

BAB IV

HASIL PENELITIAN Dan PEMBAHASAN

A. Gambaran Umum Objek Penelitian

1. Sejarah BTN Syariah

Perbankan syariah atau perbankan Islam adalah suatu sistem perbankan yang dikembangkan berdasarkan syariah (hukum) Islam. Usaha pembentukan sistem ini didasari oleh larangan dalam agama Islam untuk memungut maupun meminjam dengan bunga atau yang disebut dengan riba serta larangan investasi untuk usaha-usaha yang dikategorikan haram (misalnya usaha yang berkaitan dengan produksi makanan/minuman haram, usaha media yang tidak islami dan lain-lain), dimana hal ini tidak dapat dijamin oleh sistem perbankan konvensional.

Banyak sekali bank-bank syariah yang telah berdiri di Indonesia salah satunya bank BTN Syariah merupakan Unit Usaha Syariah (UUS) dari Bank BTN (Persero) Tbk yang menjalankan bisnis dengan prinsip Syariah. BTN Syariah mulai beroperasi pada tanggal 14 Februari 2005 melalui pembukaan Kantor Cabang Syariah pertama di Jakarta, sampai dengan Desember 2009 telah dibuka 20 Kantor Cabang, 1 Kantor Cabang Pembantu Syariah, dengan 119 Kantor Layanan Syariah. Tujuan dari pendirian UUS Bank BTN adalah untuk memenuhi kebutuhan nasabah akan produk dan layanan perbankan sesuai prinsip Syariah dan memberi manfaat yang setara, seimbang dalam pemenuhan kepentingan nasabah dan Bank. Sebagai bagian dari Bank BTN yang merupakan Bank BUMN BTN Syariah menjalankan fungsi intermediasi dengan menghimpun dana masyarakat melalui produk-produk Giro, Tabungan, dan Deposito, dan menyalurkan kembali ke sektor riil melalui berbagai produk pembiayaan KPR, Multiguna, Investasi dan Modal Kerja. Sesuai dengan motonya : **"Maju dan Sejahtera Bersama"** maka BTN Syariah mengutamakan

prinsip keadilan dan kesetaraan dalam penerapan imbal hasil antara Nasabah dan Bank.¹

2. Tujuan Pendirian

- a. Untuk memenuhi kebutuhan Bank dalam memberikan pelayanan jasa keuangan syariah.
- b. Mendukung pencapaian sasaran laba usaha bank.
- c. Meningkatkan ketahanan bank dalam menghadapi perubahan lingkungan usaha.
- d. Memberi keseimbangan dalam pemenuhan kepentingan segenap nasabah dan pegawai.

3. Visi dan Misi

Visi

Menjadi bank yang terkemuka dalam pembiayaan perumahan.²

Misi

- a. Memberikan pelayanan unggul dalam pembiayaan perumahan dan industri terkait, pembiayaan konsumsi dan usaha kecil menengah.
- b. Meningkatkan keunggulan kompetitif melalui inovasi pengembangan produk, jasa dan jaringan strategis berbasis teknologi terkini.
- c. Menyiapkan dan mengembangkan human capital yang berkualitas, profesional dan memiliki integritas tinggi.
- d. Melaksanakan manajemen perbankan yang sesuai dengan prinsip kehati-hatian sesuai dengan pasal 2 Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang perbankan syariah dan *good corporate governance* untuk meningkatkan *shareholder value*.
- e. Memerdulikan kepentingan masyarakat dan lingkungannya.

4. Struktur Organisasi

Lihat pada lampiran.

¹ Bersumber dari dokumen BTN syariah Cabang Malang

² Bersumber dari laporan tahunan BTN

B. Paparan Data

1. Pembiayaan Swagriya

a. Pengertian

Swagriya BTN IB adalah fasilitas pembiayaan berdasarkan akad murâbahah (jual beli), yang diperuntukkan bagi pemohon yang memenuhi persyaratan yang ditentukan oleh bank untuk membiayai pembangunan atau renovasi rumah, ruko, atau bangunan lain di atas tanah yang sudah dimiliki untuk dipakai sendiri ataupun untuk disewakan.³

b. Persyaratan Pemohon

- a. Warga Negara Indonesia
- b. Telah berusia 21 tahun atau telah menikah dan cakap hukum
- c. Umur Pemohon pada saat jatuh tempo pembiayaan tidak boleh melebihi 65 tahun
- d. Mempunyai pekerjaan tetap (sebagai karyawan atau pekerjaan lainnya yang memperoleh gaji tetap) atau menjalankan usahanya sendiri (wiraswasta) dengan masa kerja minimal 1 (satu) tahun
- e. Pemohon yang masih berstatus sebagai Nasabah di Bank untuk jenis pembiayaan apapun, disyaratkan penghasilannya masih cukup untuk membayar angsuran atas seluruh pembiayaan (baik yang telah ada maupun yang akan diminta).

³ Bersumber dari Brosur Pembiayaan Swagriya BTN IB di BTN Syariah Cabang Malang.

