

Prosedur Pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Pada Bank Syari'ah Indonesia KCP Lombok Aikmel

Aswan Najib¹

Email: a0c022007@student.unram.ac.id

¹DIII Akuntansi FEB Universitas Mataram

Widia Astuti²

Email: widia.astuti@unram.ac.id

²DIII Akuntansi FEB Universitas Mataram

ABSTRAK

Penulisan ini bertujuan untuk mengetahui prosedur pembiayaan Kepemilikan Rumah (KPR) di Bank Syari'ah Indonesia KCP Lombok Aikmel. Tujuan ini dicapai dengan melakukan kegiatan Magang selama 4 (empat) bulan lamanya dengan melakukan aktivitas yang berkaitan pada bagian akuntansi untuk dapat mengetahui secara langsung tentang cara pemberian kredit kepada Nasabah maupun calon anggota Nasabah Bank Syari'ah Indonesia KCP Lombok Aikmel tersebut. Hasil penulisan ini menunjukkan bahwa prosedur pembiayaan kepemilikan rumah dimulai dari nasabah menyerahkan dokumen yang dibutuhkan dan mengisi formulir yang akan dibantu oleh pihak bank dan ditanda tangani oleh nasabah. Pihak bank melakukan analisa terhadap semua dokumen yang diserahkan oleh nasabah dan melakukan survey agunan. Kemudian, notaris akan membuat dokumen yang sudah diorder oleh pihak bank. Nasabah melakukan akad, dan akan di validasi oleh pimpinan cabang. Terakhir, developer menyerahkan kunci kepada nasabah setelah disetujui oleh pihak bank.

Kata Kunci: BSI, Pemberian Kredit, Prosedur

ABSTRACT

This paper aims to determine the financing procedures for Home Ownership Credit (KPR) at Bank Syari'ah Indonesia KCP Lombok Aikmel. This objective was achieved by conducting an internship for 4 (four) months, involving activities related to the accounting department to directly learn about the methods of granting credit to existing and prospective customers of Bank Syari'ah Indonesia KCP Lombok Aikmel. The results of this paper indicate that the home ownership financing procedure begins with the customer submitting the required documents and filling out a form, which is assisted by the bank and signed by the customer. The bank then analyzes all documents submitted by the customer and conducts a collateral survey. Subsequently, a notary prepares the documents ordered by the bank. The customer proceeds with the financing agreement (akad), which is then validated by the branch manager. Finally, the developer hands over the keys to the customer after approval by the bank.

Keywords: BSI, Credit Provision, Procedure

PENDAHULUAN

Bank Syariah Indonesia adalah suatu bentuk dari bank BUMN yang menerapkan prosedur akad yang didasarkan pada hukum Islam, Bank Syari'ah Indonesia adalah hasil penggabungan 3 (Tiga) Bank Syariah BUMN Pada Tahun 2021 tepatnya ditanggal 1 Februari 2021 yaitu: BRI Syari'ah, Mandiri Syari'ah, dan BNI Syari'ah.

Secara garis besar dengan melihat peluang ekonomi saat ini, Bank Syariah Indonesia lebih murah dan mudah dibandingkan dengan perkreditan lain seperti perbankan. Dilihat dari kemudahan dalam persyaratan pemberian kredit, masyarakat umum menjadi lebih mudah bertransaksi dengan Bank Syariah Indonesia karena untuk mengajukan dan seleksi atas permohonan kredit yang lebih mudah dijangkau.

Bank Syariah Indonesia mempunyai beberapa produk KPR sesuai dengan kebutuhan Masyarakat yaitu BSI Griya Hasanah, Griya Simuda, Griya Maburur dan Griya Take over. Kredit Perumahan Rakyat (KPR) ini merupakan pembiayaan jangka pendek, menengah, atau panjang yang diberikan kepada konsumen yang ingin membeli rumah tinggal, baik baru maupun bekas. Studi ini menyelidiki Prosedur KPR BSI Griya Hasanah, di Kantor Cabang KCP Lombok Aikmel PT. Bank Syariah Indonesia di Nusa Tenggara Barat.

KPR pada bank syariah Indonesia memiliki perbedaan mendasar dibandingkan dengan bank konvensional, yaitu tidak menerapkan sistem bunga, tetapi lebih pada prinsip bagi hasil atau sewa. Hal ini sesuai dengan prinsip syariah yang mengharamkan riba. Dengan adanya alternatif KPR syariah, masyarakat kini memiliki pilihan yang lebih sesuai dengan nilai dan keyakinan mereka.

Bank Syariah Indonesia KCP Lombok Aikmel sebagai cabang yang terletak di daerah strategis, memiliki potensi untuk meraih pangsa pasar yang lebih luas dalam penyediaan KPR. Namun, dinamika pasar, kebutuhan masyarakat, serta tantangan kompetisi di sektor perbankan menjadi faktor yang perlu diperhatikan dalam pengembangan produk KPR ini. Di sisi lain, kebutuhan akan pemukiman semakin meningkat seiring dengan pertumbuhan populasi dan urbanisasi. Pemerintah juga terus mendukung program perumahan layak bagi masyarakat, sehingga mendorong bank-bank syariah untuk berinovasi dalam produk KPR mereka. Oleh karena itu, penulisan ini berfokus pada prosedur pemberian kredit rumah (KPR) di Bank Syariah Indonesia KCP Lombok Aikmel, dengan tujuan untuk mengidentifikasi kinerja produk KPR syariah serta dampaknya terhadap masyarakat disekitarnya.

Melalui penulisan ini, diharapkan dapat memberikan gambaran yang jelas mengenai efisiensi, efektivitas, dan keberlanjutan Prosedur Pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Pada Bank Syariah Indonesia. Selain itu, hasil penulisan ini juga diharapkan bisa menjadi referensi bagi bank syariah lainnya dalam mengembangkan produk serupa dan bagi masyarakat yang ingin memanfaatkan layanan KPR syariah.

