BAB III

APLIKASI PROSES ANALISA PEMBERIAN PEMBIAYAAN PEMILIKAN RUMAH PADA BANK JATIM SYARIAH CABANG DARMO SURABAYA DALAM PERSPEKTIF AKAD *MURĀBAḤAH*

A. Gambaran Umum PT. BPD Jawa Timur

1. Sejarah Singkat Bank Jatim Syariah Surabaya[71]

Bank Jatim merupakan bank konvensional yang peka terhadap kebutuhan masyarakat, sehingga Bank Jatim membentuk Unit Usaha Syariah yang didirikan berdasarkan Surat Bank Indonesia Nomor 9/75/DS/Sb tanggal 4 April 2007 perihal: persetujuan prinsip pendirian Unit Usaha Syariah (UUS), pembukaan kantor cabang syariah dan anggota Dewan Pengawas Syariah (DPS) serta surat Bank Indonesia Nomor 9/148/DPIP/Prz/Sb tanggal 24 Juli 2007 perihal: izin pembukaan kantor cabang syariah.

Operasional Bank Jatim Syariah diresmikan pada hari Selasa tanggal 21 agustus 2007 bertepatan dengan tanggal 8 Syaban 1428 H. Dalam perjalanannya selama tujuh tahun beroperasi BankJatim Syariah telah hadir dengan banyak melakukan pengembangan dan inovasi guna memberikan layanan *financial* yang terbaik sesuai kebutuhan nasabah melalui beragam produk dengan prinsip syariah.

Pelayanan menjadi salah satu unsur penting dalam pengembangan bisnis bank. Terkait dengan hal itu, Bank Jatim Syariah berkomitmen

[71] Tim Praktek Kerja Lapangan, *Laporan Praktek Kerja Lapangan di Bank Jatim Syariah Surabaya* (Laporan Praktek Kerja Lapangan, UIN Sunan Ampel Surabaya, 2014),16.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

untuk memberikan kemudahan kepada masyarakat dalam bertransaksi melalui perluasan jaringan, baik jaringan kantor, layanan syariah, maupun *electronic channel* berupa ATM (*Automatic Teller Machine, SMS Banking,* EDC dan *Mobile Banking.*

2. Jaringan Kantor Bank Jatim Syariah

Sepanjang tahun 2014, Bank Jatim Syariah telah menambah sejumlah jaringan kantor baru, yaitu 2 kantor cabang di Kediri dan Malang; 2 kantor cabang pembantu di Madiun dan Jember.Selain itu dalam tahun 2014 terdapat penambahan jaringan berupa peningkatan status cabang pembantu Gresik dan Madiun sebagai kantor cabang; pendirian 5 kantor cabang pembantu di Blitar, Jombang, Surabaya Utara, Surabaya Barat dan Surabaya Timur; penambahan 50 kantor layanan Syariah dan 6 ATM. Dengan ekspansi jaringan tersebut, akhir tahun 2014 Bank Jatim Syariah memiliki 5 (lima) kantor cabang, 10 (sepuluh) kantor cabang pembantu, 97 kantor layanan syariah dan 6 ATM.

3. Sumber Daya Insani (SDI)

Sebagai lembaga keuangan yang terpercaya Bank Jatim Syariah membangun karakter Sumber Daya Insani (SDI) dengan prinsip luhur yang dicontohkan oleh Rasulullah SAW yaitu insan Bank Jatim Syariah yang beriman, cerdas, amanah, jujur dan berkomunikasi dengan baik. Pribadi demikian diharapkan akan memiliki empati, edifikasi, dan berorientasi hasil yang sepenuhnya mengutamakan layanan fokus kepada

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

nasabah. Kami menyebut karakter tersebut dengan BJS FASTER (Fathonah, Amanah, Sidiq, Tabligh, Empati dan Edifikasi, *Result Oriented*).

4. Bentuk Hukum[72]

Bank Jatim Syariah berbentuk hokum PT, dimana Bank Jatim Syariah itu sendiri masih dibawah wewenang Bank Jatim Konvensioal karena masih dalam bentuk Unit Usaha Syariah namun secara internal pengawasan terhadap direksi/pengurus sudah ada divisi sendiri dan diawasi oleh DPS.

5. Visi

Menjadi bank yang sehat berkembang secara wajar serta memiliki manajemen dan sumber daya manusia yang profesional.

Dalam menjalankan bisnis dan mengembangkan usaha Bank Jatim secara sehat serta untuk memperoleh hasil yang optimal, Bank Jatim berupaya melaksanakan kegiatannya dengan tetap berpegang pada peraturan perundangundangan yang berlaku serta prinsip tata kelola perusahaan yang baik. Untuk melaksanakan hal tersebut dibutuhkan Sumber Daya Manusia dengan integritas dan loyalitas yang tinggi, mempunyai jiwa melayani dan bertindak profesional.

6. Misi

Mendorong pertumbuhan ekonomi daerah serta ikut mengembangkan usaha kecil dan menengah serta memperoleh laba

[72] Bank Jatim.id/id/syaraiah/profil

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

optimal. Peningkatan pertumbuhan perekonomian daerah merupakan tujuan utama Bank Jatim dalam melaksanakan kegiatan usahanya yang diaplikasikan dalam pemberian bantuan permodalan bagi usaha-usaha yang produktif baik dalam bidang UMKMK maupun usaha berskala besar, disamping itu berupaya memperoleh laba yang optimal merupakan tujuan yang diharapkan agar semakin menambah kepercayaan stakeholder terhadap kinerja Bank Jatim.

7. Strategi
   a. Meningkatkan kualitas pelayanan
   b. Membangun koordinasi dan kerja sama internal yang solid
   c. Melaksanakan pelatiha
8. Motto

   "Bank Jatim Aman Terpercaya"
9. Struktur Organisasi[73]
10. Deskripsi tugas Bank Jatim Syariah
    a. Pemimpin Cabang Utama

       Membawahi pemimpin bidang operasional, pemimpin bidang pelayanan nasabah, pemimpin cabang pembantu, kontrol internal, pemimpin kantor kas, penyelia pemasaran, penyelia umum & SDM dan penyelia *payment point*;
    b. Pemimpin Bidang Operasional

[73]Struktur Organisasi dapat dilihat dilampiran belakang.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Membawahi penyelia kredit mikro & kecil dan penyelia akuntansi & teknologi;

c. Pemimpin Bidang Pelayanan Nasabah

Membawahi penyelia teller, penyelia luar negeri, dan penyelia pelayanan nasabah.

d. Penyelia Pemasaran

Sebagaimana dimaksud pada butirdi atas mempunyai tugas-tugas pokok:

1) Menghimpun dana dan mengelola dana dalam bentuk perkreditan non program dan non konsumtif dalam batas wewenang cabang serta memantau daftar hitam dan daftar kredit macet yang dikeluarkan oleh Bank Indonesia.
2) Menganalisa permohonan pembiayaan, bank garansi dengan plafond sesuai wewenangnya.
3) Melakukan koordinasi dengan kantor pusat berkaitan dengan penyaluran kredit dengan jumlah plafond tertentu yang pemprosesan permohonan pembiayaannya dilaksanakan oleh kantor pusat, serta menyelenggarakan kegiatan administrasi pembiayaan.
4) Mengadakan supervisi dan penagihan atas pembiayaan yang tergolong lancar dan dalam perhatian khusus yang telah direalisasi.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