- f. Pemohon yang masih berstatus sebagai Nasabah di Bank untuk jenis pembiayaan apapun, disyaratkan bahwa pembiayaan yang diterimanya tidak mempunyai tunggakan angsuran.
- g. Menyampaikan NPWP Pribadi atau SPT PPh Pasal 21 Form A1 sesuai ketentuan yang berlaku.

c. Analisa Pemohon

- a. Pada saat analisa dilakukan, persyaratan-persyaratan yang wajib dipenuhi oleh Pemohon Pembiayaan telah dilengkapi seluruhnya dan telah dilakukan verifikasi data maupun penghasilan/usaha Pemohon.
- b. Analisa terhadap Pemohon Pembiayaan sesuai dengan Prinsip kehati-hatian, Prinsip-prinsip Pembiayaan Syariah dan ketentuan-ketentuan Bank yang berlaku.
- c. Apabila berdasarkan pertimbangan Kantor Cabang Syariah, permohonan Pembiayaan dimaksud dapat disetujui, Bank menyampaikan Surat Persetujuan Pemberian Pembiayaan (SP3) sesuai dengan ketentuan yang berlaku.
- d. Analisa Pembiayaan dilakukan secara kuantitatif dan kualitatif atas permohonan Pembiayaan dalam bentuk Paket Analisa Pembiayaan (PAP) dan menggunakan :
 - 1) Analisis KuantitatifMenggunakan metode *Financing Scoring Model*, yang terdiri dari 3 (tiga) pilar Kelayakan Pembiayaan :

- a) Kemampuan Membayar.
- b) Kemauan Membayar.
- c) Keandalan Agunan.

2) Analisis Kualitatif

Analisis kualitatif mengenai keseluruhan kondisi Pemohon pembiayaan, lingkungan bisnis dan faktor-faktor lain sebagai tambahan untuk hasil *scoring* dan alasan-alasan khusus pemberian pembiayaan, seperti perkembangan kondisi usaha, penilaian secara rinci dan jelas terhadap kemampuan membayar, ketersediaan dokumen-dokumen pendukung.

d. Kelengkapan Data Pemohon

a. Persyaratan Umum

- 1) Mengisi aplikasi/formulir permohonan.
- 2) *Copy* KTP/SIM, Kartu Keluarga, Surat Nikah/Cerai.
- 3) *Pasphoto* terbaru Pemohon dan suami/istri.
- 4) *Copy* Rekening Tabungan/Giro di BTN Syariah dan/atau rekening di bank lain (3 bulan terakhir).

b. Ketentuan Khusus Pemohon Berpenghasilan Tetap/Karyawan

- 1) SK Penempatan Terakhir/Surat Keterangan Kerja.
- 2) Slip Gaji atau Keterangan Penghasilan terakhir yang diterbitkan oleh perusahaan/ instansi tempat bekerja.

c. Ketentuan Khusus Pemohon Berpenghasilan Tidak Tetap/Wiraswasta

- 1) Menyerahkan Keterangan Domisili Usaha atau HO (Ijin Gangguan) atau minimal Surat Keterangan Usaha yang telah disahkan oleh Kelurahan, bagi pemohon perorangan yang memiliki usaha tidak berbentuk badan usaha.
- 2) Menyerahkan akte pendirian & akte perubahan perusahaan, perijinan usaha seperti SIUP, TDP, sertifikasi dari asosiasi profesi dan atau perijinan lain yang relevan dengan bidang usahanya, untuk pemohon perorangan yang memiliki usaha berbentuk badan usaha.
- 3) Ijin Praktik (untuk profesi dokter, bidan, akuntan, konsultan dll),
- 4) Laporan keuangan usaha. Jika pemohon wiraswasta tidak mempunyai laporan keuangan usaha, maka minimal menyerahkan data-data atau catatan keuangan yang oleh Bank dapat dibuat perkiraan laporan keuangan usaha.

e. Persyaratan Permohonan

- a. Secara umum persyaratan pemohon dan kelengkapan data pemohon sama dengan persyaratan data pemohon.
- b. Ada Kelengkapan lain khusus Swagriya, yaitu:
 - 1) RAB (rencana anggaran biaya) Bangunan, spesifikasi, gambar teknis, jadwal pelaksanaan pembangunan
 - 2) Sertifikat HGB/Hak Milik atas nama Pemohon atau suami/istri Pemohon.

Mempunyai IMB (Izin Mendirikan Bangunan), baik IMB (Izin Mendirikan Bangunan) untuk membangun /merenovasi. Apabila saat

permohonan belum ada IMB, sekurang-kurangnya ada IP (Ijin Pendahuluan)/Surat Ket.Lain yang setara IP.

f. Kelengkapan Lain Data Permohonan

- a. Spesifikasi rumah, ruko, atau bangunan tempat tinggal lainnya, gambar teknis, rencana anggaran biaya (RAB) bangunan, jadwal pelaksanaan pembangunan dan jadwal rencana pengeluaran dana atau belanja untuk pembangunan.
- b. Untuk pembangunan yang disyaratkan harus dilakukan oleh pemborong/kontraktor bangunan, kelengkapan gambar teknis, RAB bangunan dan jadwal pelaksanaan pembangunan dibuat oleh pemborong/kontraktor atas ijin dan persetujuan Pemohon.
- c. Untuk pembangunan yang disyaratkan penunjukan konsultan perencana pembangunan, maka gambar teknis, RAB (rencana anggaran biaya) bangunan dan jadwal pelaksanaan pembangunan dibuat oleh konsultan perencana.

g. Pelaksanaan Akad Pembiayaan

Pelaksanaan akad pembiayaan baru bisa dilaksanakan apabila :

