroan berharap dapat menjadi rumah, tempat dimulainya perjalanan hidup.

- Warna Merah diatas tulisan menyimbolkan visi Bank yang progresif dan terus melangkah maju
- Warna Dynamic Blue menggambarkan sifat percaya diri dalam menarik masyarakat yang lebih luas di luar batas negara.
- Warna Stabilitas Merah melambangkan stabilitas, mencerminkan kekuatan dan ketahanan isnttusi yang dibangun melalui pengalaman berharga selama bertahun-tahun.

3.3 Tujuan Pendirian PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Kantor Cabang Syariah Padang

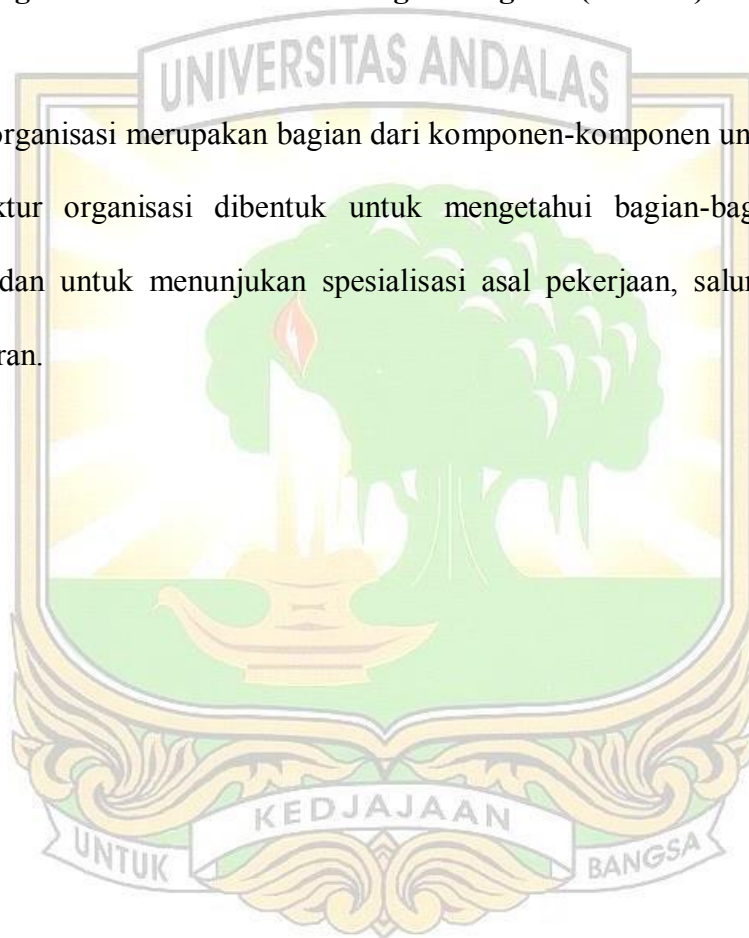
PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Kantor Cabang Syariah Padang bergerak pada bidang unit usaha syariah yang dibentuk pada tanggal 4 November 2004 merupakan kantor pusat dari kantor cabang syariah pertama yang ada di Jakarta. Bank Tabungan Syariah perbankan yang memegang prinsip bagi hasil dan pengambilan margin keuntungan dapat mendorong terciptanya stabilitas peekonomian seperti tujuan pembentukan Bank Tabungan Negara syariah yaitu sebagai berikut :

- a. Memperluas dan menjangkau segmen masyarakat yang menghendaki produk perbankan Syariah.
- b. Meningkatkan daya saing bank BTN dalam layanan jasa di nidang perbankan.

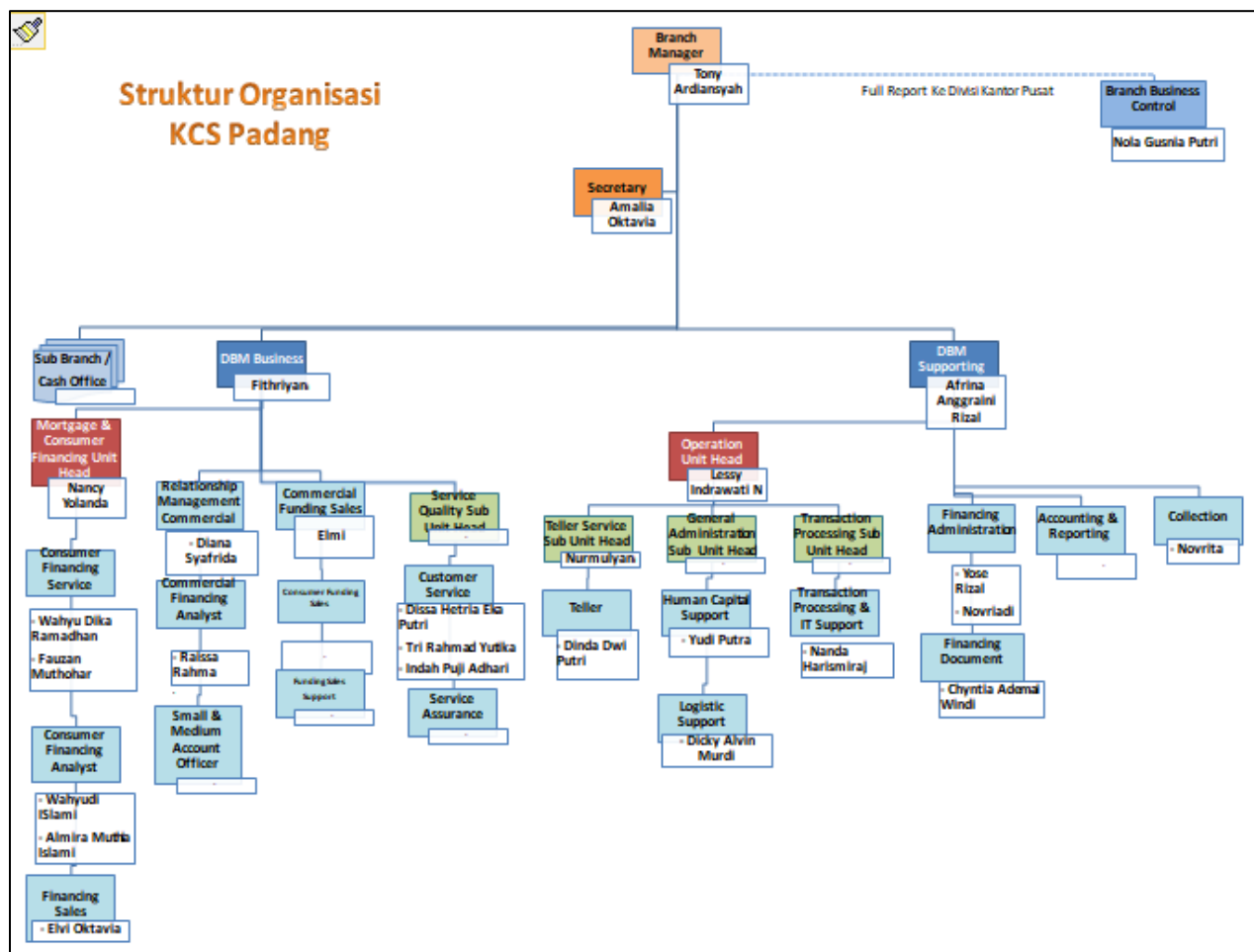
- c. Mempertahankan loyalitas nasabah bank BTN yang menginginkan transaksi berdasarkan prinsip Syariah.
- d. Memberikan keseimbangan dalam pemenuhan kepentingan segenap stakeholders serta memberikan ketentraman pada nasabah dan pegawai.