Berdasarkan uraian tersebut Penulis tertarik mengamati dan membahas tentang Prosedur Pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Pada Bank Syariah Indonesia Kcp Lombok Aikmel.

TINJAUAN LITERATUR

Prosedur

Prosedur merupakan suatu proses, langkah-langkah atau tahapan-tahapan dari serangkaian kegiatan yang saling berhubungan satu dengan yang lainnya, prosedur juga biasanya melibatkan beberapa orang dalam suatu departemen di dalam perusahaan.

Menurut Rudi M Tambunan (2013:84), mendefinisikan prosedur sebagai pedoman yang berisi prosedur operasional yang ada di dalam suatu organisasi yang digunakan untuk memastikan bahwa semua keputusan dan tindakan, serta penggunaan fasilitas-fasilitas proses yang dilakukan oleh orang-orang di dalam organisasi yang merupakan anggota organisasi berjalan efektif dan efisien, konsisten, standar dan sistematis.

Menurut Mulyadi (2008: 5) prosedur adalah suatu urutan kegiatan klerikal, biasanya melibatkan beberapa orang dalam suatu departemen atau lebih, yang dibuat untuk menjamin penanganan secara seragam transaksi perusahaan yang terjadi berulang-ulang.

Menurut Azhar Susanto (2000: 195) menjelaskan bahwa Prosedur adalah rangkaian aktivitas atau kegiatan yang dilakukan secara berulang dengan cara yang sama.

Dari definisi beberapa ahli tersebut dapat disimpulkan bahwa prosedur merupakan suatu proses urutan suatu kegiatan yang klerikal biasanya melibatkan beberapa orang dalam suatu departemen atau lebih, yang biasanya disusun dengan menjamin penanganan secara seragam terhadap transaksi perusahaan yang berulang-ulang dengan cara yang sama, yaitu bagaimana dan kapan harus dilakukannya.

Karakteristik Prosedur

Menurut Azhar Susanto menyebutkan dalam (Ustari, 2017) kegiatan yang dilakukan berurutan dan teratur secara berulang-ulang, haruslah dilaksanakan dengan karakteristik yang mampu menjelaskan dan mempermudah pengaplikasiannya. Ada beberapa karakteristik prosedur, yaitu:

- a. Prosedur menunjang tercapainya tujuan organisasi.
- b. Prosedur menunjukkan tidak adanya keterlambatan dan hambatan.
- c. Prosedur menunjukkan urutan yang logis dan sederhana.
- d. Prosedur menunjukkan adanya keputusan dan tanggung jawab.
- e. Prosedur mampu menciptakan adanya pengawasan yang baik dan menggunakan biaya seminimal mungkin.
- f. Prosedur menunjukan urutan-urutan yang sederhana dan logis.
- g. Mencegah terjadinya penyimpangan.
- h. Membantu efisiensi, efektifitas dan produktifitas kerja dari suatu unit organisasi.
- i. Adanya pedoman kerja yang harus diikuti oleh anggota-anggotanya.
- j. Menunjukkan tidak adanya keterlambatan dan hambatan.

Berikut ini adalah beberapa karakteristik prosedur, menurut Mulyadi dalam (Izzah, 2016):

- a. Prosedur menunjang tercapainya suatu organisasi.
- b. Prosedur mampu menciptakan adanya pengawasan yang baik dan menggunakan biaya seminimal mungkin.
- c. Prosedur menunjukan urutan-urutan yang logis dan sederhana.
- d. Prosedur menunjukan adanya penetapan keputusan dan tanggung jawab.

Manfaat Prosedur

Berikut ini adalah beberapa manfaat yang dimiliki oleh Prosedur (Sukmadian, 2017:6), diantaranya adalah sebagai berikut :

- a. Lebih mudah dalam pengambilan langkah kerja.
- b. Menjadikan pekerjaan lebih terstruktur karena lebih prosedur dengan adanya penyederhanaan kegiatan.
- c. Membuat serta meningkatkan produktivitas kerja yang efektif dan efisien.
- d. Merubah pekerjaan yang berulang menjadi rutin serta terbatas, sehingga membuat pelaksanaan dalam melakukan pekerjaan.
- e. Mencegah terjadinya penyimpangan serta memudahkan pengawasan apabila terjadi penyimpangan maka dapat diadakan perbaikan.

Kredit

Kredit dalam arti ekonomi yang sederhana yaitu penundaan pembayaran. Jadi artinya barang atau uang yang diterima sekarang akan dikembalikan pada masa waktu yang sudah ditentukan instansi pemberi kredit/pinjaman. Istilah kredit berasal dari.

Bahasa Yunani "*Credere*" yang artinya kepercayaan yang terkandung dalam perkreditan si pemberi dan si penerima kredit tersebut.

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia, Kredit artinya cara menjual barang dengan pembayaran secara tidak tunai (pembayaran ditangguhkan atau diangsur). Pinjaman ini mengharuskan peminjam atau debitur untuk membayar angsuran tiap bulannya dengan jumlah

yang sudah disepakati diawal melakukan pengkreditan dan dengan jangka waktu yang sudah ditentukan.

Menurut Kasmir (2007:102) definisi kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan dan kesepakatan pinjam meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam melunasi hutangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga.

Dari uraian diatas dapat disimpulkan bahwa, Kredit adalah pinjaman dalam bentuk uang atau barang yang dapat dibeli dengan cara kredit (dibayar di kemudian hari) dengan cara dicicil atau sesuai angsuran setiap bulan dan sesuai dengan kesepakatan pada awal persetujuan dan pencairan dana oleh instansi tersebut.