5) Memantau aktifitas pemberian pembiayaan menengah dan penagihan kredit menengah yang bermasalah.
6) Melaksanakan kegiatan penyelesaian pembiayaan bermasalah baik secara sendiri maupun berkoordinasi dengan divisi pembiayaan khusus, antara lain :
   a) Melaksanakan upaya penyelamatan dan penyelesaian pembiayaan bermasalah (kurang lancar, diragukan, macet dan dihapus bukukan) serta mengupayakan langkah-langkah penyelamatan.
   b) Melaksanakan tindakan pengamanan atas barang jaminan baik secara fisik maupun yuridis dan mengupayakan tindak lanjut penyelesaiannya.
   c) Melaksanakan penjualan barang jaminan yang telah dikuasakan/diserahkan kepada bank baik oleh debitur maupun pemilik barang.
   d) Melakukan penagihan-penagihan kepada debitur yang pembiayaannya bermasalah (kurang lancar, diragukan, macet dan dihapus bukukan), baik melalui surat maupun sarana lainnya.
   e) Melaksanakan kegiatan restrukturisasi pembiayaan serta pengawasan pembiayaan. Dalam melaksanakan tugas-tugas pokok tersebut di atas, penyelia ini membawahi beberapa Account Officer (AO) dan Asisten Administrasi.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

e. Penyelia Umum/Sumber Daya Manusia

Sebagaimana dimaksud pada butir, mempunyai tugas-tugas pokok:

1) Menyelenggarakan usaha-usaha kesekretariatan, personalia, umum dan usaha-usaha lain yang sejenis sepanjang usaha tersebut menjadi wewenang kantor cabang utama;
2) Menyelenggarakan kegiatan perhitungan/pembayaran gaji pegawai, pajak dan asuransi pegawai serta hak-hak pegawai lainnya;
3) Mengadakan pencatatan dan pendistribusian barang-barang persediaan kepada seluruh penyelia yang membutuhkan serta membuat pertanggung- jawaban setiap akhir bulan;
4) Mengelola barang-barang persediaan;

f. Penyelia Teller

Sebagaimana dimaksud pada butir di atas, mempunyai tugas-tugas pokok:

1) Mengelola dan membuat laporan posisi harian kas serta bertanggung jawab atas persediaan uang dalam khasanah.
2) Menyediakan uang kas untuk para teller pada pagi hari, ATM dan melayani bon uang dari penyelia teller selama jam pelayanan kas.
3) Menerima penyetoran kembali uang kas dari penyelia teller II setelah tutup kas.
4) Mengelola kegiatan kas keliling dan *payment point*.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

g. Penyelia Akuntansi dan Teknologi

Sebagaimana dimaksud pada butir di atas, mempunyai tugas-tugas pokok:

1) Menyelenggarakan pembukuan atas transaksi-transaksi.
2) Menyimpan bukti-bukti pembukuan.
3) Membuat neraca dan rugi / laba dan laporan-laporan ke Bank Indonesia.
4) Mengadakan analisa dan laporan keuangan cabang.

h. Penyelia Pelayanan Nasabah [74]

Sebagaimana dimaksud pada butir di atas, mempunyai tugas-tugas pokok:

1) Menyelesaikan permohonan nasabah dan calon nasabah dalam hubungannya dengan penjualan produk dan jasa bank;
2) Mengusahakan secara aktif bertambahnya nasabah baru dengan kerjasama dengan pemasaran dana.
3) Memberikan pelayanan permohonan referensi bank dan penyewaan *save deposit box*.

11. Produk dan Aplikasi Akad

a. Produk Pendanaan

1) Tabungan Barokah[75]

[74] Arinta (Staf SDM), *Wawancara*, Surabaya, 10 Juli 2014
[75] Siti Umi Hanik (Penyelia *Funding*), *Wawancara*, Surabaya, 7 Juli 2014

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Simpanan dengan prinsip Bagi Hasil (*Muḍārabah*) antara Bank dengan Nasabah sesuai nisbah yang telah disepakati, yang penarikannya bisa dilakukan sewaktu-waktu.

Tujuan:

a) Memberikan kemudahan bagi nasabah dalam berinvestasi sesuai syariah
b) Memanfaatkan dana tabungan dari nasabah, dengan menyalurkan secara produktif dalam bentuk pembiayaan ke berbagai jenis usaha dari kecil dan menengah hingga tingkat korporate sesuai prinsip syariah yang Insya Allah barokah.

2) Tabungan Haji Amanah

Simpanan yang menggunakan prinsip bagi hasil (*Muḍārabah*) tabungan kepercayaan umat untuk mewujudkan niat dan langkah menuju Baitullah dan insya Allah menjadi Haji yang mabrur.

3) TabunganKu iB[76]

Diskripsi Produk:

Simpanan dengan menggunakan prinsip *Wadī'ah Yad Aḍ Ḍamānah* dimana simpanan Anda diperlakukan sebagai titipan dan penarikannya dapat dilakukan setiap saat.

[76] Siti Umi Hanik (Penyelia *Funding*), *Wawancara*, Surabaya, 7 Juli 2014

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

4) Deposito Barokah

Simpanan berjangka dalam bentuk Deposito dengan prinsip *muḍārabah muhtlaqah* dengan bagi hasil yang bersaing, aman, mententramkan dan Insya Allah barokah.

5) Giro Amanah[77]

Diskripsi Produk:

Sarana penyimpanan dana dengan menggunakan prinsip *Wadī'ah Yad Aḍ Ḍamānah*, yang penarikannya dapat dilakukan setiap saat dengan menggunakan media cek atau bilyet giro. Dengan prinsip ini, giro Anda diperlakukan sebagai titipan yang kami jaga keamanan dan ketersediaanya setiap saat guna menunjang kelancaran aktifitas usaha Anda.

6) Giro Maxi

Fasilitas Giro yang dirancang khusus untuk nasabah dengan Bagi Hasil yang SETARA dengan Tabungan hanya di Bank Jatim Syariah.

b. Produk Pembiayaan[78]

1) Pembiayaan Multiguna Syariah

Fasilitas pinjaman yang diberikan Bank kepada Nasabah yang mempunyai penghasilan tetap (*fix income*) dengan akad *Murābaḥah.*

2) KPR iB Griya Barokah[79]

[77] Bank Jatim.id/id/syaraiah/produk
[78] Bank Jatim.id/id/syaraiah/produk

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Pembiayaan jangka pendek, menengah, atau panjang untuk membiayai pembelian rumah tinggal (konsumtif), baik baru maupun bekas, di lingkungan developer maupun non developer, dengan sistem *murābaḥah.*

Tujuan:

Pemilikan rumah, ruko, rukan dan apartemen di lingkungan perumahan maupun bukan perumahan, kondisi baru maupun lama.

3) KUR Syariah

Fasilitas Pembiayaan modal kerja maupun investasi untuk usaha produktif berupa pengadaan bahan baku, barang dagangan/persediaan, kebutuhan operasional, pembelian properti, kendaraan, mesin dan sebagainya, dengan menggunakan prinsip Syariah.

4) Emas iB Barokah

Fasilitas pinjaman yang diberikan bank kepada Nasabah berdasarkan kesepakatan, dimana nasabah menyerahkan secara fisik barang berharga berupa emas (baik lantakan maupun perhiasan), selanjutnya bank memberikan Surat Gadai sebagai jaminan pengembalian seluruh atau sebagian hutang nasabah kepada bank.