3.4 Struktur Organisasi PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Kantor Cabang Syariah Padang

Struktur organisasi merupakan bagian dari komponen-komponen unit kerja dalam sebuah organisasi. Struktur organisasi dibentuk untuk mengetahui bagian-bagian pekerjaan yang dikoordinasikan dan untuk menunjukan spesialisasi asal pekerjaan, saluran perintah maupun peyampaian laporan.



Gambar 3.4 1 Stuktur Organisasi PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Kantor Cabang Syariah Padang.



3.5 Ruang Lingkup Kerja PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk KCS Padang

Job Description PT. Bank Tabungan Neagara (Persero) Tbk KCS Padang

1. Branch Manager

Tugas dan wewenang dari jabatan ini adalah:

- a. Branch Manager bertanggung jawab untuk menjamin berlangsungnya operasional Bank.
- b. Menciptakan pengawasan internal yang efektif dan efisien.
- c. Memantau serta mengelola resiko yang dihadapi Bank.
- d. Memelihara iklim yang mendukung terciptanya produktivitas.
- e. Mengelola sumber daya manusia menjaga profesionalisme.
- f. Menyampaikan laporan tentang kinerja Bank secara menyeluruh kepada para direksi.

2. *Secretary*

Tugas dan wewenang dari jabatan ini adalah:

- a. Mendistribusikan surat masuk.
- b. Menyerahkan memo special rate yang sudah ditanda tangani.
- c. Mengirimkan memo bebass pinalti pencairan deposito dipercepat yang sudah ditanda tangani.
- d. Permintaan disposisi.

3. *Deputy Branch Manager Bussiness*

Tugas dan wewenang dari jabatan ini adalah:

- a. Menyusun kebijakan dan strategi dalam pencapaian target dana dan Kredit Komersial (Lembaga).
- b. Meningkatkan tata kualitas kelola perusahaan khususnya dalam pencapaian target dana dan kredit komersial (Lembaga).

- c. Mengevaluasi dan memutus kredit komersial sesuai dengan wewenang memutus.
- d. Menyusun kebijakan dan strategi dalam mencapai dana dan kredit konsumen (Perorangan).
- e. Meningkatkan kualitas tata kelola perusahaan khususnya dalam mencapai target dana dan kredit konsumen (Perorangan).
- f. Mengevaluasi dan memutuskan kredit konsumen (Perorangan).
- g. Mengevaluasi standar pelayanan dana maupun kredit konsumen.
- h. Mereview dan menandatangani memo pencairan bonus, memo special rate, memo bebas pinalti pencairan deposito dipercepat, dokumen verifikasi.
- i. Mereview dan menandatangani surat persetujuan penjualan tunai, memo pendebitan giro, proposal penawaran kerjasama, kontrak kerjasama dan pencairan kredit.

4. *Deputy Branch Manager Supporting*

Tugas dan wewenang dari jabatan ini adalah:

- a. Menyusun kebijakan dan strategi dalam pengelolaan sumber daya manusia dan Operasional Bank.
- b. Mengevaluasi penempatan sumber daya manusia sehingga menghasilkan sumber daya manusia yang berkualitas dan produktif.
- c. Melakukan validasi transaksi harian (RTGS) dengan batas nominal sesuai dengan kewenangannya.
- d. Memeriksa dan menyetujui memo pencairan dana untuk developer.
- e. Proses approval pada sistem BDS.

f. Melakukan otorisasi pembayaran SPM (Surat Perintah Membayar).

5. *Mortgage and Consumer Financing Unit Head*

Tugas dan wewenang dari jabatan ini adalah:

- a. Mereview dan menandatangani memo koreksi beserta lampirannya, surat pemberitahuan debitur dan PKS.
- b. Mereview dan menyetujui realisasi kredit.
- c. Mereview hasil input data LDE dan melakukan Task Assignment.
- d. Memberikan order survey untuk verifikasi penghasilan dan tempat kerja, tempat tinggal dan penilaian agunan (e-loan).
- e. Mereview hasil analisa dan memberikan keputusan kredit.
- f. Membuat usulan kebutuhan sarana dan prasarana dalam rangka mendukung aktivitas di bidang kerjanya sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

6. *Financing Sales*

Tugas dan wewenang dari jabatan ini adalah:

- a. Membuat daftar PKS.
- b. Memberikan PKS yang sudah ditandatangani oleh pihak ketiga.
- c. Menyerahkan kelengkapan data,

7. *Consumer Financing Analyst*

Tugas dan wewenang dari jabatan ini adalah:

- a. Membuat laporan monitoring & analisa atas aplikasi masuk yang direject oleh pihak BTN.

- b. Melakukan verifikasi (non visit) dan rekomendasi.
- c. Merekomendasikan hasil analisa kredit kepada pemutus kredit.

8. *Consumer Financing Service*

Tugas dan wewenang dari jabatan ini adalah:

- a. Membuat tanda terima yang memuat penjelasan bahwa klaim sudah diterima & membuat memo koreksi.
- b. Membuat dan menyerahkan surat pemberitahuan debitur .
- c. Menyerahkan form surat pemberitahuan untuk melakukan Pelaporan ke BI mengenai klaim angsuran.
- d. Meminta informasi perihal jumlah utang dan mencetak rincian pelunasan.
- e. Melakukan proses verifikasi data calon debitur dan menyerahkan persyaratan dokumen.
- f. Membuat SP3K, memo persetujuan update data financial, surat pemberitahuan persetujuan debitur dan pencetakan berita acara serah terima serta memberikan dokumen bukti pelunasan.
- g. Melakukan serah terima dokumen agunan & akta-akta pengikatan kredit dan Menerima bukti fotocopy pembayaran dari nasabah dan melakukan verifikasi dokumen yang bersangkutan dengan Debitur.
- h. Meminta melakukan LPA by system iLoan.

9. *Commercial Small & Medium Financing Unit Head*

Tugas dan wewenang dari jabatan ini adalah:

- a. Mereview dokumen akad kredit & lampirannya serta menposisikan pelaksanaan akad kredit.
- b. Mereview dan meneruskan surat persetujuan penjualan tunai, memo pendebetn giro, memo usulan pencairan kredit, laporan prestasi proyek, dan hasil PAK.
- c. Mendisposisikan keputusan persetujuan aplikasi kredit untuk diteruskan ke nasabah.
- d. Mereview dan meneruskan PAK penambahan plafon kredit.
- e. Mendisposisikan keputusan persetujuan penambahan plafon kredit untuk diteruskan ke nasabah dan persiapan pembuatan addendum.
- f. Mereview dan meneruskan PAK perpanjangan kredit serta mendisposisikan keputusan persetujuan perpanjangan kredit untuk diteruskan ke nasabah.