Tujuan dan Fungsi Kredit

Menurut Kasmir (2012:120) dalam praktiknya tujuan pemberian kredit adalah sebagai berikut :

- a. Untuk mencari keuntungan
Hasil keuntungan yang diperoleh dalam bentuk bunga yang diterima oleh koperasi adalah sebagai balas jasa.
- b. Membantu usaha yang akan dijalani oleh Nasabah
Tujuan kredit ini adalah untuk membantu nasabah yang memerlukan dana untuk modal usaha, konsumtif dan lain sebagainya.

Disamping itu Pemberian suatu fasilitas kredit mempunyai fungsi tertentu. Adapun fungsi utama dalam pemberian suatu kredit, sebagai berikut : (Kasmir, Edisi Revisi 2014:89)

- a. Untuk meningkatkan daya guna uang.
Dengan adanya kredit dapat meningkatkan daya guna uang, maksudnya jika uang hanya disimpan saja tidak akan menghasilkan sesuatu yang berguna. Dengan diberikannya kredit, uang tersebut menjadi berguna untuk menghasilkan barang atau jasa oleh penerima kredit.
- b. Untuk meningkatkan peredaran dan lalu lintas uang.
Dalam uang yang diberikan akan beredar dari satu wilayah ke wilayah lainnya sehingga suatu daerah yang kekurangan dana dengan memperoleh kredit maka daerah tersebut akan memperoleh tambahan dana dari daerah lainnya.
- c. Untuk meningkatkan daya guna barang.
Kredit yang diberikan oleh bank akan digunakan oleh (debitur) untuk mengolah barang yang tidak berguna menjadi berguna atau bermanfaat.
- d. Meningkatkan peredaran barang.
Kredit dapat pula menambah atau memperlancar arus barang dari satu wilayah lainnya sehingga jumlah barang yang beredar dari satu wilayah ke wilayah lainnya bertambah atau kredit dapat pula meningkatkan jumlah barang yang beredar.
- e. Meningkatkan peredaran barang.
Kredit dapat pula menambah atau memperlancar arus barang dari satu wilayah lainnya sehingga jumlah barang yang beredar dari satu wilayah ke wilayah lainnya bertambah atau kredit dapat pula meningkatkan jumlah barang yang beredar.

Macam-Macam Kredit

Adapun beberapa macam kredit menurut Kasmir (2012:120), yaitu :

1. Dapat dilihat dari tujuannya
 - a. Kredit Konsumtif
Kredit konsumtif yaitu Kredit yang diberikan dengan tujuan untuk memperlancar jalannya konsumsi.
 - b. Kredit Produktif
Kredit Produktif, yaitu Kredit yang diberikan dengan tujuan memperlancar jalannya proses produksi.

- c. Kredit pelanggan
Kredit pelanggan adalah Kredit yang diberikan dengan tujuan untuk membeli barang-barang dan akan dijual kembali.
2. Dilihat dari segi jangka waktu
 - a. Kredit Jangka Pendek
Kredit Jangka Pendek merupakan Kredit yang diberikan oleh koperasi dengan jangka waktu kurang dari satu tahun.
 - b. Kredit Jangka Menengah
Kredit Jangka Menengah yaitu Kredit yang diberikan berkisaran satu hingga tiga tahun, dan biasanya digunakan untuk investasi.
 - c. Kredit Jangka Panjang
Kredit Jangka Panjang yaitu Kredit yang diberikan dengan jangka waktu tiga tahun hingga lima tahun lamanya.

Pemberian

Menurut M. Syafi'i Antonio (2001:160), dalam bukunya yang berjudul "Bank Syariah dan Teori Praktek". Pembiayaan adalah pemberian fasilitas penyediaan dana untuk memenuhi kebutuhan pihak- pihak yang merupakan devisa unit.

Menurut Veithzal Rival dan Arifin (2010:681) dalam bukunya yang berjudul "Islamic Banking", Pembiayaan atau financing adalah pendanaan yang diberikan oleh suatu pihak kepada pihak lain untuk mendukung investasi yang telah direncanakan, baik sendiri maupun lembaga. Atau pembiayaan adalah penyediaan dana atau tagihan yang dipersamakan dengan itu berupa :

- a. Transaksi dalam bentuk mudharabah dan musyarakah.
- b. Transaksi sewa menyewa dalam bentuk ijarah atau sewa beli dalam bentuk ijarah muntahiya bittamlik.
- c. Transaksi jual beli dalam bentuk piutang mudharabah, salam, dan istishna'
- d. Transaksi pinjam-meminjam dalam bentuk Qard
- e. Transaksi sewa-menyewa jasa dalam bentuk ijarah untuk transaksi multi jasa.

Prosedur Pemberian Kredit

Keberhasilan dalam pemberian kredit tidak lepas dari prosedur pemberian kredit yang dijalankan dalam pengelolaan pemberian kredit kepada nasabah maupun calon nasabahnya. Menurut Kasmir (2012:105), Prosedur pemberian kredit adalah sebelum debitur memperoleh kredit terlebih dahulu harus melalui tahapan-tahapan penilaian mulai dari pengajuan proposal kredit dan dokumen-dokumen yang diperlukan, pemeriksaan keaslian dokumen, Analisis kredit sampai dengan kredit dicairkan tahapan-tahapan dalam memberikan kredit. Dengan kata lain bahwa peminjam harus mengembalikan dan melunasi pinjaman yang sudah diberikan oleh pihak Bank Syari'ah Indonesia.