5) Talangan Haji "Al Mabrur"

[79] Bank Jatim.id/id/syaraiah/produk

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Pinjaman talangan dari bank kepada nasabah khusus untuk menutupi kekurangan dana guna mendapatkan nomor porsi untuk berangkat haji, berdasarkan prinsip *Qarḍ* dimana Bank Jatim Syariah memberikan pinjaman kepada nasabah tanpa imbalan dengan kewajiban pihak peminjam mengembalikan pokok pinjaman secara sekaligus atau cicilan dalam jangka waktu tertentu sesuai kesepakatan.

6) Pembiayaan Kepemilikan Logam Emas (KLE) iB Barokah[80]

Fasilitas Pembiayaan Kepemilikan Logam Emas iB Barokah (KLE iB Barokah) adalah pembiayaan yang diberikan untuk membantu Anda memiliki Emas Lantakan dengan cara mengangsur setiap bulan.

7) Produk Kafālah

Berupa Bank Garansi adalah jaminan yang diberikan Bank kepada pihak ke ketiga (terjamin) untuk jangka waktu tertentu, jumlah tertentu dan keperluan tertentu, atas pemenuhan kewajiban nasabah (yang dijamin) kepada pihak ketiga dimaksud.

Karakteristik:

Diperuntukkan badan hukum dan lembaga-lembaga lainnya, yang bergerak di bidang jasa konstruksi, pengadaan barang dan jasa, jasa lainnya dan sektor usaha lain yang memenuhi syarat kelayakan.

[80] Bank Jatim.id/id/syaraiah/produk

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

8) UMROH iB MAQBULA

UMROH iB MAQBULA adalah Produk pembiayaan kepada Nasabah yang akan melakukan perjalanan Umroh dengan angsuran tetap sampai dengan jangka waktu pembiayaan.

B. Aplikasi Proses Analisa Pemberian Pembiayaan Pemilikan Rumah Pada Bank Jatim Syariah Cabang Darmo Surabaya dalam Perspektif Akad *Murābaḥah*.

Pembiayaan *murābaḥah* adalah pembiayaan syariah dengan sistem jual beli, semua lembaga keuangan syariah pasti memiliki produk pembiayaan dengan akad *murābaḥah.* Namun tidak semua prosedur pelaksanaan pemberian pembiayaannya pada setiap bank sama, berikut prosedur pembiayaan pada Bank Jatim Syariah :

1. Prosedur Pembiayaan[81]

Proses diterimanya informasi pemasaran KPR atau biasa disebut dengan produk Griya iB Barokah ada bermacam cara, baik lewat pameran, brosur, koran, relasi, web atau nasabah yang mencari informasi tersebut sendiri. Cara-cara tersebut membuat proses pengajuan permohonan pembiayaan pemilikan rumah pada Bank jatim Syariah Cabang Darmo Surabaya ada berbagai macam cara pula sebagai berikut :

Yang pertama, kebanyakan nasabah mengajukan permohonan pembiayaan pemilikan rumah melalui pihak ketiga yaitu developer, yang bekerja sama dengan Bank Jatim Syariah. Nasabah yang ingin membeli perumahan di developer tersebut berkasnya akan diproses oleh *Account*

[81] Siti Mulawarman (Marketing KPR), *Wawancara*, Surabaya, 27 Oktober 2014

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Officer. Yang kedua, ialah dari *follow up by phone* yang menghubungi petugas marketing pembiayaan KPR, kebanyakan nasabah mengetahui no tlp marketing dari relasi, pameran dan brosur-brosur yang telah tercantum no tlp petugas marketing dengan begitu marketing KPR yang akan mengunjungi nasabah langsung tanpa pihak ketiga.

Yang ketiga, ialah nasabah datang langsung ke Bank Jatim Syariah Cabang Darmo Surabaya namun kedatangan langsung nasabah ke Bank sangat jarang, yang lebih sering terjadi ialah nasabah yang *Bad Debt* lah yang berani ke bank langsung karena sudah ditolak oleh bank lain. Selain itu nasabah yang datang langsung ke Bank ialah nasabah yang membandingkan margin pembiayaan. Terlihat dari hasil wawancara,

> "kebanyakan kita ambil berkas dari developer, disana biasanya sudah ada calon-calon nasabah yang sudah menunggu untuk diproses, kalau yang lewat tlp hanya sedikit, apalagi nasabah yang langsung datang ke kantor, kebanyakan nasabah yang sedang membadingkan margin yang termurah dan tidak jarang nasabah yang sudah ditolak oleh bank lain."[82]

Untuk mengajukan pembiayaan *murābaḥah* ada beberapa syarat yang harus dilengkapi dan juga prosedur yang harus dilakukan sebelum dana pembiayaan direalisasikan. Berikut beberapa syarat yang harus dilengkapi oleh nasabah sebelum mengajukan pembiayaan:

Karyawan/berpenghasilan tetap

a. Aplikasi permohonan.
b. Fotokopi KTP, KK, Surat Nikah/cerai.

[82] Dwi Andrianto (Marketing KPR), *Wawancara*, Surabaya, 12 Juni 2015

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

c. Pasphoto berwarna ukuran 4 x 6 Pemohon dan Pasangan (suami/istri) yang terbaru.
d. Fotocopy Slip Gaji atau Surat Keterangan Penghasilan yang telah disahkan oleh pejabat yang berwenang.
e. Fotocopy Tabungan/Rekening Koran di Bank Jatim Syariah dan/atau bank lain.
f. Fotocopy NPWP untuk pembiayaan di atas Rp 100 juta atau SPT pasal 21 form A1 untuk pembiayaan antara 50 juta s.d 100 juta.
g. Surat Kuasa Pemotongan Gaji untuk pembayaran angsuran kolektif.
h. Fotocopy SHM/SHGB.

Berpenghasilan Tidak Tetap/Wiraswasta

a. Aplikasi permohonan
b. Copy KTP, KK, Surat Nikah/Cerai
c. Pasphoto 4 x 6 Pemohon dan Pasangan (suami/istri) yang terbaru.
d. Surat Keterangan Penghasilan
e. Copy Rekening Tabungan/Rekening Koran di Bank Jatim Syariah dan/atau bank lain.
f. Copy Akta Perusahaan, Ijin Usaha, SIUP/TDP
g. Laporan Keuangan Perusahaan atau catatan lain yang merepresentasikan penghasilan pemohon
h. Izin Praktek (bagi yang mempunyai profesi)

Setelah semua persyaratan telah dilengkapi, maka ada beberapa prosedur yang dilakukan oleh Bank Jatim Syariah sebelum dana

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

pembiayaan direalisasikan: seperti hasil wawancara tentang kelengkapan prosedur.