10. Relationship Management Commercial

Tugas dan wewenang dari jabatan ini adalah:

- a. Menyerahkan PKS ke developer.
- b. Mempersiapkan pelaksanaan akad kredit addendum.
- c. Melengkapi dokumen-dokumen yang yang diperlukan.
- d. Meninjau lokasi dan progress debitur.
- e. Menyerahkan kelengkapan data.

11. Commercial Financing Analyst

Tugas dan wewenang dari jabatan ini adalah:

- a. Melakukan verifikasi dan analisa kelayakan penjualan tunai.

- b. Menyiapkan surat persetujuan penjualan tunai beserta lampirannya untuk dikirim ke debitur.
- c. Mengecek kelengkapan dokumen untuk pencairan kredit dan membuat memo.
- d. Meninjau progress proyek untuk verifikasi pencairan lanjutan dan membuat laporan prestasi proyek.
- e. Menganalisa dokumen dan melakukan tinjauan lapangan dan membuat PAK.
- f. Membuat laporan PAK perpanjangan jangka waktu kredit.
- g. Menyerahkan permohonan royalti parsial beserta lampiran-lampirannya untuk ditindaklanjuti.
- h. Membuat laporan hasil analisa dan kunjungan ke lokasi proyek.

12. Consumer & Commercial Funding Unit Head

Tugas dan wewenang dari jabatan ini adalah:

- a. Mereview memo pemindahan dana nasabah ke rekening lain sesuai permintaan nasabah (disposisi).
- b. Mereview dan meneruskan proposal penawaran kerjasama, kontrak kerjasama, dan memo penempatan dana.
- c. Menganalisa permintaan sponsorship dan meminta anggaran pengeluaran.
- d. Mendisposisikan pengadaan permintaan sponsorship.
- e. Memberikan memo perpanjangan penempatan dana.

13. Commercial Funding Marketing

Tugas dan wewenang dari jabatan ini adalah:

- a. Membuat dan melaporkan memo pemindahan dana nasabah.
- b. Membuat draft penawaran kerjasama lembaga.
- c. Membuat draft kontrak kerjasama.
- d. Membuat memo penempatan dana.
- e. Melakukan pengadaan permintaan sponsorship.
- f. Melakukan reminding tanggal jatuh tempo dan penawaran program.
- g. Memfinalisasi perpanjangan program penempatan dana.

14. *Consumer Funding Marketing*

Tugas dan wewenang dari jabatan ini adalah:

- a. Meminta persetujuan special rate dan pencairan bonus kepada atasan.
- b. Menginformasikan persetujuan mengenai permohonan kepada nasabah.
- c. Membuat usulan persetujuan pemberian bebas pinalti pencairan deposito dipercepat kepada atasan.
- d. Menginformasikan persetujuan pemberian bebas pinalti pencairan deposito dipercepat kepada nasabah.
- e. Membuat memo bebas pinalti pencairan deposito dipercepat.

15. *Service Quality*

Tugas dan wewenang dari jabatan ini adalah:

- a. Meminta persetujuan special rate.
- b. Menginformasikan persetujuan mengenai permohonan .
- c. Meminta persetujuan pemberian bebas pinalti pencairan deposito dipercepat.

- d. Menginformasikan persetujuan pemberian bebas pinalti pencairan deposito dipercepat.
- e. Mereview dan menandatangani dokumen.

16. Costumer Service

Tugas dan wewenang dari jabatan ini adalah:

- a. Menginformasikan persetujuan mengenai permohonan kepada nasabah.
- b. Membuat usulan persetujuan pemberian bebas pinalti pencairan deposito dipercepat kepada atasan dan menginformasikannya kepada nasabah.
- c. Membuat memo bebas pinalti pencairan deposito dipercepat.
- d. Memberikan form pengaduan nasabah untuk ditindaklanjuti.
- e. Penyerahan bukti dokumen verifikasi dan transaksi.

17. Operation Unit Head

Tugas dan wewenang dari jabatan ini adalah:

- a. Melakukan otorisasi pembayaran SPM (Surat Perintah Membayar).
- b. Melakukan validasi pembayaran angsuran, pencairan deposito, tabungan, cek & giro, RTGS dsb dengan batas nominal sesuai dengan kewenangannya.
- c. Melakukan approval upload pembayaran Gaji/ payroll (Internal BTN dan pihak luar).
- d. Approval Sistem Pembayaran Administrasi Negara.
- e. Memeriksa surat peringatan untuk kliring (cek kosong) dan membubuhkan tanda tangan.

18. *General Administration Sub Unit Head*

Tugas dan wewenang dari jabatan ini adalah:

- a. Melakukan perekrutan bila perlu.
- b. Memonitoring karyawan melalui kehadiran, kinerja dan pembayaran gaji karyawan.
- c. Memberikan approval PKS.

19. *Human Capital Support*

Tugas dan wewenang dari jabatan ini adalah:

- a. Mengadministrasikan permohonan cuti (mencatat di register cuti, memintakan paraf GA Head dan tanda tangan Supporting DBM / BM, pencairan tunjangan cuti).
- b. Mengadministrasikan permohonan ijin sakit dalam file pegawai dan menerbitkan SK pegawai pengganti apabila diperlukan.
- c. Pelaksanaan training untuk karyawan.
- d. Pembuatan SK (mutasi, rotasi karyawan).

20. *Logistic*

Tugas dan wewenang dari jabatan ini adalah:

- a. Membuat dan meneruskan SPM untuk meminta tandatangan otorisator dan setuju bayar.
- b. Tindak lanjut keluhan yang terkait dengan perbaikan fisik gedung maupun alat mesin kantor.

- c. Pemenuhan ATK (1 bulan sekali).
- d. Pengikatan kontrak sewa gedung outlet.

21. *Teller Sub Unit Head*

Tugas dan wewenang dari jabatan ini adalah:

- a. Memberikan *Approval* pembayaran angsuran, pencairan deposito, tabungan, cek & giro dsb dengan batas nominal sesuai dengan kewenangannya.
- b. Mengevaluasi pelayanan *Teller Service*.

22. *Teller*

Tugas dan wewenang dari jabatan ini adalah:

- a. Melakukan pembayaran SPM tunai dari unit lain.
- b. Penyerahan SSP (Surat setoran pajak).
- c. Melakukan input jumlah transaksi dan memastikan penerima transfer, no rekening dan bank yang dituju.
- d. Menyelesaikan transaksi normal: penyetoran dana penarikan dana (tanpa memerlukan *approval* dari atasan).
- e. Setoran maploeg transaksi harian.

23. *Vault*

Tugas dan wewenang dari jabatan ini adalah:

- a. Menerima dana.
- b. Memberikan dana yang.

24. *Financing Admin & Financing Document Sub Unit Head*

Tugas dan wewenang dari jabatan ini adalah:

- a. Memberikan penjelasan terkait klaim/keluhan dari nasabah terkait dokumen yang belum selesai.
- b. Memeriksa dan menyerahkan laporan survei verifikasi penghasilan serta meneruskan hasil survey ke analyst.
- c. Menyiapkan dokumen pokok dan surat roya untuk dibawa ke BPN.
- d. Meneruskan order LPA ke LA *staff by system* iLoan (untuk petugas taksasi internal BTN, sedangkan petugas dari eksternal menggunakan media surat tugas).
- e. Meng-*approve* laporan di system iLoan dan meneruskan ke *consumer loan service*.