Prosedur Pemberian Kredit Pada Bank Syari'ah Indonesia KCP Lombok Aikmel

Pemberian kredit tanpa analisis terlebih dahulu akan sangat membahayakan bagi pihak kreditur. Nasabah dapat dengan mudah memberikan data-data fiktif, sehingga mungkin saja kredit sebenarnya tidak layak, tetapi malah diberikan. Oleh karena itu, perlu diadakan analisis kredit untuk memperoleh keyakinan bahwa calon nasabah benar-benar dapat dipercaya untuk dapat mengembalikan pinjamannya, analisis kredit mencakup latar belakang nasabah atau perusahaan prospek usaha, jaminan yang diberikan serta faktor-faktor lainnya. Berikut ini tahapan- tahapan dalam pengajuan kredit pada Bank Syari'ah Indonesia KCP Lombok Aikmel :

1. Ada beberapa tahapan untuk mengajukan kredit di bank syariah Indonesia khususnya untuk pengajuan KPR antara lain:
 - a. Fotocopy KTP (suami-istri)
 - b. Fotocopy Kartu Keluarga (KK)
 - c. Fotocopy Surat Nikah (bagi nasabah menikah)
 - d. Pas Foto terbaru 4 X 6 = 1 Lbr (suami-istri)
 - e. Fotocopy NPWP
 - f. Petikan Daftar Gaji 3 (tiga) bulan terakhir
 - g. Fotocopy SK Pengangkatan Pertama dan terakhir
 - h. Fotocopy Rekening Koran/tabungan 3(tiga) bulan terakhir
 - i. Fotocopy Sertifikat (SHM/SHGB)
 - j. Fotocopy IMB (Izin Mendirikan Bangunan)
 - k. Fotocopy SPPT/PBB terakhir serta bukti bayar terakhir
 - l. Kelengkapan data terkait tujuan pembiayaan (contoh: surat penawaran, KK Penjual, Fotocopy KTP, dll)
 - m. Laporan pajak/SPT Tahunan (laporan tahun terakhir)
 - n. Mengisi dan Mendatangi Form Aplikasi pembiayaan di atas Materai @10.000
2. Ada Beberapa sisi Persyaratan Untuk Mengajukan KPR Pada Bank Syariah Indonesia KCP Lombok Aikmel.
 - a. Warga Negara Indonesia (WNI) Cakap dimata Hukum
 - b. Usia Minimal 21 tahun dan maksimal 55 tahun pada saat jatuh Tempo Pembiayaan
 - c. Tidak Melebihi maksimum Pembiayaan
 - d. Besar cicilan tidak melebihi 40 % penghasilan Bulanan Bersih
 - e. Pencairan pembiayaan bisa diberikan sesuai perkembangan pembangunan atau kesepakatan para pihak
 - f. Untuk pembiayaan unit yang belum selesai dibangun atau inden, harus melalui perjanjian kerja sama antara pengembang dengan bank syariah.

METODE

Penulisan ini disusun dengan pendekatan deskriptif naratif yaitu metode analisis yang berfokus pada penggambaran objek berdasarkan narasi atau cerita yang dibentuk dari pengalaman subjek atau penulis. Kegiatan magang ini dilakukan selama 4 (empat) bulan, terhitung tanggal 19 Agustus 2024 sampai dengan 19 Desember 2024 di Bank Syariah Indonesia KCP Lombok Aikmel mulai pukul 08.00-16.00 pada hari Senin sampai Jumat.

Beberapa kegiatan yang dilakukan oleh penulis selama menjalankan program magang di Bank Syariah Indonesia KCP Lombok Aikme yaitu:

1. Penulis memperkenalkan diri dengan kepala cabang Bank Syariah Aikmel dan karyawan, serta mengenal tugas-tugas dan tanggung jawab selama magang.
2. Penulis beradaptasi dengan pekerjaan atas tugas-tugas yang telah dijelaskan oleh kepala cabang Bank Syariah Indonesia Aikmel dan karyawan lainnya.
3. Penulis berpartisipasi dalam observasi dan pengenalan proses KPR yang meliputi:
 - a. Mengamati alur dan tahapan proses pemberian pembiayaan KPR dari awal hingga akhir.
 - b. Mempelajari kebijakan dan ketentuan Bank Syariah Indonesia terkait produk pembiayaan KPR iB (misalnya akad murabahah, istishna', atau musyarakah mutanaqisah).
4. Penulis berpartisipasi dalam mengumpulkan dan memverifikasi dokumen nasabah yang meliputi:
 - a. Membantu bagian pembiayaan dalam melakukan pengecekan kelengkapan dokumen calon nasabah, seperti KTP, slip gaji, NPWP, dan dokumen agunan.

- b. Menyusun dan mengarsipkan dokumen pengajuan KPR sesuai standar operasional bank.
5. Penulis berpartisipasi dalam menganalisis awal kelayakan pembiayaan yang meliputi:
 - a. Membantu petugas pembiayaan dalam melakukan analisis awal terhadap kemampuan bayar calon nasabah.
 - b. Menginput data calon nasabah ke dalam sistem bank untuk kebutuhan analisis pembiayaan.
6. Penulis berpartisipasi dalam pendampingan survey lapangan yang meliputi:
 - a. Mengikuti petugas bank dalam kegiatan survei lapangan untuk menilai kondisi fisik rumah atau objek agunan.
 - b. Mengamati bagaimana hasil survei menjadi bahan pertimbangan dalam proses persetujuan pembiayaan.
7. Penulis berpartisipasi dalam menyusun berkas dan proses persetujuan KPR yang meliputi:
 - a. Membantu staf dalam menyiapkan berkas untuk proses komite pembiayaan.
 - b. Mengamati proses internal bank dalam tahap analisis risiko dan penetapan keputusan pembiayaan.
8. Penulis berpartisipasi dalam memproses akad pembiayaan yang meliputi:
 - a. Mengikuti pelaksanaan akad pembiayaan antara pihak bank dan nasabah.
 - b. Mempelajari penerapan prinsip-prinsip syariah dalam setiap akad, seperti larangan riba, gharar, dan maisir.
9. Penulis berpartisipasi dalam monitoring dan pembayaran angsuran nasabah yang meliputi:
 - a. Membantu dalam kegiatan monitoring nasabah yang telah memperoleh pembiayaan KPR.
 - b. Mengamati proses pencatatan pembayaran angsuran dan pelaporan kepada bagian administrasi pembiayaan.
10. Penulis berpartisipasi dalam pembuatan laporan dan evaluasi yang meliputi:
 - a. Menyusun laporan hasil observasi dan kegiatan selama magang.
 - b. Melakukan evaluasi terhadap efektivitas dan kendala dalam prosedur pemberian KPR di BSI KCP Lombok Aikmel.