- a. Pemohon telah menyampaikan Surat Pernyataan dan Kuasa, lembar ketiga Surat Persetujuan Pemberian Pembiayaan (SP3) mengenai persetujuan atas fasilitas pembiayaan yang disediakan oleh Bank serta pemberian kuasa kepada Bank untuk mencairkan sejumlah dana untuk biaya pemrosesan dari Buku Tabungan Pemohon sesuai dengan

ketentuan pada SP3 dimana surat tersebut disetujui dan telah ditandatangani oleh yang bersangkutan di atas materai yang cukup.

b. Pemohon telah melengkapi syarat-syarat yang harus dipenuhi sebagaimana ketentuan yang terdapat dalam SP3, termasuk menyerahkan asli sertifikat dan asli IMB.

c. SP3 berlaku selama 3 (tiga) bulan sejak diterbitkan dan dapat diperpanjang 1 (satu) kali selama 3 (tiga) bulan dengan syarat sebelum dilakukan perpanjangan, terlebih dahulu dilakukan penilaian kembali terhadap kemampuan calon Nasabah.

d. Biaya pra-realisisasi telah disiapkan pada Tabungan Nasabah.

e. Telah dilakukan *clearence* sertifikat jaminan di BPN setempat.

f. Telah dilakukan pemeriksaan ke tanah lokasi yang akan didirikan bangunan dan dipastikan bahwa tanah tersebut telah dalam kondisi siap bangun.

h. Penetapan Maksimal Pembiayaan

a. Maksimal Pembiayaan Swagriya BTN Syariah sebesar 100% dari RAB Bangunan, dengan ketentuan jumlah pembiayaan tersebut tidak melampaui 80% dari taksiran Bank atas nilai tanah setelah ditambah dengan 20% dari nilai RAB (rencana anggaran biaya) Bangunan yang disetujui Bank.

- b. Pengertian RAB (rencana anggaran biaya) Bangunan tidak termasuk komponen biaya jasa tenaga kerja bangunan, jasa pemborong maupun jasa konsultan.
- c. Penyediaan dana untuk biaya-biaya jasa tersebut diasumsikan sebagai kontribusi dari Pemohon.

i. Pencairan Pembiayaan

a. Persyaratan pencairan pembiayaan, terdiri dari :

- 1) Akad Pembiayaan Swagriya sudah ditanda tangani dan seluruh persyaratan sudah diserahkan seluruhnya oleh Nasabah.
- 2) Agunan dipastikan telah dikuasai oleh Bank dan diikat secara hak tanggungan.
- 3) Khusus untuk membangun rumah, ruko atau bangunan tempat tinggal lainnya, kondisi tanah dalam kondisi matang/siap untuk didirikan bangunan.

b. Alur dana pencairan Pembiayaan Swagriya:

- 1) Pencairan seluruh pokok pembiayaan ditempatkan dalam rekening Tabungan atas nama Nasabah, dengan syarat tidak diterbitkan kartu ATM dan dananya diblokir.
- 2) Dana pada rekening Tabungan yang diblokir dapat dicairkan secara bertahap untuk keperluan belanja bahan bangunan atau dibayarkan kepada pemborong/kontraktor bangunan sesuai ketentuan tahap pencairan pada akad atau ketentuan termin pembayaran pada SPK.

- 3) Tahapan pencairan dana blokir disesuaikan dengan pencapaian progres bangunan atau prestasi pekerjaan yang disyaratkan dalam SPK yang disetujui Bank.
- 4) Apabila progres bangunan atau prestasi pekerjaan belum terpenuhi sesuai ketentuan, maka pencairan selanjutnya ditunda sampai dengan terpenuhinya prestasi tersebut.

c. Tahapan pencairan pembiayaan untuk pembangunan yang dilaksanakan sendiri oleh Nasabah:

- 1) Pencairan dana blokir Tahap Pertama dari rekening Nasabah sebesar 40% dari Maksimal Pembiayaan, dengan syarat tidak melampaui 80% dari taksiran Bank atas nilai tanah.
- 2) Untuk mempercepat pencapaian progres pembangunan, pencairan dana blokir Tahap Kedua dapat diberikan sebesar 40% dari Maksimal Pembiayaan, setelah progres bangunan minimal mencapai 30% sesuai penilaian Bank (internal atau pengawas pembangunan) dengan disertai penyerahan kuitansi / bukti pembayaran pembelian bahan bangunan.
- 3) Pencairan sisa dana blokir di rekening Nasabah sebesar 20% dari Maksimal Pembiayaan dilakukan setelah progres bangunan minimal mencapai 70% sesuai hasil penilaian Bank (internal atau pengawas pembangunan) dengan disertai penyerahan kuitansi / bukti pembayaran pembelian bahan bangunan.

d. Tahapan pencairan pembiayaan untuk pembangunan yang dilaksanakan oleh kontraktor pelaksana pembangunan mengikuti ketentuan tahap-tahap pembayaran kepada kontraktor yang tertuang dalam Surat Kontrak atau Surat Perintah Kerja (SPK) yang telah diketahui dan disetujui oleh Bank. Ketentuan pentahapan pembayaran termin pada SPK, semaksimal mungkin menyesuaikan dengan ketentuan tahapan pencairan pembiayaan sebagai berikut:

- 1) Pencairan Termin Pertama, dipindahbukukan dari dana blokir di rekening Nasabah ke rekening pemborong/kontraktor bangunan sebesar 30% dari Maksimal Pembiayaan, sebagai Uang Muka bagi pemborong/kontraktor dengan syarat tidak melampaui 80% dari taksiran Bank atas nilai tanah.
- 2) Pencairan Termin Kedua sebesar 35% dari Maksimal Pembiayaan, setelah pemborong/kontraktor menyerahkan laporan progres bangunan minimal mencapai 30% sesuai penilaian Bank (internal atau pengawas pembangunan).
- 3) Pencairan Termin Ketiga sebesar 30% dari Maksimal Pembiayaan setelah pemborong/kontraktor menyerahkan progres bangunan minimal mencapai 65% sesuai hasil penilaian Bank (internal atau pengawas pembangunan).
- 4) Pencairan Termin Terakhir sebesar 5% dari Maksimal Pembiayaan terhitung setelah 100 hari sejak bangunan dinyatakan selesai dan

diserahkan kepada Nasabah, sebagai Jaminan Kelayakan Konstruksi.

- e. Setelah dana Swagriya BTN Syariah yang blokir pada rekening Tabungan Nasabah telah dicairkan semua (100%) untuk keperluan membangun atau merenovasi rumah, ruko atau tempat tinggal Nasabah sesuai ketentuan, maka terhadap rekening Tabungan tersebut dapat diterbitkan kartu ATM agar Nasabah dapat memanfaatkan dan dana yang diblokir hanya sebesar 1 (satu) kali angsuran.

j. Penggunaan Pembiayaan

Pembiayaan Swagriya BTN Syariah diperuntukkan bagi calon Nasabah perorangan yang memenuhi persyaratan, dengan tujuan pembiayaan untuk membangun dan atau merenovasi rumah, ruko, atau bangunan lainnya yang dapat dikategorikan sebagai tempat tinggal, di atas tanah yang sudah dimiliki oleh Pemohon, baik untuk dipakai sendiri maupun untuk disewakan.

Untuk pembangunan yang dilaksanakan oleh pemborong/kontraktor bangunan, maka harus dibuat Surat Kontrak atau Surat Perintah Kerja (SPK) oleh Pemohon selaku pemberi pekerjaan. RAB (rencana anggaran biaya) bangunan dan SPK harus mendapatkan persetujuan dari Bank.

k. Persyaratan Rumah dan Tanah

- a. Bank tidak membatasi persyaratan luas tanah dan luas bangunan.
- b. Tidak sedang dalam sengketa/masalah (*free and clear*).
- c. Mempunyai sertifikat Hak Guna Bangunan/Hak Milik atas nama Pemohon atau suami/istri Pemohon.
- d. Mempunyai Izin Mendirikan Bangunan (IMB), IMB untuk membangun maupun merenovasi. Pada saat permohonan diajukan belum memiliki IMB, rencana pembangunan rumah sekurang-kurangnya telah mendapatkan Ijin Pendahuluan (IP) atau surat keterangan lain yang dapat disetarakan dengan Ijin Pendahuluan.
- e. Untuk rumah, ruko atau bangunan tempat tinggal lainnya yang berada di luar kawasan perumahan atau pusat bisnis, harus sudah dilengkapi sarana/prasarana lingkungan antara lain : akses jalan (dapat dilewati kendaraan roda empat), saluran pembuangan air, kemudahan akses transportasi dan sebagainya.
- f. Menurut penilaian Bank tidak terletak di wilayah yang rawan banjir dan bencana alam lainnya.
- g. Rumah, ruko atau bangunan tempat tinggal lainnya yang akan dibangun dan diagunkan terletak di wilayah yang menurut penilaian Bank mudah untuk dijual kembali dan mudah untuk dijangkau.
- h. Tidak terdapat kendala untuk penyediaan sambungan listrik.
- i. Tidak terdapat kendala untuk penyediaan air bersih.

I. Pelaksanaan Pembangunan

- a. Pembiayaan kurang dari atau sama dengan Rp 100 Juta, pembangunan dapat dilaksanakan sendiri oleh Nasabah dan penilaian terhadap setiap progres pembangunan dilakukan oleh penilai internal Bank.
- b. Pembiayaan lebih dari Rp 100 Juta sampai dengan Rp 200 Juta, pelaksanaan pembangunan harus diserahkan kepada pemborong/kontraktor bangunan, baik perorangan maupun badan usaha, yang penunjukannya telah mendapatkan persetujuan Bank. Penilaian terhadap setiap progres pembangunan dilakukan oleh penilai internal Bank.
- c. Pembiayaan lebih dari Rp 200 Juta sampai dengan di bawah Rp 1 Miliar, pelaksanaan pembangunan harus diserahkan kepada pemborong/kontraktor bangunan, minimal berbadan usaha CV, yang penunjukannya mendapatkan persetujuan Bank. Penilaian terhadap setiap progres pembangunan dilakukan oleh penilai internal Bank.
- d. Untuk pembiayaan sama dengan atau lebih dari Rp. 1 Milyar, harus terlebih dahulu ditunjuk konsultan perencana dan pengawas pembangunan serta kontraktor pelaksana pembangunan berbadan hukum perseroan terbatas (PT) dengan persetujuan Bank. Penilaian terhadap progres pembangunan menjadi tanggungjawab konsultan pengawas pembangunan.