25. *Financing Admin*

Tugas dan wewenang dari jabatan ini adalah:

- a. Mengupdate sistem terkait dengan pembayaran ekstra.
- b. Melakukan cek lokasi dan membuat memo usulan pencairan beserta lampiran.
- c. Membuat memo pencairan dana untuk *developer*.
- d. Melakukan verifikasi memo pencairan dan survey verifikasi penghasilan.
- e. Meng-*entry* hasil laporan di system iLoan dan meng-scan gambar agunan.

26. *Financing Document*

Tugas dan wewenang dari jabatan ini adalah:

- a. Melakukan *stock opname* seluruh dokumen pokok.
- b. Membuat memo permohonan fotocopy dokumen pokok.
- c. Melakukan pencatatan ke buku register dokumen pokok.
- d. Memeriksa kelengkapan dokumen pokok (perjanjian kredit, akte jual beli, pengakuan hutang, SKMHT, APHT, monitor penyelesaian IMB dan sertifikat).
- e. Mengupdate sistem terkait kelengkapan dokumen (dokumen yang sudah diperoleh).

27. *Transaction Processing Sub Unit Head*

Tugas dan wewenang dari jabatan ini adalah:

- a. Perpanjangan sewa gedung outlet bank.
- b. Memeriksa maploeg terkait data transaksi TP.
- c. Mendisposisikan memo pencairan dana.
- d. Mendisposisikan memo pemindahan dana nasabah ke rekening lain sesuai permintaan nasabah.
- e. Mereview memo pengaduan nasabah.
- f. Memeriksa untuk persetujuan transaksi kliring sesuai dengan kewenangannya.

28. *Transaction Processing & IT Support*

Tugas dan wewenang dari jabatan ini adalah:

- a. Melakukan pembayaran SPM non tunai dari unit lain.
- b. Melakukan pencairan dana jaminan ke rekening developer.

- c. Menindaklanjuti pengaduan nasabah terkait klaim ATM dan melaporkan hasilnya, kemudian membuat memo koreksi.
- d. Melakukan rekap transaksi pajak dan memeriksa kebenaran nominal, tahun pajak dan kode MAP, kemudian melakukan penyetoran ke kas negara untuk pembayaran pajak .
- e. Mengeksekusi transaksi kliring (warkat) yang menjadi kewenangannya maupun yang memerlukan approval atasan.

29. Kliring

Tugas dan wewenang dari jabatan ini adalah:

- a. Membuat surat peringatan terkait adanya penolakan kliring.
- b. Menyerahkan dan mengembalikan (untuk yang ditolak) Kliring ke lembaga kliring (warkat bank lain).
- c. *Entry* transaksi penolakan kliring/ cek kosong pada aplikasi SIBS.
- d. Membawa kliring warkat BTN dari bank lain.

30. Accounting & Control Unit Head

Tugas dan wewenang dari jabatan ini adalah:

- a. Menindaklanjuti memo terkait aplikasi kredit yang tidak sesuai (mundur track).
- b. Mengaktifkan user ID iLoan yang terkunci
- c. Melakukan checker.
- d. Menindaklanjuti permintaan data dari auditor luar.

31. Accounting & Reporting

Tugas dan wewenang dari jabatan ini adalah:

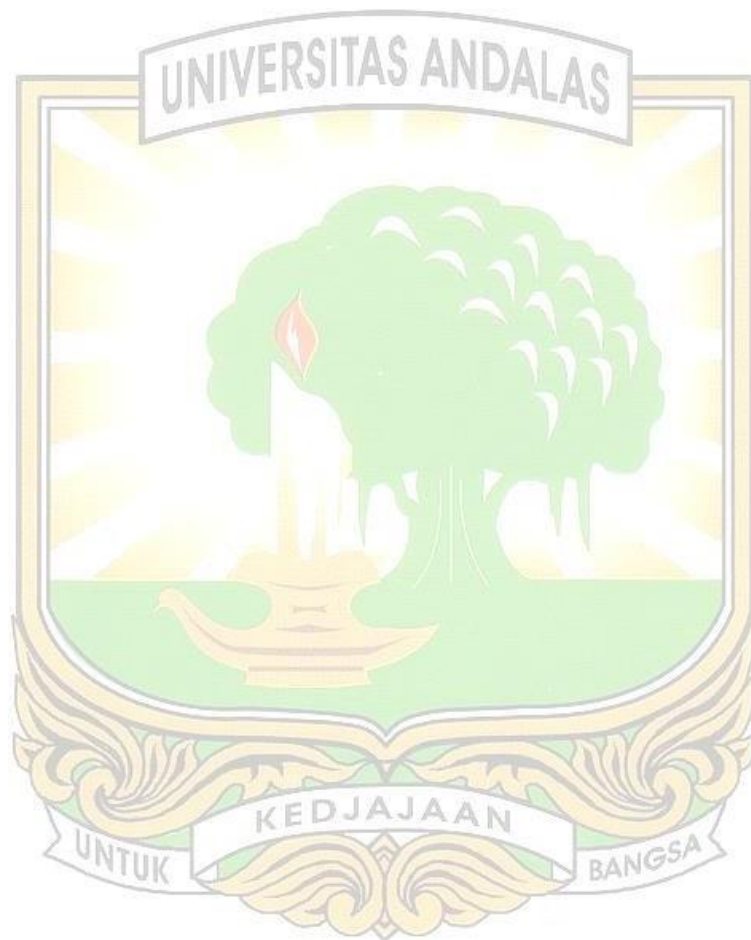
- a. Melakukan register setiap klaim angsuran dan secara periodik lapor ke BI.
- b. Membuat *entry journal*.
- c. Membuat laporan lalu lintas devisa, laporan bank umum dan sistem informasi debitur.
- d. Melakukan transaksi jurnal koreks.
- e. Menindaklanjuti permintaan data dari auditor luar.

32. Collage & Workout Unit

Tugas dan wewenang dari jabatan ini adalah:

- a. Melakukan upaya hukum guna penyelamatan kredit mulai dari pemberkasan hingga lelang.
- b. Memastikan semua langkah penyelesaian kredit bermasalah sesuai dengan ketentuan bank dan sesuai ketentuan hukum yang berlaku.
- c. Membuat surat konfirmasi atau surat tagihan dan melakukan penagihan kepada debitur kolektif.
- d. Melakukan monitoring terhadap pembayaran kredit kolektif.
- e. Memeriksa hasil entry (posting) transaksi kolektor yang dilakukan teller/ back office.
- f. Melakukan monitoring dan administrasi data kolektif.

- g. Melakukan koordinasi kepala seksi atau unit kerja yang terkait dengan pembayaran kolektif.
- h. Melakukan pembinaan terhadap kolektor beserta debitur kolektifnya.