> "setiap nasabah yang akan mengajukan pembiayaan akan diberikan formulir pembiayaan dan harus melengkapi persyaratan yang diperlukan, semakin cepat persyaratan dilengkapi akan semakin cepat prosesnya. Dilihat unsur 5C dari data nasabah, jika memenuhi ketentuan nanti akan langsung diproses lebih lanjut dan diajukan ke penyelia dan pimpinan."[83]

a. Calon nasabah mendatangi CS/marketing KPR untuk mengajukan pembiayaan dan juga menyerahkan persyaratan-persyaratan yang telah disebutkan diatas,
b. Setelah tahap pertama selesai, berkas di serahkan petugas analis KPR untuk dilakukan analisa pemohon, dengan ketentuan sebagai berikut :
    1) Pada saat analisa dilakukan, persyaratan-persyaratan yang wajib dipenuhi oleh pemohon KPR telah dilengkapi seluruhnya dan telah dilakukan verifikasi data maupun penghasilan/usaha pemohon (*On The Spot*/OTS)
    2) Analisa terhadap pemohon KPR sesuai dengan prinsip kehati-hatian, prinsip-prinsip pembiayaan syariah dan ketentuan-ketentuan bank yang berlaku.
    3) Apabila berdasarkan pertimbangan Kantor Cabang permohonan KPR dimaksud dapat disetujui, bank menyampaikan Surat Persetujuan Pemberian Pembiayaan (SP3) sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

[83] Andi Tri Prasetyo (Analis KPR), *Wawancara*, Surabaya, 17 Maret 2015

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

4) Analisa Pembiayaan dilakukan secara kuantitatif dan kualitatif atas permohonan Pembiayaan dalam bentuk Paket Analisa Pembiayaan (PAP) dan menggunakan; a). analisa kuantitatif, menggunakan metode Credit Scoring Model, yang terdiri dari 03 (tiga) pilar Kelayakan Pembiayaan: Kemampuan membayar, Kemauan membayar,Kehandalan agunan.[84]

c. Setelah tahap kedua selesai, jangka waktu proses pembiayaan

Jangka waktu proses pembiayaan setelah permohonan KPR diterima baik kantor cabang atau Divisi Usaha Syariah sebagai berikut:

1) Maksimal 03 (tiga) hari kerja setelah data pemohon lengkap dan telah diverifikasi harus ada rekomendasi dari analis.
2) Setelah rekomendasi dari analis maksimal 02 (dua) hari kerja akan diputuskan sebagai berikut :
   a) Disetujui bagi pemohon yang memenuhi syarat dan ketentuan bank serta diterbitkan Surat Persetujuan Pemberian Pembiayaan (SP3)
   b) Ditolak bagi pemohon yang tidak memenuhi syarat dan ketentuan bank serta diterbitkan surat penolakan.
3) Bagi pemohon yang tidak lengkap datanya, berkas dapat dikembalikan kepada pemohon.

[84] Siti Mulawarman (Marketing KPR), *Wawancara*, Surabaya, 27 Oktober 2014

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

d. Setelah jangka waktu yang telah ditentukan, hasil analisa diberikan kepada petugas yang berwenang. Wewenang memutus dan pelimpahan wewnang memutus KPR sesuai dengan ketentuan wewenang memutus pembiayaan (KMPP) yang berlaku.

e. Kemudian maksimal pembiayaan dan Angsuran per bulan

1) Maksimal pembiayaan

a) Rumah baru, maksimal pembiayaan rumah/ruko/rukan/tanah dan bahan bangungan KPR sebesar 90% yang dapat diberikan kepada nasabah kolektif maupun perorangan dari harga beli setelah discount atau nilai transaksi pasar wajar yang dilakukan oleh bank.

b) Rumah lama (*second*), maksimal pembiayaan rumah/ruko/rukan sebesar 90% dari nilai taksir pasar wajar yang dilakukan oleh bank atau appraisal. Dalam hal terdapat perbedaan antara nilai dari appraisal dan bank, maka yang dipakai adalah nilai yang terendah.

c) Renovasi rumah, maksimal pembiayaan untuk renovasi/perbaikan rumah/ruko/rukan sebesar 80% dari rencana anggaran belanja renovaasi/perbaikan rumah/ruko/rukan.

d) Pembelian tanah berikut bahan bangunan, maksimal pembiayaan untuk pembelian tanah berikut bahan bangunan untuk dibangun sebagi rumah/ruko/rukan KPR sebesar 80%

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

dari rencana anggaran belanja pembangunan rumah/ruko/rukan yang dibangun oleh pengembang.

f. Setelah disepakati maksimal pembiayaan, selanjutnya kesepakatan Uang muka (Urbun)

1) Pada saat nasabah mengajukan permohonan pembiayaan pembelian rumah, nasabah harus menyediakan sejumlah uang yang besarnya ditetapkan oleh bank dan disetujui oleh nasabah yang harus dibayarkan terlebih dahulu oleh nasabah kepada bank sabagai salah satu syarat yang harus dipenuhi nasabah untuk memperoleh asilitas pembiayaan dari bank.

2) Apabila terjadi perubahan/pembatalan pesanan pembelian rumah dari pihak nasabah, maka pihak bank dapat mempergunakan uang muka tersebut untuk mengganti kerugian/biaya-biaya yang telah muncul akibat proses pembiayaan yang telah dilakukan oleh pihak bank.

g. Margin Keuntungan

1) Margin keuntungan pembiayaan bersiat tetap dan berlaku sejak akad pembiayaan ditandatangani antar pihak nasabah dengan bank hinga berakhirnya jangka waktu pembiayaan.

2) Dalam hal perhitungan margin keuntungan, bank menggunakan perhitungan sistem lat.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

a) Pembebanan margin keuntungan terhadap tehadap nilai pokok pinjaman yang bersifat tetap tanpa dipengaruhi menurunnya jumlah nilai pokok pinjaman tersebut.

b) Angsuran bersifat tetap untuk angsuran pokok dan angsuran margin.

c) Perhitungan angsuran flat :

$$A = \frac{Px\ (1 + (\%MKxn))}{nx12}$$

Keterangan : A = Angsura perbulan

P = Maksimal Pembiayaan

MK = Margin Keuntungan

n = Jangka waktu

h. Asuransi

1) Nasabah KPR dicover dengan Asuransi Jiwa Pembiayaan

2) Agunan KPR discover dengan Asuransi Kebakaran

3) Khusus untuk daerah rawan gempa bumi dan bencana lain, agunan KPR wajib discover dengan asuransi yang mengcover resiko yang timbul akibat adanya bencana alam.

i. Langkah terakhir yakni Biaya Realisasi

1) Dikenakan biaya pemrosesan sebelum akad pembiayaan yang disiapkan dalam tabungan/giro antara lain :

a) Biaya administrasi yang nilainya akan diatur dalam ketentuan sendiri

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

b) Biayan appraisal

c) Biaya notaries

d) Biaya SKMHT/APHT

e) Biaya premi asuransi

2) Selain itu nasabah menyiapkan saldo mengendap 1 (satu) bulan untuk angsuran pada rekening tabungan/giro.[85]

2. Proses Analisa Pemberian Pembiayaan Pemilikan Rumah

"yang paling penting ialah prinsip 5C, dengan ketentuan tertentu yakni, character bisa dilihat lewat BI checking di Bank Jatim min. Kol. 2 tapi kalau tidak yakin bisa kol. 1, chapacity dilihat dari penghasilan setiap bulan, jumlah angsuran tidak boleh lebih dari 40% gaji kotor, capital dilihat dari transaksi rekening 3 bulan terakhir, kondisi perekonomian dilihat dari perusahaan tempat nasabah bekerja bonafit atau tidak, yang terakhir collateralnya, kelima aspek tersebut harus lolos jika tidak lolos langsung ditolak."[86]

Pada Bank Jatim Syariah Cabang Darmo Surabaya proses analisa pembiayaan KPR dilakukan oleh para analis KPR dengan ketentuan-ketentuan yang telah diterbitkan oleh BI dan diterapkan oleh UUS (Unit Usaha Syariah) ke Bank Unit Syariahnya yaitu Bank Jatim Syariah Cabang Darmo Surabaya dengan urutan analisa sebagai berikut:[87]

a. *Character* (karakter) menilai kinerja kredit calon nasabah sebelumnya di bank lain. Melakukan pengecekan KTP calon debitur pada BI Checking, dengan ketentuan berada pada minimal tingkat kolektibilitas 2 (Dalam Perhatian Khusus).