HASIL DAN PEMBAHASAN

KPR atau Kredit Kepemilikan rumah merupakan salah satu jenis pelayanan kredit yang diberikan oleh Bank kepada Nasabah yang menginginkan pinjaman Khusus untuk memenuhi kebutuhan dalam pembangunan rumah atau renovasi rumah. KPR sendiri muncul karena adanya kebutuhan memiliki rumah yang semakin lama semakin tinggi tanpa diimbangi daya beli yang memadai oleh masyarakat. KPR Syariah adalah pembiayaan yang digunakan untuk pembelian rumah secara kredit. Sistem yang digunakan oleh Bank Syariah Indonesia jauh lebih unggul dan lebih aman, bebas riba serta tidak ada pihak yang dirugikan.

Bank Syariah Indonesia KCP Lombok Aikmel memberikan beberapa produk KPR antara lain:

1. BSI Griya Hasanah

BSI Griya Hasanah merupakan produk KPR syariah dari BSI yang menawarkan berbagai keunggulan antara lain sebagai berikut.

- a. Angsuran tetap hingga lunas.
- b. Tanpa biaya provisi dan pinalti.
- c. Mengacu kepada prinsip syariah.
- d. Bebas biaya appraisal sampai Rp5 miliar.

2. BSI Griya Simuda

Produk KPR BSI berikutnya yakni BSI Griya Simuda yang merupakan program KPR syariah bagi nasabah berusia 21-40 tahun. Program ini menawarkan berbagai keuntungan antara lain sebagai berikut.

- Plafon pembiayaan hingga 120%.
- Jangka waktu pembiayaan hingga 30 tahun.
- Angsuran ringan.

3. BSI Griya Mabur

BSI Griya Mabur adalah produk KPR syariah yang diperuntukkan bagi pembiayaan kepemilikan rumah berhadiah porsi haji. Keuntungan ini dapat diperoleh nasabah jika pembayaran lancar dilakukan selama 2 tahun. Selain itu, produk KPR ini juga menawarkan keuntungan lainnya antara lain sebagai berikut.

- Angsuran tetap sampai lunas.
- Bebas biaya provisi dan pinalti.
- Mengacu pada prinsip syariah
- Berhadiah porsi haji tanpa diundi.

4. BSI Griya Take Over

BSI Griya Take Over adalah produk KPR syariah yang diperuntukkan bagi nasabah yang ingin mengambil alih kredit rumah dari bank lain. BSI Griya Take Over ini menawarkan angsuran ringan dan tetap serta margin spesial setara 3,3% tetap 1 selama tahun. Program ini juga menawarkan berbagai keunggulan antara lain sebagai berikut.

- Proses cepat dan mudah
- Angsuran tetap hingga lunas
- Bebas biaya provisi dan pinalti

Tabel 1. Angsuran KPR BSI Griya Hasanah



Pembiayaan	Simulasi Angsuran Per Bulan			
	5 Tahun	10 Tahun	15 Tahun	20 Tahun
100,000,000	2,075,840	1,293,980	1,044,220	998,380
200,000,000	4,151,680	2,587,960	2,088,440	1,996,760
300,000,000	6,227,520	3,881,940	3,132,660	2,995,140
400,000,000	8,303,360	5,175,920	4,176,880	3,993,520
500,000,000	10,379,200	6,469,900	5,221,100	4,991,900
600,000,000	12,455,040	7,763,880	6,265,320	5,990,280
700,000,000	14,530,880	9,057,860	7,309,540	6,988,660
800,000,000	16,606,720	10,351,840	8,353,760	7,987,040
900,000,000	18,682,560	11,645,820	9,397,980	8,985,420
1,000,000,000	20,758,400	12,939,800	10,442,200	9,983,800
1,100,000,000	22,834,240	14,233,780	11,486,420	10,982,180
1,200,000,000	24,910,080	15,527,760	12,530,640	11,980,560
1,300,000,000	26,985,920	16,821,740	13,574,860	12,978,940
1,400,000,000	29,061,760	18,115,720	14,619,080	13,977,320
1,500,000,000	31,137,600	19,409,700	15,663,300	14,975,700
1,600,000,000	33,213,440	20,703,680	16,707,520	15,974,080
1,700,000,000	35,289,280	21,997,660	17,751,740	16,972,460
1,800,000,000	37,365,120	23,291,640	18,795,960	17,970,840
1,900,000,000	39,440,960	24,585,620	19,840,180	18,969,220
2,000,000,000	41,516,800	25,879,600	20,884,400	19,967,600
2,100,000,000	43,592,640	27,173,580	21,928,620	20,965,980
2,200,000,000	45,668,480	28,467,560	22,972,840	21,964,360
2,300,000,000	47,744,320	29,761,540	24,017,060	22,962,740
2,400,000,000	49,820,160	31,055,520	25,061,280	23,961,120
2,500,000,000	51,896,000	32,349,500	26,105,500	24,959,500