Biaya yang timbul atas penunjukan konsultan perencana dan pengawas pembangunan menjadi tanggung jawab Nasabah.

m. Penyelesaian Bangunan dan Saksi Keterlambatan

- a. Pembangunan dan atau renovasi rumah, ruko atau bangunan tempat tinggal lainnya harus sudah diselesaikan selambat-lambatnya 12 (dua belas) bulan setelah akad pembiayaan ditandatangani dan jadwal pelaksanaan pembangunan harus menyesuaikan dengan ketentuan di atas.
- b. Secara kasus per kasus jangka waktu penyelesaian pembangunan dan atau renovasi dapat diberikan lebih dari 12 bulan dengan melihat spesifikasi bangunan dan mempunyai cukup alasan objektif karena adanya hal-hal luar biasa yang tidak dapat diperkirakan sebelumnya, yaitu :
 - 1) Adanya curah hujan yang mengganggu.
 - 2) Kenaikan harga dan upah yang luar biasa.
 - 3) Kesulitan bahan bangunan.
- c. Apabila sampai dengan jangka waktu 12 (dua belas) bulan bangunan belum terselesaikan dan tidak mempunyai cukup alasan objektif untuk dilakukan perpanjangan jangka waktu penyelesaian pembangunan, maka Nasabah dikenakan "*Commitment Charge*" sebesar 5% dari maksimal pokok pembiayaan.

- d. Apabila proses pembangunan dan/atau renovasi sedang berjalan terjadi perubahan RAB Bangunan, maka beban perubahan RAB tersebut ditanggung oleh Nasabah.

n. Margin Keuntungan

- a. Margin Keuntungan Pembiayaan bersifat tetap dan berlaku sejak akad pembiayaan ditandatangani antara pihak Nasabah dengan Bank hingga berakhirnya jangka waktu pembiayaan.
- b. Dalam menghitung besarnya margin keuntungan yang bersaing, Bank dapat menggunakan pendekatan perhitungan sistem flat maupun efektif.

Perhitungan Angsuran Flat

$$A = \frac{P \times (1 + (\% \text{ MK} \times n))}{n \times 12}$$

Keterangan:

A = Angsuran per bulan

P = Maks. Pembiayaan

MK = Margin
keuntungan

n = Jangka waktu

Perhitungan Angsuran Efektif

$$A = \frac{MK \cdot (1 + MK/12)^{(n \times 12)}}{(1 + MK/12)^{(n \times 12)} - 1} \times \frac{P \times 12}{12}$$

Keterangan:

A = Angsuran per bulan

P = Maks. Pembiayaan

MK = Margin keuntungan

n = Jangka waktu

- c. Besarnya angsuran bersifat tetap setiap bulannya selama jangka waktu pembiayaan.
- d. Pengakuan pokok dan margin dilakukan secara proporsional sesuai dengan praktek akuntansi perbankan yang berlaku umum.
- e. Dimungkinkan pengakuan pokok dan margin secara efektif sesuai dengan praktek akuntansi perbankan yang berlaku umum, apabila tidak terdapat aturan internal maupun eksternal yang melarang.
- f. Tingkat margin yang berlaku untuk pembiayaan Swagriya BTN Syariah mengikuti tingkat margin yang berlaku untuk pembiayaan Murabahah KPR BTN Syariah.

Contoh pengangsuran dengan menggunakan perhitungan margin flat dan margin efektif lihat tabel 3.

Jadwal Angsuran

Margin Flat : 7,8644 %

Margin Efektif : 12,2135 %

Pembiayaan : Rp. 44.000.000, Jangka Waktu : 10 Thn

Tabel 1. Tabel Angsuran

Jangka Waktu	Angsuran per Bln	Angsuran Pokok	Angsuran Margin	Sisa Saldo	Pokok Dibayar	Margin Dibayar
0				44,000,000.00		
1	655,028.12	200,038.12	454,990.00	43,799,961.88		
2	655,028.12	201,126.63	453,901.49	43,598,835.25		
3	655,028.12	202,231.24	452,796.88	43,396,604.01		
4	655,028.12	203,352.19	451,675.93	43,193,251.81		
5	655,028.12	204,489.72	450,538.40	42,988,762.09		
6	655,028.12	205,644.08	449,384.04	42,783,118.02		
7	655,028.12	206,815.51	448,212.61	42,576,302.51		
8	655,028.12	208,004.26	447,023.86	42,368,298.25		
9	655,028.12	209,210.60	445,817.52	42,159,087.64		
10	655,028.12	210,434.79	444,593.33	41,948,652.86		
11	655,028.12	211,677.08	443,351.04	41,736,975.78		
12	655,028.12	212,937.74	442,090.38	41,524,038.04	2,475,961.96	5,384,375.49

o. Jangka Waktu

Maksimal jangka waktu pembiayaan Swagriya BTN Syariah adalah 15 (lima belas) tahun.