[85] Ibid.,
[86] Andi Tri Prasetyo (Analis KPR), *Wawancara*, Surabaya, 17 Maret 2015
[87] Andi Tri Prasetyo (Analis KPR), *Wawancara*, Surabaya, 17 Maret 2015

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

b. *Capacity* (kemampuan membayar) calon debitur, besar cicilan tidak lebih dari 40% gaji kotor calon debitur, misalkan cicilan pembiayaan pemilikan rumah sebesar Rp. 2.500.000,- maka penghassilan minimalnya Rp. 2.500.000,-/40% = Rp. 6.250.000,-. Jika penghasilan calon penerima dibawah Rp. 6.250.000,- maka permohonan pembiayaan ditolak. Dan tidak lebih dari 70% gaji bersih.

Untuk calon debitur yang tidak berpenghasilan tetap/wirausaha repayment capacity dapat dilihat dari analis keuangan perusahaan mulai dari neraca, laporan laba rugi usaha.

c. *Capital* (modal) calon debitur dilihat dari perputaran rekening tabungan selama 3 bulan terakhir milik calon debitur. Menilai rata-rata nilai saving yang dimiliki oleh calon debitur setiap bulannya. Dengan cara menghitung jumlah rata-rata debit kredit rekening tabungan calon nasabah. Minimal setiap bulan nilai saving dari calon debitur bisa menutupi jumlah cicilan setiap bulannya.

d. *Condition of economy* (kondisi perekonomian) calon nasabah bisa dilihat dari aspek tempat kerja calon nasabah (perusahaan, usaha) tergolong kategori bonafit atau tidak. Untuk mengantisipasi keadaan ekonomi dari perusahaan atau tempat kerja calon debitur 10th sampai 15th kedepan bagaimana keadaan selanjutnya yang akan mempengaruhi kondisi perkonomian calon debitur. Untuk calon debitur yang tidak berpenghasilan tetap, melihat dari usaha calon debitur yang sudah berjalan minimal 2 tahun. Untuk pembuktian gaji

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

bagi calon debitur yang berpenghasilan tidak tetap dengan cara meminta SPT Tahunan PPH21.

e. *Collateral* (Jaminan atau agunan) dengan menggunakan rumah yang akan diangsur oleh calon debitur. Berikut syarat-syarat yang harus terpenuhi oleh collateral tersebut:

1) SHM, SHGB
2) Luas tanah min. 60m^2
3) Akses jalan harus bisa dilewati mobil (terutama mobil pemadam kebakaran)
4) Tidak banjir parah
5) Harus sudah memiliki IMB

Data arsip pengajuan permohonan pembiayaan 3bulan periode bulan Oktober – Desember.[88]

Arsip Data Nabasah Permohonan Pembiayaan Pemilikan Rumah bulan Oktober 2014

No	Tgl	Nama Nasabah	Status	Plafond (juta)	Developer	Marketing	Analis	Status		Keterangan
								Disetujui	Ditolak	
1	03/10/14	Deddy Prambodo	Pegawai	320	Take Over	Siti	Surya	320		
2	10/10/14	ST. Dyan Indrawan	Wiraswasta	404	Star Safira	Siti	Surya		√	Pilih BCA
3	10/10/14	Marce Nonarti	Wiraswasta	292	Star Safira	Siti	Surya		√	Reject
4	10/10/14	Santoso	Wiraswasta	504	Puri Safira	Dwi	Andi		√	Kol. 5
5	10/10/14	Hamsyah Barlian	Pegawai	275	Safira Stone	Siti	Surya		√	Pilih BCA
6	10/10/14	Ferry Yachobus	Pegawai	405	Puri Safira	Dwi	Angga	Pending by Nasabah		
7	10/10/14	Erwin	Wiraswasta	176	2nd Driyorejo	Dwi	Andi		√	Reject
8	10/10/14	So Ming Ing	Wiraswasta	420	Take Over	Siti	Surya		√	Kol. 5
9	10/10/14	Sunadi	Pegawai	100	Take Over	Siti	Surya	Pending by Nasabah		
10	17/10/14	Djoko	Pegawai	700	2nd	Siti	Surya	500		
11	21/10/14	Choiri Baskori	Pegawai	380	Safira Stone	Dwi	Andi		√	Pilih BCA
12	23/10/14	Mut Mairah	Wiraswasta	188	Swan Menganti	Dwi	Angga		√	Reject susah diverifikasi
13	23/10/14	Sulis Setyo Utomo	Profesi	235	Swan Menganti	Dwi	Angga		√	Reject
14	23/10/14	Eko Sunartanto	Pegawai	238	Swan Menganti	Dwi	Angga		√	Reject
15	23/10/14	Ninik Sukartini	Wiraswasta	1000	Take Over	Dwi	Andi		√	Reject lap. Keuangan krg
16	23/10/14	Budi Priyono	Pegawai	220	2nd	Dwi	Andi		√	Kol. 4
17	23/10/14	Dawud Abdillah	Pegawai	150	2nd	Dwi	Andi		√	Batal Acc Bank lain
18	24/10/14	Lusi Asmawati	Wiraswasta	339	Cassablanca	Siti	Angga		√	Reject
19	30/10/14	Eny Ruth	Wiraswasta	161	Take Over	Siti	Angga	Pending by Nasabah		

[88] Arsip pembiayaan manual penyelia pembiayaan Bank Jatim Syariah Cabang Darmo Surabaya Periode Oktober 2014 – Desember 2014

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Arsip Data Nabasah Permohonan Pembiayaan Pemilikan Rumah bulan November 2014