PT. Bank Syariah Indonesia, Tbk. 0857-7371-3808 (Ateng Hidayat)

Sumber: BSI KCP Lombok Aikmel

Tabel 2. Angsuran KPR BSI Griya Simuda

BSI BANK SYARIAH INDONESIA

**TABEL ANGSURAN
KPR GRIYA SIMUDA BANK BSI**

Plafon KPR	Angsuran					
	Tahun 1	Tahun 2	Tahun 3	Tahun 4	Tahun 5	Tahun 6-20
100.000.000	666.667	700.000	735.000	771.750	810.338	1.035.085
200.000.000	1.333.333	1.400.000	1.470.000	1.543.500	1.620.675	2.070.169
300.000.000	2.000.000	2.100.000	2.205.000	2.315.250	2.431.013	3.105.254
400.000.000	2.666.667	2.800.000	2.940.000	3.087.000	3.241.351	4.140.339
500.000.000	3.333.333	3.500.000	3.675.000	3.858.750	4.051.688	5.175.423
600.000.000	4.000.000	4.200.000	4.410.000	4.630.500	4.862.026	6.210.508
700.000.000	4.666.667	4.900.000	5.145.000	5.402.250	5.672.364	7.245.593
800.000.000	5.333.333	5.600.000	5.880.000	6.174.000	6.482.701	8.280.677
900.000.000	6.000.000	6.300.000	6.615.000	6.945.750	7.293.039	9.315.762
1.000.000.000	6.666.667	7.000.000	7.350.000	7.717.500	8.103.377	10.350.847
1.100.000.000	7.333.333	7.700.000	8.085.000	8.489.250	8.913.714	11.385.931
1.200.000.000	8.000.000	8.400.000	8.820.000	9.261.000	9.724.052	12.421.016
1.300.000.000	8.666.667	9.100.000	9.555.000	10.032.750	10.534.390	13.456.101
1.400.000.000	9.333.333	9.800.000	10.290.000	10.804.500	11.344.727	14.491.185
1.500.000.000	10.000.000	10.500.000	11.025.000	11.576.250	12.155.065	15.526.270
1.600.000.000	10.666.667	11.200.000	11.760.000	12.348.000	12.965.403	16.561.355
1.700.000.000	11.333.333	11.900.000	12.495.000	13.119.750	13.775.740	17.596.439
1.800.000.000	12.000.000	12.600.000	13.230.000	13.891.500	14.586.078	18.631.524
1.900.000.000	12.666.667	13.300.000	13.965.000	14.663.250	15.396.416	19.666.609
2.000.000.000	13.333.333	14.000.000	14.700.000	15.435.000	16.206.753	20.701.693
2.100.000.000	14.000.000	14.700.000	15.435.000	16.206.750	17.017.091	21.736.778
2.200.000.000	14.666.667	15.400.000	16.170.000	16.978.500	17.827.429	22.771.863
2.300.000.000	15.333.333	16.100.000	16.905.000	17.750.250	18.637.766	23.806.947
2.400.000.000	16.000.000	16.800.000	17.640.000	18.522.000	19.448.104	24.842.032
2.500.000.000	16.666.667	17.500.000	18.375.000	19.293.750	20.258.442	25.877.117

PT. Bank Syariah Indonesia, Tbk. Cabang Jakarta Mampang
Telp. (021) 7918-9210 WA 0857-7371-3808