p. Agunan

- a. Objek agunan adalah tanah berikutan bangunan rumah, ruko atau bangunan tempat tinggal lainnya yang menjadi objek pembiayaan dengan minimal nilai tanah berikutan 20% nilai RAB (rancangan anggaran biaya) Bangunan yang disetujui Bank tidak kurang dari 125% nilai Maksimal Pembiayaan.
- b. Jika nilai agunan kurang dari ketentuan, maka Bank dapat meminta agunan tambahan sampai dengan terpenuhinya ketentuan tersebut,

dengan syarat agunan tambahan tersebut diperhitungkan berdasarkan nilai likuidasinya (nilai jual cepatnya).

c. Agunan tambahan yang dimaksud dapat berupa :

- 1) Tanah atau tanah berikutan bangunan.
- 2) Kas dalam bentuk simpanan deposito, giro dan/atau tabungan yang diblokir.
- 3) Kendaraan bermotor roda empat (mobil) dengan tahun pengeluaran selama-lamanya 5 (lima) tahun sebelum akad pembiayaan. Agunan tambahan jenis ini hanya berlaku untuk pembiayaan dengan jangka waktu maksimal 4 (empat) tahun.

d. Pengikatan untuk agunan berupa tanah atau tanah berikutan bangunan melalui pembebanan hak tanggungan sedangkan untuk agunan berupa kendaraan bermotor dilakukan dengan pengikatan fidusia, kedua-duanya berpedoman kepada peraturan perundang-perundangan yang berlaku.

q. Asuransi

- a. Untuk agunan berupa tanah berikutan bangunan, terhadap bangunannya dicover dengan asuransi kebakaran.
- b. Untuk agunan berupa kendaraan bermotor dicover dengan asuransi kerugian, minimal perlindungan total lost only (TLO)
- c. Terhadap nasabah perorangan dicover dengan Asuransi Jiwa.
- d. Proyek pembangunan atau renovasi rumah, ruko atau bangunan tempat tinggal lainnya yang dikerjakan oleh pemborong atau kontraktor dengan

nilai pembiayaan sama dengan atau di atas Rp. 1 Milyar wajib dicover dengan jaminan pelaksanaan pekerjaan konstruksi.

e. Syarat Umum Berlaku Untuk Semua Nasabah :

- 1) Khusus untuk daerah–daerah rawan gempa bumi dan bencana–bencana lain, agunan wajib dicover dengan asuransi yang mencover risiko–risiko yang timbul akibat adanya bencana alam.
- 2) Biaya premi asuransi dibayar dimuka dan dilakukan sekaligus selama masa pembiayaan (*single premium*).
- 3) Seluruh asuransi ditutup melalui perusahaan asuransi syariah.

r. Biaya Pra Realisasi

Nasabah dikenakan biaya pemrosesan sebelum akad pembiayaan yang disiapkan dalam Tabungan/Giro, antara lain :

- a. Biaya Notaris.
- b. SKMHT/APHT.
- c. Biaya penilaian progres pembangunan.
- d. Premi Asuransi (sesuai tarif).
- e. Biaya Administrasi (sebesar 1% dari Pembiayaan).

s. Pengembalian Pembiayaan, Kemampuan Membayar Angsuran dan Pengenaan Denda

- a. Pengembalian pembiayaan Swagriya BTN Syariah oleh Nasabah adalah secara tangguh atau angsuran. Periode pembayaran Angsuran diatur secara bulanan.

- b. Pembayaran angsuran pertama harus dilakukan oleh Nasabah 1 (satu) bulan berikutnya terhitung setelah bulan pelaksanaan realisasi pembiayaan.
- c. Kemampuan mengangsur dihitung dari penghasilan *existing* (yang telah ada) dari Pemohon dan bukan dari proyeksi penghasilan yang akan datang.
- d. Perhitungan kemampuan mengangsur (*repayment capacity*) Nasabah tidak melebihi 70% dari sisa penghasilan bersih keluarga.
- e. Nasabah yang terlambat membayar angsuran bulanan dikenakan denda dengan sistem perhitungannya mengacu pada ketentuan pada Pembiayaan Kepemilikan Rumah (KPR) BTN Syariah yang berlaku.
- t. Wewenang Memutus dan Pelimpahan Wewenang Memutus**

Wewenang memutus dan pelimpahan wewenang memutus Pembiayaan Swagriya mengacu pada ketentuan wewenang memutus pembiayaan yang berlaku untuk pemberian pembiayaan kepada Nasabah Perorangan.
- u. Penagihan Kembali Jumlah Pembiayaan Yang Tidak Digunakan Dengan Baik**

Apabila jangka waktu 12 (dua belas) bulan dilewati dan pembangunan rumah belum diselesaikan dan jelas-jelas sudah terjadi penyalahgunaan Pembiayaan Swagriya BTN Syariah yang telah diberikan (misalnya sebagian atau sejumlah tertentu dana pembiayaan digunakan

untuk keperluan lain di luar kesepakatan pada akad), maka Bank dapat meminta pelunasan seketika atas dana pembiayaan yang telah dicairkan dan/atau tindakan-tindakan lain yang lazim dilakukan Bank untuk menghadapi Nasabah cidera janji.