BAB IV

PEMBAHASAN

4.1 Kredit Pemilikan Rumah

4.1.1 Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Bank Tabungan Negara Syariah Subsidi iB

Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Bank Tabungan Negara Syariah Subsidi iB merupakan produk pembiayaan yang dikeluarkan oleh Bank Tabungan Negara Syariah untuk pembelian rumah bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) dengan margin rendah dan tetap sepanjang waktu yang ditentukan kedua belah pihak menggunakan akad murabahah atau akad jual beli dan akad murabahah mutanaqisah dalam program pemerintah yaitu pemilikan rumah tapak dan rumah susun.

4.1.2 Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Bank Tabungan Negara Syariah Non Subsidi

Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Bank Tabungan Negara Syariah Non Subsidi atau Platinum iB merupakan produk yang dikeluarkan Bank Tabungan Negara Syariah dalam rangka pembiayaan pemilikan rumah, toko, apartemen, kantor, dengan akad murabahah atau jual beli dalam kondisi baru maupun second.

4.2 Prosedur Pengajuan Kredit Pemilikan Rumah

Syarat dan ketentuan pengajuan Kredit Pemilikan Rumah (KPR)

- a. WNI minimal usia 20 tahun atau sudah menikah, maksimal 65 tahun pada saat jatuh tempo kredit.
- b. Belum pernah menerima subsidi perumahan dari pemerintah.

- c. Maksimal penghasilan :
 - Tidak kawin Rp. 6.000.000,-
 - Kawin Rp. 8.000.000,-
- d. Memiliki Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP) memiliki Surat Pemberitahuan Tahunan (SPT) Pajak Penghasilan (PPh) orang pribadi.
- e. Naksimal penghasilan khusus papua dan papua barat :
 - Tidak kawin Rp. 7.500.000,-
 - Kawin Rp. 10.000.000,-
- f. NIK terdaftar di Dukcapil.
- g. Pemohon dan pasangan belum memiliki rumah

4.2.1 Langkah-langkah pengajuan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Bank Tabungan Negara Syariah

1. Mencari Lokasi.

Nasabah yang akan mengajukan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) sebelumnya harus mencari lokasi yang diinginkan untuk dihuni sesuai kenyamanan dan lokasi tersebut strategis atau tidak menurut nasabah yang akan mengambil Kredit Pemilikan Rumah (KPR).

2. Persiapan Dokumen.

Persyaratan Umum, yaitu :

- a. Mengisi formulir permohonan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Syariah.
- b. Foto copy Kartu Tanda Penduduk (KTP) suami dan istri.

- c. Foto copy Kartu Keluarga (KK).
- d. Foto copy buku nikah.
- e. Foto copy buku tabungan Bank Tabungan Negara Syariah.
- f. Pas photo warna 3x4 suami dan istri sebanyak masing-masing 1 lembar.
- g. Foto copy Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP) bagi pemohon.
- h. Foto copy Persetujuan Bangunan Gedung (PBG).
- i. Foto copy Sertifikat Hak Milik (SHM) dan Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) sebagai jaminan.
- j. Bukti pembayaran PBB.
- k. Formulir kementerian pekerjaan umum dan perumahan warga.

Persyaratan Khusus, yaitu :

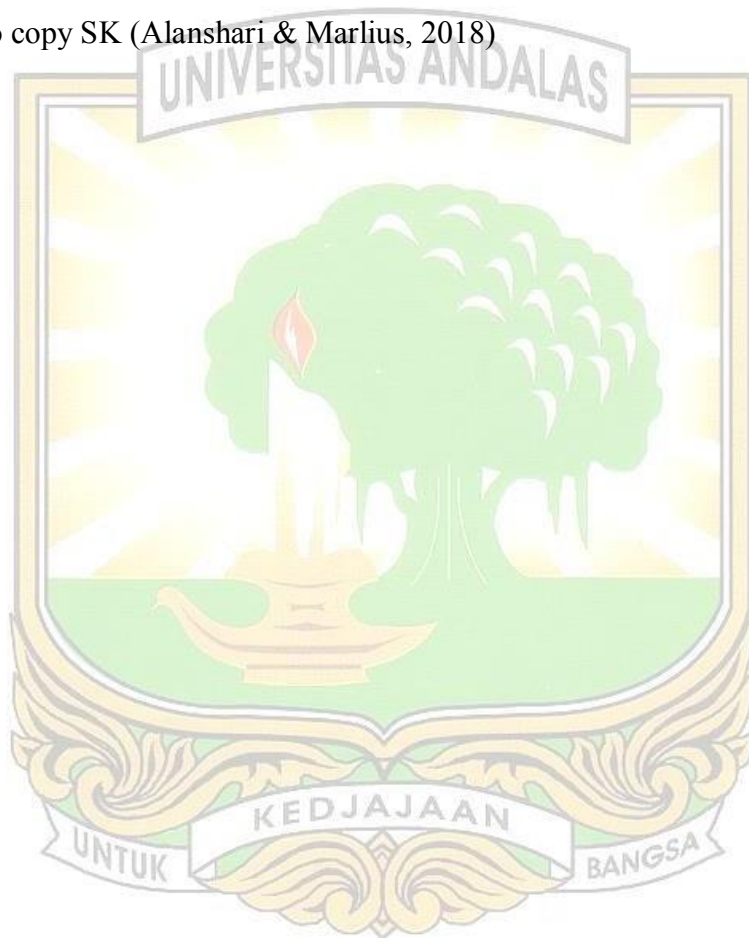
1. Bagi Karyawan Swasta

- a. Foto copy rekening Koran kurang sekitar 3 bulan terakhir.
- b. Slip gaji 3 bulan terakhir.
- c. Surat keterangan keputusan pengangkatan.
- d. Surat keterangan bekerja dari perusahaan.

2. Bagi Wiraswasta.

- a. Foto copy rekening koran kurang lebih sekitar 6 bulan terakhir.
- b. Foto copy rekening bank lain 3 bulan terakhir.
- c. Foto copy surat keterangan usaha.
- d. Laporan keuangan jual beli.

- e. Data pendukung lain seperti foto toko, alamat toko.
3. Bagi Pegawai Negeri Sipil (PNS)
- a. Foto copy rekening Koran kurang sekitar 3 bulan terakhir.
 - b. Slip gaji 3 bulan terakhir dan surat keterangan kerja.
 - c. Kuasa pemotongan gaji yang ditanda tangani bendahara gaji dan diketahui oleh instansi.
 - d. Foto copy SK (Alanshari & Marlius, 2018)



Tabel 4.2.1 1 Tabel formulir kelengkapan data nasabah



**CHECK LIST KELENGKAPAN DATA
PERMOHONAN KERJASAMA KPR BTN IB**
Pengembang :

PROPER :
KCP/KCPS :
TANGGAL :