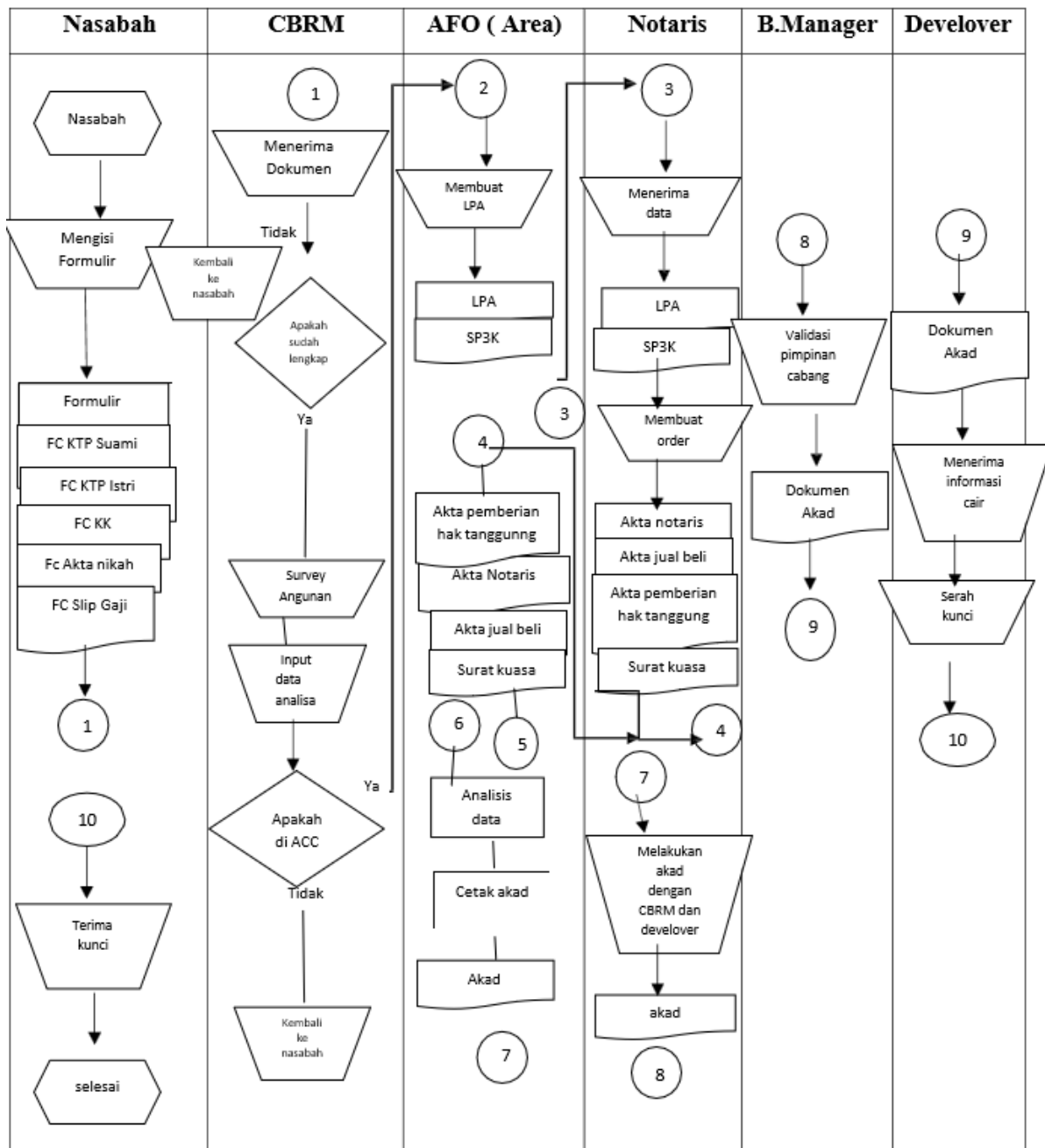
Sumber: BSI KCP Lombok Aikmel

Sebelum pihak Bank memberikan Pinjaman kredit terdapat adanya prosedur. Prosedur pemberian kredit maksudnya adalah tahapan-tahapan yang harus dilalui sebelum sesuatu kredit diputuskan untuk diberikan, tujuannya adalah agar mempermudah karyawan Bank dalam menilai suatu kelayakan permohonan kredit. Ada beberapa tahapan atau prosedur yang dilakukan pada Bank Syariah Indonesia KCP Lombok Aikmel yaitu sebagai berikut :

- Beberapa tahapan untuk mengajukan kredit di bank syari'ah Indonesia khususnya untuk pengajuan KPR antara lain:
 - Fotocopy KTP (suami-istri)
 - Fotocopy Kartu Keluarga (KK)
 - Fotocopy Surat Nikah (bagi nasabah menikah)
 - Pas Poto terbaru 4 X 6 = 1 Lbr (suami-istri)
 - Fotocopy NPWP
 - Petikan Daftar Gaji 3 (tiga) bulan terakhir
 - Fotocopy SK Pengangkatan Pertama dan terkahir
 - Fotocopy Rekening Koran/tabungan 3(tiga) bulan terakhir
 - Fotocopy Sertifikat (SHM/SHGB)
 - Fotocopy IMB (Ijin Mendirikan Bangunan)
 - Fotocopy SPPT/PBB terakhir serta bukti bayar terakhir
 - Kelengkapan data terkait tujuan pembiayaan (contoh: surat penawaran, KK Penjual, Fotocopy KTP, dll)
 - Laporan pajak/SPT Tahunan (laporan tahun terakhir)
 - Mengisi dan Mendatangi Form Aplikasi pembiayaan di atas Materai @10.000
- Ada Beberapa sisi Persyaratan Untuk Mengjukan KPR Pada Bank Syariah Indonesia KCP Lombok Aikmel.
 - Warga Negara Indonesia (WNI) Cakap dimata Hukum
 - Usia Minimal 21 tahun dan maksimal 55 tahun pada saat jatuh Tempo Pembiayaan
 - Tidak Melebihi maksimum Pembiayaan
 - Besar cicilan tidak melebihi 40 % penghasilan Bulanan Bersih

- e. Pencairan pembiayaan bisa diberikan sesuai perkembangan pembangunan atau kesepakatan para pihak
- f. Untuk pembiayaan unit yang belum selesai dibangun atau inden, harus melalui perjanjian kerja sama antara pengembang dengan bank syariah.

Bank Syari'ah Indonesia KCP Lombok Aikmel dalam menyetujui dokumen nasabah terkait pengajuan kredit KPR mengacu pada *flowchart* berikut ini:



Sumber: Romney & Steinbart, 2014

Gambar 1. Bagan Alur Dokumen (*Flowchart*) Prosedur Pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Pada Bank Syari'ah Indonesia KCP Lombok Aikmel

Penjelasan Prosedur Pemberian Kredit KPR Pada Bank Syariah Indonesia KCP Lombok Aikmel

Proses untuk mendapatkan Rumah, tidak hanya melibatkan pihak bank tetapi juga melibatkan beberapa pihak seperti developer dan notaris. Berikut prosedur permohonan kepemilikan rumah pada Bank Syariah Indonesia KCP Lombok Aikmel.