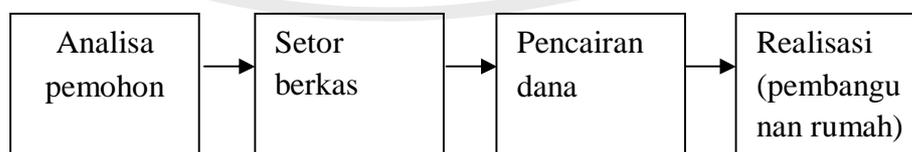
v. Pelunasan Pembiayaan Dipercepat

Nasabah dapat melakukan pelunasan sebelum jangka waktu pembiayaan berakhir (Pelunasan dipercepat). Pada saat melakukan pelunasan dipercepat, maka pihak Bank dapat memberikan potongan (*muqasah*) atas margin keuntungan yang belum jatuh tempo. Pemberian potongan (*muqasah*) akan diatur dalam ketentuan tersendiri sesuai kebijakan Bank dan tidak boleh diperjanjikan di awal.

Ketentuan – ketentuan lainnya yang belum diatur dalam Surat Edaran ini, yang berlaku di Bank BTN dan sepanjang tidak bertentangan dengan prinsip Syariah, merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Surat Edaran ini.

C. Analisis Data

1. Mekanisme transaksi swagriya



Keterangan dari transaksi tersebut:

- a. Analisa pemohon, ada bentuk teknik atau lembar wawancara untuk mengetahui seberapa besar kemauan dan kemampuan nasabah. Analisa pemohon dilakukan sesuai dengan prinsip kehati-hatian, prinsip

pembiayaan syariah dan ketentuan-ketentuan yang berlaku di Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 Tentang perbankan syariah.

- b. Setor berkas, dilakukan apabila nasabah tersebut sudah melakukan analisa pemohon tersebut dan disetujui oleh pihak BTN berdasarkan pertimbangan Kantor Cabang Syariah.
- c. Pencairan dana, dilakukan apabila berkas yang diserahkan kepada pemohon sudah memenuhi syarat dan surat perjanjian kontrak tersebut sudah ditandatangani oleh dewan direksi. BTN tersebut menyampaikan Surat Persetujuan Pemberian Pembiayaan (SP3).

Pencairan dana dilakukan dengan alur sebagai berikut:

1) Persyaratan pencairan pembiayaan, terdiri dari :

- a) Akad Pembiayaan Swagriya sudah ditanda tangani dan seluruh persyaratan sudah diserahkan seluruhnya oleh Nasabah.
- b) Agunan dipastikan telah dikuasai oleh Bank dan diikat secara hak tanggungan.
- c) Khusus untuk membangun rumah, ruko atau bangunan tempat tinggal lainnya, kondisi tanah dalam kondisi matang/siap untuk didirikan bangunan.

2) Alur dana pencairan Pembiayaan Swagriya:

- a) Pencairan seluruh pokok pembiayaan ditempatkan dalam rekening Tabungan atas nama Nasabah, dengan syarat tidak diterbitkan kartu ATM dan dananya diblokir.
- b) Dana pada rekening Tabungan yang diblokir dapat dicairkan secara bertahap untuk keperluan belanja bahan bangunan atau dibayarkan kepada pemborong/kontraktor bangunan sesuai ketentuan tahap

pencairan pada akad atau ketentuan termin pembayaran pada SPK (surat perintah kerja).

c) Tahapan pencairan dana blokir disesuaikan dengan pencapaian progres bangunan atau prestasi pekerjaan yang disyaratkan dalam SPK (surat perintah kerja) yang disetujui Bank.

d) Apabila progres bangunan atau prestasi pekerjaan belum terpenuhi sesuai ketentuan, maka pencairan selanjutnya ditunda sampai dengan terpenuhinya prestasi tersebut.

d. Dan setelah itu realisasi tersebut dilakukan.

2. Konsistensi penerapan prinsip syariah dalam penjelasan pasal 2 Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang perbankan syariah pada produk Swagriya BTN IB

Pada produk Swagriya BTN iB ini menggunakan akad *murabahah* (jual beli), yang Terdapat persamaan pembiayaan *murabahah* di bank syariah dengan pembiayaan konsumtif di bank konvensional. Persamaannya antara lain, pembiayaan yang diberikan adalah benda (rumah, ruko, dan lain-lain) dan pembayarannya secara cicilan. Namun, jika diperhatikan lebih dalam sesuai dengan fatwa Dewan Syariah Nasional MUI, karakteristiknya berbeda.

Terdapat beberapa perbedaan utama antara pembiayaan *murabahah* dengan pembiayaan konsumen. *Perbedaan pertama*, harga jual pembiayaan konsumen biasanya memakai tingkat bunga yang

tergantungan situasi pasar, sedangkan margin/tingkat keuntungan *murabahah* (bila sudah terjadi ijab kabul) bersifat tetap, sehingga harga jual tidak boleh berubah. Jadi, sejak awal perjanjian sampai dengan masa pelunasan, bank syariah tidak diperbolehkan mengubah harga yang telah diperjanjikan/diakadkan. Pada lembaga keuangan konvensional, dimungkinkan membuat sebuah klausul untuk meningkatkan bunga seperti karena akibat ketergantungan pada situasi pasar, krisis BBM, dan krisis nilai tukar.