JENIS DATA	ADA	TIDAK	Keterangan
A. LEGALITAS PEMOHON DAN USAHA			
1. Surat Permohonan dari Direksi / Kuasa Direksi *)			
2. Akta Pendirian Perusahaan s/d Akta Perubahan Terakhir			
3. Pengesahan dari Dept. Kehakiman (PT) atau Dep.Koperasi (Koperasi)			
4. Struktur organisasi			
5. Perijinan Perusahaan			
5.a. SIUJK **)			
5.b. SIUP			
5.c. TDP			
5.d. SITU / Domisili Perusahaan			
5.e. Keanggotaan Asosiasi Pengembang			
6. Bukti pengembang telah terdaftar di sireng (Khusus Perumahan Subsidi)			
7. NPWP Perusahaan			
8. KTP & NPWP Pengurus			
9. Data Proyek Yang Sudah Pernah Dikembangkan			
10. CV Pengurus			
B. LEGALITAS PROYEK			
1. Ijin peruntukan/ penggunaan lahan/tanah untuk perumahan dari instansi yang berwenang sesuai ketentuan yang berlaku.Izin-izin dimaksud dapat tidak disyaratkan apabila Debitur telah memperoleh IMB / IPMB.			
2. Site Plan yang telah disahkan pihak yang sah & berwenang			
3. Ijin Mendirikan Bangunan (IMB), Ijin Prinsip Mendirikan Bangunan (IPMB), atau bukti setor pelunasan pembayaran IMB pada daerah-daerah tertentu yang tidak menerbitkan IMB.			
4. Bukti penguasaan tanah lokasi proyek (Sertifikat hak atas tanah) dan dapat dilakukan pembebanan hak tanggungan			
5. Surat keterangan bebas banjir (Peil Banjir) dari pihak yang sah dan berwenang			
6. Hasil test kelayakan air tanah sebagai air bersih untuk dikonsumsi dari laboratorium yang berkompeten dan/ atau surat keterangan dari PDAM untuk mensuplai air bersih			
7. Surat Keterangan dari PLN kesediaan mensuplai daya listrik			
8. Surat Izin Akses Jalan Masuk menuju lokasi perumahan			
9. RAB Proyek			
C. DATA KEUANGAN			
1. Telah mempunyai rekening Giro Batara iB di Bank BTN Syariah			
2. Data calon konsumen, sales contract dari instansi/ perusahaan (jika ada)			
D. DATA LAINNYA			
1. Foto Lokasi Proyek			
2. Harga Jual rumah dan Brosur			
3. Spesifikasi teknis bangunan			

* Developer wajib berkomitmen untuk pengendapan dana min 10% dari hasil realisasi KPR

PIC :

1. ELVI OCTAVIA 087896394602
2. WAHYU DIKA R 085263597521
3. FAUZAN MUTHOHAR 089613190334
4. NANCY YOLANDA 081372222204

3. Pemrosesan Berkas

Pemrosesan berkas ini dilakukan oleh pihak bank yaitu melakukan pengecekan BI checking dengan Sistem Layanan Informasi Keuangan (SLIK) yang sistem pengelolaannya dibawah tanggung jawab Otoritas Jasa Keuangan (OJK) hal ini dilakukan untuk mengetahui apakah nasabah yang akan mengambil Kredit Pemilikan Rumah (KPR) syariah tidak memiliki pinjaman pada bank lain dan mengecek apakah kredit yang pernah diambil nasabah berjalan lancar atau macet.

4. Wawancara

Setelah dokumen lengkap dan proses BI checking ternyata lancar, nasabah akan lanjut pada tahap wawancara untuk mengetahui informasi tentang nasabah seperti jumlah penghasilan perbulannya, jumlah tanggungan yang dibiayai, jumlah kendaraan yang dimiliki dan informasi tentang rumah, yang dilakukan oleh bagian Financing Service.

5. Laporan On The Spot (OTS)

Setelah tahap wawancara, maka tahap selanjutnya adalah laporan On The Spot (OTS) yaitu tahap pihak bank membuat laporan dari hasil wawancara dan melakukan survey lapangan kepada nasabah yang akan mengambil Kredit Pemilikan rumah (KPR) syariah dan memberikan laporan tersebut kepada pimpinan Bank Tabungan Negara Syariah Padang.

6. Laporan Pemeriksaan Akhir (LPA)

Setelah laporan On The Spot (OTS) disetujui, tahap yang dilakukan selanjutnya adalah Laporan Pemeriksaan Akhir (LPA) yaitu dimana Laporan Pemeriksaan Akhir dibuat oleh pihak bank yang akan direkomendasikan kepada analis, sebelumnya bank tidak boleh menyetujui Kredit Pemilikan Rumah (KPR) sebelum analis memproses laporan tersebut.

7. Akad Kredit

Setelah tahap Laporan Pemeriksaan Akhir (LPA) pihak bank akan melakukan akad pada nasabah karena pengajuan yang direkomendasikan bank pada LPA telah disetujui. Tahap akad ini bank juga menyetujui pengajuan pengambilan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) pada Bank Tabungan Negara Syariah.

8. Pencairan Kredit

Setelah akad dilakukan tahap selanjutnya yaitu melakukan pembayaran uang muka pengambilan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) pada Bank Tabungan Negara Syariah.

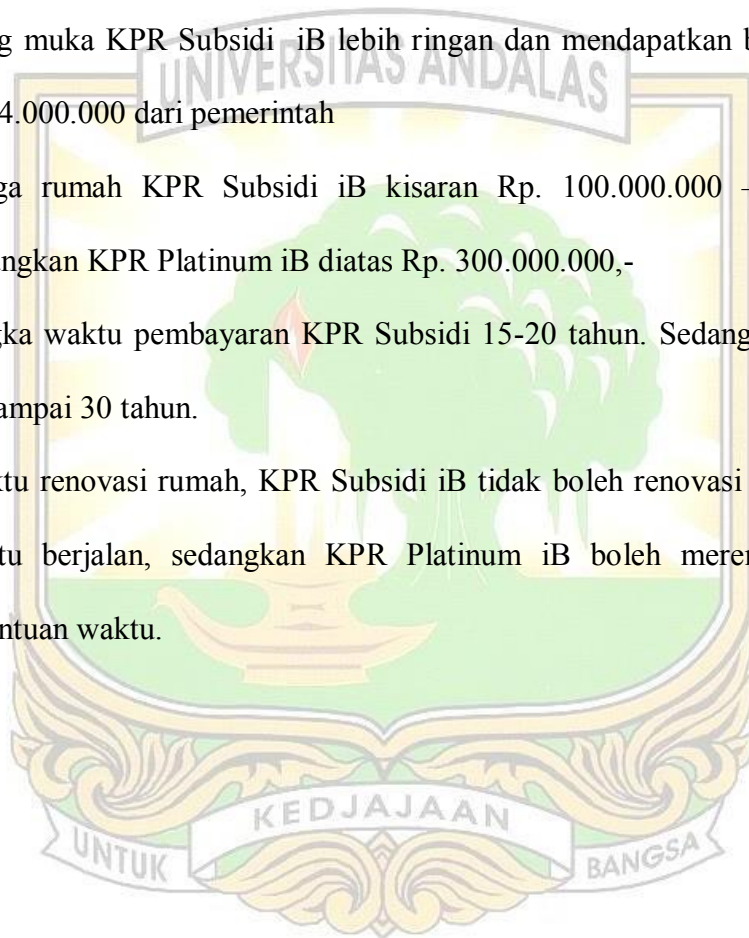
9. Tanda Tangan Kredit

Penanda tangan ini disaksikan oleh notaris, nasabah/pemohon, penjual rumah (developer) dan salah satu dari perwakilan bank. Setelah menandatangani surat perjanjian,