1. Nasabah atau konsumen mengisi formulir dan mengisi data serta pemilihan Bank Syariah Indonesia terdekat dan pihak dari Bank Syariah Indonesia akan menghubungi nasabah. Kelengkapan data yakni :
 - a. KTP suami dan istri
 - b. KK
 - c. NPWP
 - d. Akta Nikah
 - e. SK dan Slip Gaji
 - f. Rekening Koran
2. Pihak bank (CBRM) mengecek kelengkapan data
Untuk mengetahui kelengkapan data dan kebenaran berkas tersebut. Jika menurut bank data tersebut masih ada yang kurang, pemohon kredit diminta untuk melengkapi data-data tersebut dengan batas waktu yang ditentukan. dan pihak risk akan melakukan survei agunan.
3. Input data analisa (Lolos/Tidak) terkait penilaian agunan apabila lolos maka pihak Bank akan melakukan pengupload data, apa bila tidak lolos maka tidak bisa melakukan langkah selanjutnya.
4. Pihak Bank (CBRM) melakukan order dan survey jaminan ke risk dan LPA (Laporan Penilaian Angunan).
5. AFO (Area) membuat LPA dan melakukan order ke notaris yakni order akta notaris, akta jual beli, akta pemberian hak tanggung, dan surat kuasa.
6. Setelah dibuat oleh notaris, notaris akan menyerahkan dokumen ke pihak Bank (area) dan diserahkan kepada CBRM untuk melakukan Penginputan.
7. Selanjutnya CBRM melakukan input risk putusan risk mengenai penilaian agunan.
8. CBRM *Mengupload* data, yakni:
 - a. Form yang telah diisi Nasabah
 - b. KTP
 - c. KK
 - d. NPWP
 - e. Surat Penawaran Rumah Developer
 - f. Bukti DP Pembayaran
 - g. LPA
 - h. Order akta notaris
9. AFO yang berada di Area melakukan Analisa terkait kelengkapan dan kebenaran Poin 8
10. AFO membuat atau mencetak akad. Didalam akad berisi pasal-pasal yaitu:
 - a. Pasal 1 : Definisi dan Interpretasi
 - b. Pasal 2 : Pelaksanaan Pembiayaan Murabahah
 - c. Pasal 3 : Syarat Realisasi Pembiayaan
 - d. Pasal 4 : Pokok Akad, Biaya, Obyek Akad, dan jangka waktu Pembiayaan
 - e. Pasal 5 : Jaminan
 - f. Pasal 6 : Kuasa
 - g. Pasal 7 : Pemberitahuan

11. Setelah akad dibuat, pihak Bank menghubungi Nasabah untuk melakukan akad didepan notaris.
12. Setelah akad, Pimpinan Cabang melakukan *Validate*
Setelah *Validate* ini pimpinan cabang (*Branch Manager*) melakukan *Verifikasi* rumah dan tanda tangan akad. Setelah di tanda tangan oleh *Branch Manager* semua dokumen diserahkan ke area untuk dicek kembali.
13. Setelah semuanya lengkap, pihak Bank akan menghubungi Develover untuk menyerahkan kunci rumah kepada nasabah.

KESIMPULAN DAN SARAN

Berdasarkan hasil Penelitian Magang yang Penulis laksanakan pada Bank Syariah Indonesia KCP Lombok Aikmel dapat diambil kesimpulan bahwa, Prosedur pembiayaan kepemilikan rumah dimulai dari nasabah menyerahkan dokumen yang dibutuhkan dan mengisi formulir yang akan dibantu oleh pihak bank dan ditanda tangani oleh nasabah. Pihak bank melakukan analisa terhadap semua dokumen yang diserahkan oleh nasabah dan melakukan survey agunan. Notaris akan membuat dokumen yang sudah diorder oleh pihak bank. Nasabah melakukan akad, dan akan di validate oleh pimpinan cabang. Developer menyerahkan kunci kepada nasabah setelah disetujui oleh pihak bank. Dalam Prosedur ini melibatkan beberapa pihak yaitu Nasabah/konsumen, Pihak Bank, Developer, dan Notaris.

REFERENSI

- Anonim, *Buku Pedoman Petunjuk Teknis Magang MBKM “*, 2024, *Program Diploma III Akuntansi Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Mataram.*
- Mulyadi (2008: 5). *Pengertian Prosedur dan karakteristik Pemberian kredit pada bank syariah Indonesia*
- Tambunan, R. M. (2013). *Pedoman Penyusunan Standard Operating Procedures (SOP)*. Jakarta: Maistas Publishing.
- Kasmir, 2012, *Manajemen Perbankan, Edisi Revisi*. Jakarta; Rajawali Raja Grafindo Persada
- M. Syafi’i Antonio (2001:160), *dalam bukunya yang berjudul “ Bank Syariah dan Teori Praktek*
- Veithzal Rival dan Arifin (2010:681) *dalam bukunya yang berjudul “Islamic Banking*
- Romney & Steinbart (2014:67) *simbol bagan alur (flowchart)*
- Bank syariah Indonesia (2022,8 November) sejarah perseroan diakses 19 November 2024 https://ir.bankbsi.co.id/corporate_history.html
- Putri ayu lestari 2023 *PROSEDUR PEMBERIAN PEMBIAYAAN KEPEMILIKAN RUMAH DENGAN AKAD MURABAHAH PADA BANK SYARIAH INDONESIA KCP UNIVERSITAS JEMBER .LAPORAN PRAKTIK KERJA NYATA.Jember. Universitas Jember*
- Ningrum, Risca Puteri Ayu (2020) *Strategi Pemasaran Pembiayaan Kepemilikan Rumah (KPR) Non Subsidi di BRI Syariah Kantor Cabang Kedaton Bandar Lampung. Undergraduate thesis, IAIN Metro. Strategi Pemasaran Pembiayaan Kepemilikan Rumah (KPR) Non Subsidi di BRI Syariah Kantor Cabang Kedaton Bandar Lampung - IAIN Metro Digital Repository*
- Redaksi OCBC NISP (2023,8 september). Kenali 5 Perbedaan KPR Syariah dan Konvensional, Pilih Mana?.Diakses pada 13 november 2024 <https://www.ocbc.id/id/Article/2021/03/24/perbedaan-kpr-syariah-dan-konvensional>
- Ratih eka wijayanti (15/01/2024 10:04) KPR Bank Syariah Indonesia (BRIS): Tabel, Simulasi, Syarat, dan Ketentuan Di akses 14 November 2024 WIB <https://www.idxchannel.com/banking/kpr-bank-syariah-indonesia-bris-tabel-simulasi-syarat-dan-ketentuan>.