No	Tgl	Nama Nasabah	Status	Plafond (juta)	Developer	Marketing	Analis	Status		Keterangan
								Disetujui	Ditolak	
1	03/11/14	Roesmiati	Wiraswasta	456	2nd/Puri Gianyar	Dwi	Surya		√	Batal by Nasabah
2	04/11/14	Suhariono	Wiraswasta	1200	2nd	Dwi	Andi		√	Ganti jaminan
3	05/11/14	Agung Prianto	Pegawai	250	2nd	Putri	Angga		√	Reject
4	05/11/14	Chandra Tirtana	Pegawai	350	2nd	Putri	Angga		√	Reject
5	06/11/14	Febrian Adinata	Wiraswasta	180	PT. Swan Group	Dwi	Andi		√	Reject
6	06/11/14	Tyas Istikhomah	Wiraswasta	326	PT. Swan Group	Dwi	Andi		√	Batal di Developer
7	06/11/14	Hamid Rusdianto	Profesi	435	PT. Chalidana	Dwi	Andi		√	Reject
8	06/11/14	Ernawati	Pegawai	342	PT. Chalidana	Dwi	Andi		√	Reject
9	06/11/14	Ayu Puji Astutik	Wiraswasta	621	PT. Chalidana	Dwi	Andi	Pending by Nasabah		
10	10/11/14	Malikin	Wiraswasta	1200	2nd	Putri	Andi		√	Reject Pincab
11	10/11/14	Siti Astutik	Pegawai	175	2nd	Siti	Surya	Pending by Nasabah		
12	10/11/14	Tutik Indah Yani	Pegawai	500	2nd	Siti	Surya	Pending by Nasabah		
13	10/11/14	Maharyo Pambudi	Wiraswasta	343	Safira Garden	Siti	Andi		√	Kol. 5
14	10/11/14	Hendra Prasetyawan	Pegawai	349	PT. Hexa Sukses	Dwi	Angga	230		
15	10/11/14	Fajar Akrar	Wiraswasta	200	Merr Property	Anto	Andi	190		
16	11/11/14	Jimmy Susanto	Pegawai	376	Star Safira	Dwi	Angga		√	Pilih BCA
17	13/11/14	Dodik Sulistyo	Pegawai	200	Take Over	Siti	Angga	Pending by Nasabah		
18	14/11/14	Goli Korlita	Wiraswasta	380	Star Safira	Dwi	Surya		√	Kol. 2
19	14/11/14	Sholech	Wiraswasta	100	Take Over	Siti	Angga	Pending by Nasabah		
20	14/11/14	Yayuk Tri S.	Wiraswasta	430	2nd Merr	Siti	Surya	410		
21	18/11/04	Arifudin Supadiyanto	Pegawai	120	2nd	Dwi	Angga	120		
22	18/11/14	Wijaksono	Wiraswasta	300	2nd	Siti	Angga		√	Gaji tunai/lap. Keuangan tidak ada
23	18/11/14	Faruq Ananta	Profesi	350	2nd	Putri	Surya		√	Take home pay krg
24	20/11/14	Sukma Sunandri	Pegawai	300	Take Over	Dwi	Angga	225		
25	25/11/14	Tommy Aditya	Wiraswasta	260	2nd	Putri	Angga	Batal by Nasabah		
26	26/11/14	Reny Handayani	Wiraswasta	300	2nd	Anto	Andi	Pending by Nasabah		
27	26/11/14	Deddy Purnomo	Wiraswasta	500	2nd	Dwi	Angga	Batal by Nasabah		
28	27/11/14	Shekina Kartika	Profesi	292	PT. Gosyen Jaya	Siti	Andi		√	Tidak mau disurvey
29	27/11/14	Zainal Arifin	Pegawai	274	PT. Gosyen Jaya	Dwi	Andi		√	Reject
30	27/11/14	Befan Wolter	Pegawai	372	PT. Gosyen Jaya	Anto	Andi		√	Pilih BTN
31	27/11/14	Ahmad Indra K.	Wiraswasta	200	PT. Gosyen Jaya	Putri	Andi		√	Gaji Tidak cukup
32	27/11/14	Heru Susanto	Pegawai	155	Pt. Citra Sentosa	Dwi	Andi	150		
33	27/11/14	Elisabeth Jane	Profesi	180	Pt. Citra Sentosa	Dwi	Surya		√	Reject
34	28/11/14	Indri Indrayanti	Wiraswasta	285	PT. Hexa Sukses	Putri	Andi		√	Reject
35	28/11/14	Popy Candra	Pegawai	207	Casandra	Siti	Surya		√	Gaji Tunai
36	28/11/14	Bambang Darmawan	Pegawai	208	2nd	Siti	Surya		√	Gaji Tunai

Arsip Data Nabasah Permohonan Pembiayaan Pemilikan Rumah bulan Desember 2014

No	Tgl	Nama Nasabah	Status	Plafond (juta)	Developer	Marketing	Analis	Status		Keterangan
								Disetujui	Ditolak	
1	12/01/14	Masyuri Kurniawan	Pegawai	375	2nd	Putri	Surya	200		
2	12/02/14	Hendrik Widyanto	Wiraswasta	400	2nd	Siti	Surya	400		
3	12/03/14	Alan Januar	Pegawai	250	2nd	Anto	Surya	250		
4	12/04/14	Markus Taufik	Wiraswasta	600	2nd	Dwi	Andi	Batal by Nasabah		
5	12/05/14	Azam Farisi	Pegawai	250	2nd	Dwi	Angga	250		
6	12/08/14	Irmawati Sri A.	Wiraswasta	500	Take Over	Anto	Angga	Batal by Nasabah		
7	12/09/14	Mohammad Ramdani	Profesi	225	2nd	Dwi	Surya	Batal by Nasabah		
8	12/09/14	Yeni Verawati	Pegawai	384	Puri Safira	Siti	Surya		√	Pilih BCA
9	12/09/14	Agus Kurniawan	Pegawai	392,5	King Safira	Siti	Surya	392		
10	12/09/14	Indrianto	Wiraswasta	432	Safiera Juanda	Siti	Surya		√	Bangunan blm jadi
11	12/09/14	Yanti Robiana	Wiraswasta	450	Merr Property	Dwi	Surya		√	Pilih BCA
12	12/10/14	Giyono Wijaya	Pegawai	150	2nd	Putri	Surya		√	Reject
13	12/10/14	Ninik Suryani	Wiraswasta	500	2nd	Dwi	Angga		√	Reject
14	12/12/14	Agak Sya'bah	Pegawai	100	Take Over	Anto	Surya	Pending by Nasabah		
15	12/12/14	M. Fathoni Hakim	Profesi	250	2nd	Siti	Surya		√	Cancel by Asset
16	19/12/201	Miratus	Pegawai	200	2nd	Siti	Surya	180		
17	29/12/201	Kurnia Dewi P.	Wiraswasta	170	2nd	Siti	Surya	Pending by Nasabah		
18	30/12/201	Galinsoga Rizky	Wiraswasta	160	2nd	Siti	Surya	Pending by Nasabah		
19	30/12/201	dr. Haris	Profesi	1700	Klampis Semolowaru	Dwi	Surya	1700		Akad tgl 5/5/2015

[89]

[89] Arsip pembiayaan manual penyelia pembiayaan Bank Jatim Syariah Cabang Darmo Surabaya Periode Oktober 2014 – Desember 2014

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Sesuai dengan data yang telah di dapat oleh peneliti, yakni arsip transaksi permohonan pembiayaan KPR yang telah masuk selama periode 3 bulan, yaitu bulan Oktober, November, Desember. Dari data yang telah di dapat bisa menghasilkan beberapa informasi yang menunjukkan jumlah pembiayaan yang terealisasi dan ditolak dalam periode 3 bulan.