Keunggulan dari sebuah produk pembiayaan *murabahah* adalah memberikan kepastian dan kenyamanan kepada nasabah terhadap angsuran pembiayaan. *Perbedaan kedua*, akad *murabahah* adalah akad jual beli, sehingga diwajibkan adanya suatu objek yang diperjualbelikan. Objek yang diperjualbelikan tersebut berupa harta yang jelas harganya, seperti rumah, ruko, dan lain-lain. Sedangkan akad pembiayaan konsumen adalah akad kredit. Dalam praktiknya, sering kali terjadi penurunan harga. *Perbedaan ketiga*, dalam hal utang nasabah. Dalam jual beli *murabahah*, utang nasabah adalah sebesar harga pokok. Harga pokok adalah harga atas benda ditambah keuntungan yang disepakati. Apabila nasabah mengangsur utangnya, utang nasabah itu akan berkurang sebesar pembayaran angsuran yang dilakukan, jadi tidak membedakan lagi unsur pokok dan keuntungan. Sedangkan pada pembiayaan konsumen, utang nasabah adalah sebesar pokok kredit ditambah dengan bunga. Bila dibayar secara angsuran, utang nasabah akan berkurang sebesar pembayaran angsuran pokok kredit dan

pembayaran bunga. Jadi, dalam pembiayaan konsumen dikenal adanya utang pokok dan hutang bunga.

Sedangkan kelebihan pertama, pembiayaan produk Swagriya BTN iB yaitu: seperti dari hasil wawancara dengan Ibu Rupi,⁴ Beliau menyatakan bahwa kelebihan dari pembiayaan produk Swagriya BTN iB tidak ada riba karena dalam angsuran pembiayaan swagriya memakai margin flat dan kalau konvensional memakai margin suku bunga yang di mana bersifat berubah-ubah dan bank yang menentukan, Dan pembiayaan produk Swagriya BTN iB lebih fleksibel, perhitungan keuntungan margin lebih mudah pencatatannya dalam pembukuan serta lebih mudah di prediksi.

Sedangkan kelebihan kedua, pembiayaan produk Swagriya BTN iB yaitu: seperti dari hasil wawancara dengan Bpk. Fajar Dalam BTN Syariah tidak terdapat bunga tetapi harga lebih itu disebut margin keuntungan yang sudah disepakati antar pihak. Dan dalam BTN Syariah perjanjian lebih transparan dan menggunakan akad murabahah dan konvensional menggunakan kredit.⁵

Dan alur pembiayaan swagriya sesuai dengan Undang-Undang dalam penjelasan pasal 2 Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan yang berbunyi:

⁴ Ibu Rupi, *Pemilik Salah Satu Kantin Di Mahad Putri UIN Maulana Malik Ibrahim Malang, Wawancara* (Malang, 24 Januari 2012).

⁵ Bapak Fajar, *Secound Officer, Wawancara* (Malang, 25 Juli 2012).

“Perbankan Syariah adalah segala sesuatu yang menyangkut tentang Bank Syariah dan Unit Usaha Syariah, mencakup kelembagaan, kegiatan usaha, serta cara dan proses dalam melaksanakan kegiatan usahanya. Kegiatan usaha yang berasaskan Prinsip Syariah, antara lain, adalah kegiatan usaha yang tidak mengandung unsur: riba, maisir, gharar, haram, dan zalim”.

tersebut karena dalam pembiayaan swagriya ini juga dibutuhkan suatu iklan untuk menarik konsumen, jadi tidak di namakan judi atau *maisir*, karena dinamakan judi jika kita membeli kupon dengan harga 5000 tetapi kita memperoleh hadiah yang harganya lebih dari harga kupon tersebut. Karena suatu iklan tersebut bertujuan untuk menarik masyarakat biar tertarik dengan produk swagriya tersebut, bukan untuk tujuan kemudharatan. Dalam pembiayaan swagriya ini Mengenai objek dalam produknya merupakan objek yang bermanfaat, bukan objek tidak berwujud atau objek yang haram, merupakan hak milik penuh, objeknya dapat diserahterimakan, dan jumlah pembayarannya diketahui secara jelas oleh kedua belah pihak sehingga terhindar dari *gharar*.

Tabel 2. Uji Tabulasi Konsistensi

No	Prinsip Syariah Dalam Penjelasan Pasal 2 Undang- Undang Nomor 21 Tahun 2008	Penerapan Konsistensi Dalam Penjelasan Pasal 2 Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 Pada Produk Swagriya BTN iB
1	Unsur riba	Tidak ada riba karena dalam angsuran tidak terdapat bunga tetapi harga lebih itu disebut margin keuntungan yang sudah disepakati antar pihak.
2	Unsur maisir (judi)	Tidak ada unsur <i>maisir</i> karena dalam suatu perbankan juga dibutuhkan bentuk dari pemasaran untuk menarik konsumen, dinamakan judi jika kita membeli kupon dengan harga 5000 tetapi kita memperoleh hadiah lebih dari harga kupon tersebut. Dalam penarikan konsumen yang dilakukan BTN Syariah hanya bentuk iklan dengan produk swagriya tersebut, bukan untuk tujuan kemudharatan tetapi hanya menarik konsumen.
3	Unsur gharar	Tidak ada unsur <i>gharar</i> karena pembiayaan ini jelas dan diketahui benar adanya pembiayaan Swagriya.
4	Unsur haram	Tidak ada unsur haram karena dalam produk pembiayaan swagriya tidak ada yang mengandung produk haram.
5	Unsur zalim	Tidak ada unsur <i>zalim</i> karena dalam pembiayaan tersebut tidak ada spekulasi pihak semua dilakukan atas dasar kesepakatan antar pihak, maka itu tidak ada yang <i>terzalimi</i> .