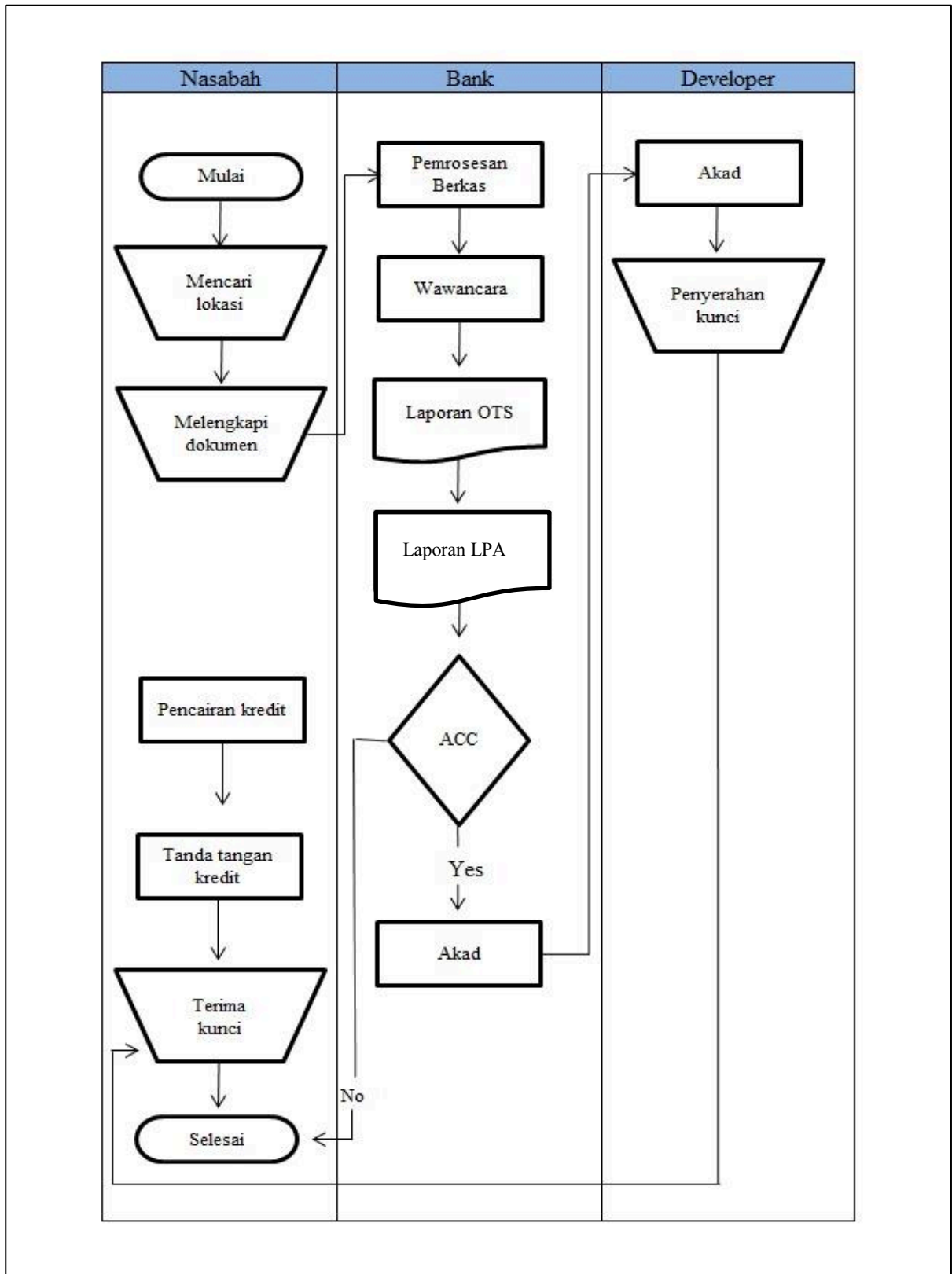
rumah tersebut sudah resmi jadi milik nasabah yang mengajukan Kredit Pengajuan Rumah (KPR) pada Bank Tabungan Negara Syariah.

Yang membedakan prosedur dari Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Subsidi iB dan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Platinum iB, yaitu :

1. Uang muka KPR Subsidi iB lebih ringan dan mendapatkan bantuan uang muka Rp. 4.000.000 dari pemerintah
2. Harga rumah KPR Subsidi iB kisaran Rp. 100.000.000 – Rp. 300.000.000 sedangkan KPR Platinum iB diatas Rp. 300.000.000,-
3. Jangka waktu pembayaran KPR Subsidi 15-20 tahun. Sedangkan KPR Platinum iB sampai 30 tahun.
4. Waktu renovasi rumah, KPR Subsidi iB tidak boleh renovasi jika belum 2 tahun waktu berjalan, sedangkan KPR Platinum iB boleh merenovasi tanpa ada ketentuan waktu.



Gambar 4.2.1 1 Prosedur pengajuan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Syariah



4.3 Cara Perhitungan Angsuran

Angsuran Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Bank Tabungan Negara Syariah tidak mengalami kenaikan angsuran tiap tahunnya melainkan cicilan pertama sampai cicilan akhir angsurannya tetap sama. Jika bank memberikan promo beberapa variasi bank akan mengeluarkan program pembayaran biasanya promo berlangsung pada tahun pertama hingga tahun kelima, tahun keenam hingga lunas akan kembali pada cicilan normal.

Contoh Perhitungan Angsuran Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Syariah dengan simulasi :

Jika harga properti Rp. 300.000.000

Uang muka 20% = Rp. 60.000.000

Pilihan program KPR, margin 9,29% selama 15 tahun

Didapat hasil angsuran per bulannya sebesar Rp. 2.475.817

Dengan estimasi pembayaran pertama sebesar Rp. 76.875.817 yaitu :

Uang muka Rp. 60.000.000

Angsuran pertama Rp. 2.475.817

Biaya lainnya Rp. 7.200.000 s/d Rp. 14.400.000

Biaya lain yang dimaksud seperti :

- Biaya bank
- Biaya notaris
- Biaya asuransi

Tabel 4.3 1 Tabel perhitungan cicilan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Syariah

Periode	Angsuran	Porsi Pokok (Rp)	Porsi Bunga (Rp)	SisaPinjaman (Rp)
Tahun ke-1				
Bulan 1	2.475.817	617.817	1.858.000	239.382.183
Bulan 2	2.475.817	622.600	1.853.217	238.759.583
Bulan 3	2.475.817	627.420	1.848.397	238.132.163
Bulan 4	2.475.817	632.277	1.843.540	237.499.886
Bulan 5	2.475.817	637.172	1.838.645	236.862.714
Bulan 6	2.475.817	642.105	1.833.712	236.220.609
Bulan 7	2.475.817	647.076	1.828.741	235.573.533
Bulan 8	2.475.817	652.085	1.823.732	234.921.448
Bulan 9	2.475.817	657.133	1.818.684	234.264.315
Bulan 10	2.475.817	662.221	1.813.596	233.602.094
Bulan 11	2.475.817	667.347	1.808.470	232.934.746
Bulan 12	2.475.817	672.514	1.803.303	232.262.233
Subtotal	29.709.804	7.737.767	21.972.037	-
Tahun ke-2				
Tahun ke-3				
Tahun ke-4				
Tahun ke-5				
Tahun ke-6				
Tahun ke-7				
Tahun ke-8				
Tahun ke-9				
Tahun ke-10				
Tahun ke-11				
Tahun ke-12				
Tahun ke-13				
Tahun ke-14				
Tahun ke-15				
Tahun ke-16				
Tahun ke-17				
Tahun ke-18				
Tahun ke-19				
Tahun ke-20				
Total	445.647.060	240.000.079	205.646.981	-