- Jumlah permohonan Pembiayaan yang masuk dalam periode 3 bulan :

  74 pembiayaan dengan jumlah pembiayaan yang beragam antara 100juta sampai 1,7M

- Jumlah pembiayaan yang di tolak dalam periode 3 bulan :

  Ada 58 pembiayaan ditolak karena tidak memenuhi/tidak lolos dalam analisa criteria 5C, *Character, Capacity, Capital, Condition of Economy, Collateral.* Tidak lolos karena beberapa ketentuan yang diterapkan oleh *Account Officer* seperti prinsip kehati-hatian yang sangat diandalkan agar bisa mengolah menejemen risiko yang akan terjadi pada pembiayaan tersebut. Kebanyakan kasus yang terjadi ialah banyak kasus yang tidak lolos pada *Character* dan *Capital* banyak ditemui watak nasabah yang tidak jujur dalam menyantumkan pekerjaan

- Jumlah pembiayaan yang diterima dalam periode 3 bulan :

  Ada 15 pembiayaan yang sudah direalisasi kan dengan jumlah total pembiayaan yang mencapai angka Rp.5.517.000.000

- Jumlah pembiayaan yang seharusnya sudah bisa direalisasi namun nasabah memilih bank lain :

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Ada 8 pembiayaan yang dibatalkan karena nasabah memilih pembiayaan di bank lain, kebanyakan ialah bank konvensional antara lain bank BCA dan bank BTN yang mana dimungkinkan pada saat itu suku bunga sedang rendah sehingga beberapa angsuran pertama lebih murah dibandingkan dengan bank Jatim Syariah yang menggunakan sistem *flat.*

- Jumlah pembiayaan yang dipending oleh nasabah sendiri, belum terpenuhi kelengkapan data-datanya :

  Ada 18 pembiayaan yang di pending/dibatalkan oleh nasabah, kebanyakan kasus karena data yang diperlukan belum bisa dipenuhi sehingga permohonan pembiayaan di anggap batal karena nasabah tidak ada konfirmasi lanjutan.

- Jumlah pembiayaan yang diterima berdasarkan status pekerjaan nasabah :

  Pegawai : Ada 11 pembiayaan dari total pembiayaan yang diterima yaitu 16 sehingga prosentase nya 11x100:15 = 73,33%

  Wiraswasta : Ada 3 pembiayaan dari total pembiayaan yang diterima yaitu 16 sehingga prosentase nya 3x100:15 = 20%

  Profesi : Ada 1 pembiayaan dari total pembiayaan yang diterima yaitu 16 sehingga prosentase nya 1x100:15 = 6,67%

Berdasarkan data diatas, dapat didapat beberapa informasi penting tentang pemberian pembiayaan pemilikan rumah yang terkait dengan proses analisa pemberian pembiayaan, sangat erat kaitannya atau bisa disebutkan status pekerjaan calon nasabah penerima pembiayaan sangat menentukan. Berdasarkan data informasi yang telah ada dapat disimpulkan bahwa peluang

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

direalisasinya pembiayaan lebih banyak dimiliki oleh nasabah yang status pekerjaannya yaitu karyawan/berpenghasilan tetap, dibandingkan dengan wirausaha atau profesi.

Ada beberapa alasan yang dikemukakan oleh *Account Officer* terkait dengan fakta tersebut, selain tuntutan target juga ada tuntutan waktu. Antara nasabah yang berpenghasilan tetap dan tidak tetap waktu analisa nya tidak sama, untuk menganalisa pembiayaan nasabah yang berpenghasilan tetap waktu 1 minggu sudah cukup dan bisasegera direalisasikan namun untuk nasabah dengan status wirausaha dan profesi membutuhkan waktu yang lebih lama yaitu 3 minggu lebih.[90] Seperti hasil wawancara yang telah dikemukakan oleh Mas Dwi.

"memang lebih mudah merealisasikan pembiayaan nasabah yang berpenghasilan tetap, soalnya cepat proses analisanya karena penghasilannya jelas kalau wirausaha prosesnya lama, harus nunggu-nunggu laporan keuangan dari nasabah belum lagi untuk memastikan keaslian laporannya."

Target pembiayaan yang telah ditetapkan oleh bank setiap tahunnya sangat mempengaruhi kinerja dari setiap AO, tentu yang diinginkan oleh setiap AO mengerjakan pembiayaan dengan waktu yang sesingkat-singkatnya, pembiayaan yang sehat dan dengan jumlah plafond yang tinggi. Sehingga memunculkan kebiasaan kerja yang tidak dibenarkan, yaitu dengan lebih mementingkan pembiayaan yang jumlah plafondnya lebih besar karena dengan menganalisa pembiayaan yang jumlah plafondnya lebih besar akan lebih cepat tercapai targetnya dibandingkan dengan menganalisa pembiayaan

[90] Dwi Andrianto (Marketing KPR), *Wawancara*, Surabaya, 12 Juni 2015

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

yang nilainya lebih sedikit karena proses analisa nya memakan waktu dan tenaga yang sama besarnya.[91]

Proses analisa pembiayaan yang banyak teralisasi dibenarkan bahwa nasabah yang berpenghasilan tetap dibandingkan dengan nasabah yang tidak berpenghasilan tetap misalnya dengan nasabah yang status nya wirausaha dan profesi perbandingan rata-rata 70% pegawai dan 30% wirausaha. Sehingga bisa diketahui peluang terealisasinya pembiayaan yang diajukan oleh nasabah yang berpenghasilan tetap lebih banyak peluang terealisasikan, karena banyak factor pendukungnya. Seperti pengakuan bapak Abdul Chamid salah seorang nasabah KPR yang sudah di realisasi pada bulan Juli 2014.

"prosesnya lumayan lama, karena harus menyertakan laporan keuangan usaha saya dan kehidupan sehari-hari beserta semua tanggungan di bank lain, semua harus lengkap dan terbuka. Tetapi dengan arahan marketing bank jatim jadi lebih mudah untuk melengkapinya, sekitar 3 bulan dari awal pengajuan baru bisa terealisasi."[92]

Yang pertama, lebih mudah menganalisa (*Capital*) keuangannya karena ada laporan gaji tetap setiap bulan, yang kedua, lebih mudah memastikan (*Condition of Economy*) kondisi keuangan nasabah dengan melihat kantor tempat bekerja nya. Sehingga dengan adanya kemudahan tersebut AO lebih mudah dalam menganalisa karena tidak terlalu sulit dan tidak membutuhkan banyak waktu.

Berbeda dengan permohonan pembiayaan nasabah yang status pekerjaannya wirausaha yang mana AO harus menganalisa laporan keuangan

[91] Andi Tri Prasetyo (Analis KPR), *Wawancara*, Surabaya, 17 Maret 2015
[92] Abdul Chamid (Nasabah KPR), *Wawancara*, Sidoarjo, 19 Agustus 2015

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

usaha yang dimiliki, harus mengecek kebenaran tempat usaha, kelanjutan usaha tersebut untuk jangka waktu yang lama. Sehingga dalam menganalisa dibutuhkan waktu yang lebih banyak, minimal waktu 3 minggu untuk bisa mendapatkan keputusan tersebut, selain itu risiko dari seorang wirausaha juga sangat besar karena tidak dapat dipastikan pendapatan dan kebutuhannya.[93]

Selain itu pembiayaan dengan jumlah plafond yang besar juga diprioritaskan karena pembiayaan dengan jumlah plafond dibawah Rp. 100.000.000 akan di lempar ke kantor cabang pembantu, jadi Bank Jatim Syariah Cabang Darmo Surabaya hanya melayani pembiayaan pemilikan rumah dengan jumlah plafond diatas Rp. 100.000.000.

Setelah alur pengajuan analisa selesai, surat analisa diajukan ke penyelia pembiayaan, dengan menunggu keputusan apakah disetujui atau tidak (disposisi). Setelah disetujui surat permohonan analisa diajukan kepada Pincab dengan maksimal plafond 1M, melebihi dari 1M permohonan diajukan ke pusat devisi UUS. Proses analisa membutuhkan waktu paling lama 1 minggu (5 hari kerja) sudah diberikan keputusan, diterima atau tidak permohonan pembiayaan pemilikan rumah tersebut.

Tidak hanya menggunakan prinsip 5C, Bank Jatim Syariah juga menggunakan strategi 5P yang mana penggunaannya disesuaikan kondisi,

[93] Dwi Andrianto (Marketing KPR), *Wawancara*, Surabaya, 12 Juni 2015

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

perlu digunakan atau tidak karena strategi 5P tersebut merupakan penjelasan lebih rinci dari strategi 5C.[94]

Selain beberapa ketentuan-ketentuan yang diatur oleh BI dan strategi-strategi diatas, seorang analis KPR juga memiliki pedoman prinsip kehati-hatian tersendiri yang mana prinsip kehati-hatian tersebut digunakan oleh seorang analis sebagai pedoman untuk mengolah manajemen resiko terhadap suatu permohonan pembiayaan KPR. Prinsip kehati-hatian ini tidak tertulis, dan tergantung pada para analis KPR masing-masing.

Prinsip kehati-hatian ini sangat perlu bagi seorang AO, karena seorang AO bertanggung jawab penuh atas berkas nasabah penerima pembiayaan pemilikan rumah yang telah dikerjakan sampai cicilan lunas. Nasabah yang bermasalah akan dikembalikan lagi kepada AO yang bersangkutan, sampai masa penunggakan 3 bulan, akan dilakukan musyawarah dan di restrukturasi akad pembiayaan (refresh kembali). Jika sudah dinyatakan bermasalah, masalah pembiayaan macet akan di tangani oleh tim depcolektor.[95]

Bagaimana suatu permohonan pembiayaan bisa diajukan dan disetujui oleh Pincab dengan tetap memperhatikan aspek-aspek analisis tool dan prinsip kehati-hatian.[96]

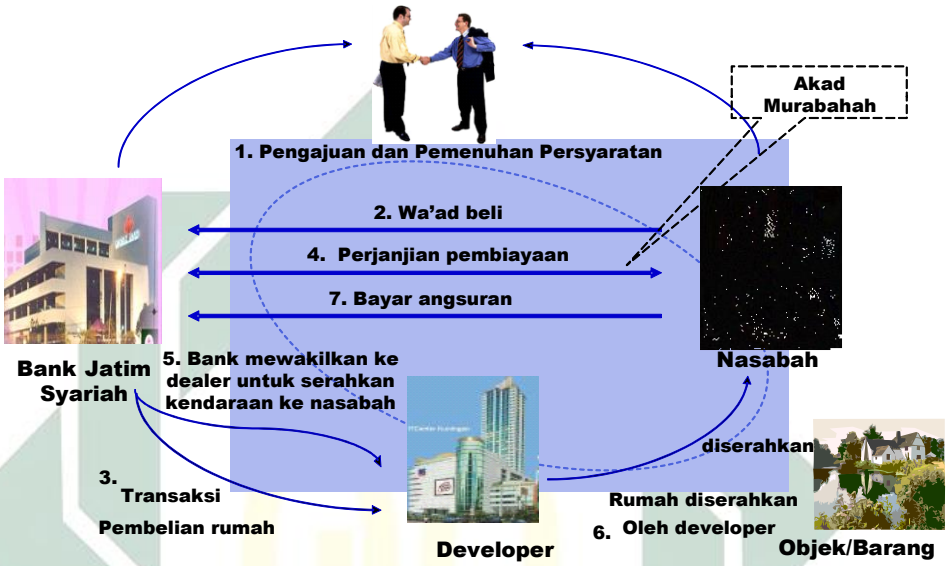
---

[94] Surya Adi (Analis KPR), *Wawancara*, Surabaya, 27 Oktober 2014
[95] Dwi Andrianto (Marketing KPR), *Wawancara,* Surabaya, 1 April 2015
[96] Andi Tri Prasetyo (Analis KPR), *Wawancara*, Surabaya, 17 Maret 2015

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

C. Pelaksanaan Pemberian Pembiayaan Kepemilikan Rumah Pada Bank Jatim Syariah Cabang Darmo Surabaya

Berikut merupakan skema singkat pelaksanaan pemberian pembiayaan kepemilikan rumah dari awal hingga direalisasikan :



Keterangan Skema :

1. Nasabah datang ke Bank Jatim Syariah mengajukan Pembiayaan Konsumtif *Murābaḥah* (misal : untuk pembelian rumah). Bank meminta Nasabah melengkapi persyaratan permohonan pembiayaan. Jika persyaratan telah lengkap, selanjutnya Bank melakukan analisa kelayakan pembiayaan.
2. Jika Bank menilai nasabah layak untuk dibiayai, maka Bank akan memberikan surat persetujuan prinsip pembiayaan kepada nasabah (surat penawaran). Setelah proses negosiasi, nasabah berjanji untuk melakukan transaksi *Murābaḥah* dengan Bank jika Bank membeli barang yang dibutuhkan Nasabah (*wa'ad* beli).
3. Berdasarkan kebutuhan nasabah, Bank melakukan transaksi pembelian rrumah dengan *developer* sesuai kualifikasi rumah

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

yang disepakati. Bank dalam hal ini dapat pula mewakilkan kepada Nasabah *(wakalah)* untuk melakukan transaksi dengan developer.

4. Setelah barang secara prinsip menjadi milik Bank. Nasabah dan Bank dapat melakukan akad pembiayaan Murabahah .
5. Bank dapat memberi kuasa/mewakilkan kepada *developer* untuk menyerahkan rumah kepada nasabah (dalam hal penyerahan tidak dilakukan secara langsung oleh bank).
6. *Developer* menyerahkan rumah kepada nasabah.
7. Nasabah membayar secara *taqsith* (angsuran) atau *ta'jil* (tempo) ke Bank sesuai jadwal angsuran yang disepakati. Seperti hasil wawancara dengan Bapak Abdul Chamid.

   "saya rasa sudah sesuai dengan ketentuan *murābaḥah* nya, karena yang saya tau dari awal transaksi hingga terealisasi semua dilakukan dengan terbuka dari harga pembelian rumah hingga marginnya, memang sangat mahal tetapi ini lebih pasti dibandingkan dengan bunga bank konvensional."[97]

Setelah menjalani beberapa tahap mulai dari prosedur hingga disetujuinya pembiayaan tersebut, saatnya untuk pencairan dana pembiayaan, dengan beberapa kententua sebagai berikut :

Pencairan Pembiayaaan Konsumtif *Murābaḥah*

1. Pencairan pembiayaan dapat dilakukan apabila nasabah telah memenuhi seluruh persyaratan pembiayaan yang ditetapkan oleh bank.
2. Pencairan pembiayaan konsumtif *Murābaḥah* dilakukan secara sekaligus.
3. Realisasi pencairan pembiayaan konsumtif oleh Bank dapat ditujukan secara langsung ke rekening pemasok barang *(supplier/dealer/developer)* di Bank Jatim Syariah, atau diwakilkan kepada Nasabah *(wakalah)* sesuai kesepakatan. Untuk pembiayaan rumah tidak bisa diwakilkan.

[97] Abdul Chamid (Nasabah KPR), *Wawancara*, Sidoarjo, 19 Agustus 2015

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id