Dari tabel perhitungan cicilan yang telah disediakan terdapat kurang lebih kisaran angka cicilan perbulan yang harus dibayarkan pada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Kantor Cabang Syariah Padang yaitu sebesar Rp. 2.475.817. Pembayaran tersebut secara merata dan tidak mengalami kenaikan atau penurunan tiap bulannya selama 180 bulan yaitu sesuai dengan waktu yang telah ditetapkan untuk pengambilan Kredit Pemilikan Rumah (KPR).



BAB V

KESIMPULAN DAN SARAN

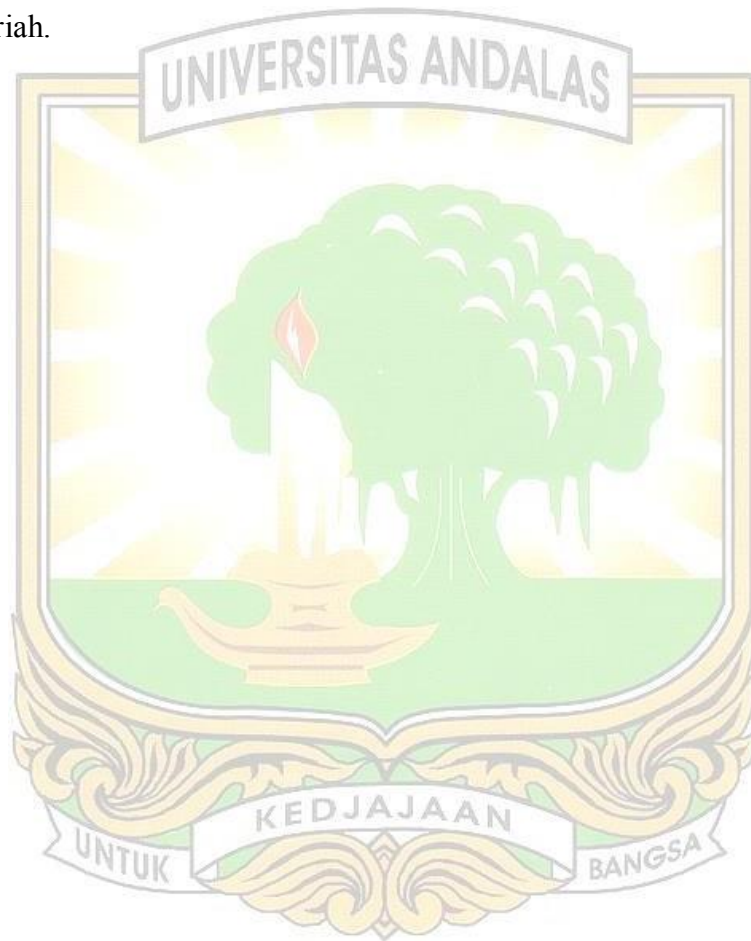
5.1 Kesimpulan

Tujuan penulisan ini adalah untuk mengetahui Prosedur Pengajuan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) pada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Kantor Cabang Syariah Padang, pembahasan ini telah diamati selama masa magang yang dilakukan selama 40 hari kerja, dapat disimpulkan, bahwa :

1. PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Kantor Cabang Syariah Padang memiliki 2 produk Kredit Pemilikan Rumah (KPR) yaitu KPR Subsidi iB dan KPR Platinum iB.
2. PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Kantor Cabang Syariah Padang sudah melakukan Sistem Pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Syariah dengan sistem bagi hasil atau dengan akad Murabahah dan tidak ada perhitungan bunga karna berdasarkan prinsip syariah. Prosedur pengajuan nya sudah terstruktur terdapat 9 tahap yang dilalui dan setiap bagian telah dilakukan secara terpisah.
3. PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Kantor Cabang Syariah Padang sudah memiliki peran yang besar dalam meningkatkan perekonomian masyarakat dalam bidang perumahan yaitu Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dan telah memberikan kontribusi yang besar untuk masyarakat yang ingin memiliki hunian di Sumatera Barat.

5.2 Saran

PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Kantor Cabang Syariah Padang merupakan peluang besar bagi pengembangan bisnis Kredit Pemilikan Rumah (KPR), dengan memanfaatkan peluang secara optimal. Bank Tabungan Negara Syariah dapat memperkuat posisinya di pasar Kredit Pemilikan Rumah (KPR) syariah di Padang dan memberikan kontribusi positif terhadap pengembangan ekonomi lokal melalui pembiayaan perumahan yang sesuai dengan prinsip syariah.



DAFTAR PUSTAKA

- Ahmadiono. (2021). *Manajemen Pembiayaan Bank Syariah* (M. E. . Dr. Mahmudah (ed.)). UIN KHAS Jember Press IAIN Jember Press.
- Alanshari, F., & Marlius, D. (2018). Prosedur Pemberian Kredit KPR Pada PT. Bank Tabungan Negara Tbk Cabang Bukittinggi. *Akademi Keuangan Dan Perbankan Padang*, 7.
- Andrianto, & Firmansyah, M. A. (2019). Manajemen Bank Syariah (Implementasi Teori dan Praktek). In Qiara Media (Ed.), *CV. Penerbit Qiara Media*.
- BTN, B. (2023). *Laporan Tahunan Bank BTN 2023*. 4(1), 101–110. <https://www.btn.co.id/-/media/User-Defined/Document/Hubungan-Investor/ind/Laporan-Tahunan/2024/AR-2023--BBTN-IND-eReporting-130224.pdf>
- Hakim, L. (2021). *Manajemen Perbankan Syariah* (S. Handayani & L. S. Imama (eds.)). Duta Media Publishing.
- Idris, M. (2022). *Manajemen Pembiayaan Bank Syariah* (N. Rahmah (ed.); Vol. 4, Issue 1). SulQa Press, IAIN Kendari.
- Junaidy, A., & Yusriadi, Y. (2022). Analisis Hukum Islam Terhadap Praktik Akad Istishna. *Al-Hiwalah : Journal Syariah Economic Law*, 1(2), 167. <https://doi.org/10.47766/alhiwalah.v1i2.874>
- Sumartik, & Hariasih, M. (2018). *Manajemen Perbankan* (S. B. Sartika (ed.)). UMSIDA Press.

Sutrisno, & Dwiprptono Agus Harjito. (2020). *MANAJEMEN LEMBAGA KEUANGAN SYARIAH* (N. H. A. (ed.)). K-Media.

