

BAB IV

ANALISIS PEMBIAYAAN KPR BANK KONVENSIONAL DAN BANK SYARIAH

A. Sistem Pembiayaan KPR di BRI KC. Cilegon

KPR BRI memberikan layanan Kredit Pemilikan Rumah yang dananya dapat digunakan untuk pembiayaan pembangunan, pembelian, renovasi maupun take over properti impian.¹

1. Syarat dan Ketentuan Pengajuan KPR BRI

- Warga Negara Indonesia (WNI)
- Usia calon debitur (perorangan) minimal 21 tahun atau sudah menikah.
- Tidak memiliki tunggakan kredit di bank manapun yang dibuktikan dengan hasil BI *Checking* yaitu pemeriksaan ke Bank Indonesia mengenai riwayat debitur terkait keuangan. Bagi calon debitur, BI *Checking* dilakukan terhadap calon debitur dan pasangan menikah, sedangkan untuk calon debitur badan usaha, BI *Checking* dilakukan terhadap badan usaha dan seluruh pengurus badan usaha.

¹ Hasil wawancara dengan Bapak Septa Eka Prayogo, staff AO Bank BRI KC. Cilegon, 6 Maret 2018 pukul 08.00

- Debitur harus membuka rekening simpanan di BRI dan memberikan Surat Kuasa bermaterai cukup dan tidak dicabut kembali dengan alasan apapun dari debitur kepada BRI untuk mendebet rekening simpanan debitur yang bersangkutan yang ada di BRI sebagai pembayaran kreditnya.
- Setiap pelayanan KPR BRI kepada calon debitur dipersyaratkan dokumen tambahan berupa surat pernyataan yang paling kurang memuat keterangan mengenai fasilitas KPR yang sedang diterima maupun yang sedang dalam proses pengajuan proses pengajuan permohonan baik di Bank BRI maupun di bank lain.
- Lokasi pembiayaan KPR berada pada unit kerja terdekat kecuali untuk calon debitur yang telah bekerja sama dengan unit kerja pemrakarsa.

2. Persyaratan Dokumen

- Formulir Permohonan (diisi dan ditandatangani)
- Fotocopy KTP yang masih berlaku
- Fotocopy Kartu Keluarga
- Fotocopy NPWP pribadi/ SPT PPh 21

- Fotocopy rekening giro/tabungan 3 bulan terakhir atas nama pemohon dan/suami/istri
- Asli Slip Gaji dan Surat Keterangan Kerja atau fotocopy Surat Keterangan Pegawai yang dilegalisir
- Fotocopy Surat Ijin Praktek/ SK Legalitas dari instansi terkait bagi pekerja professional.
- Fotocopy Buku/ Akta Nikah atau Surat/Akta Cerai
- Fotocopy dokumen rumah
- Laporan Keuangan 2 tahun terakhir dan rekapitulasi penghasilan bulanan.

3. Sistem Pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR)

- Calon debitur mengisi formulir permohonan dan menyerahkan seluruh dokumen yang dipersyaratkan.
- Formulir diterima oleh *Sales Person* kemudian diserahkan kepada *Account Officer*.
- *Account Officer* pemrakarsa melakukan hal-hal sebagai berikut:
 - a) Memastikan bahwa seluruh fotocopy dokumen-dokumen tersebut diatas telah dicocokkan dengan dokumen asli dan seluruh dokumen masih berlaku.

- b) Melakukan *On The Spot* (OTS) yaitu mendatangi lokasi untuk memvalidasi kebenaran seluruh data yang sudah disampaikan oleh debitur.
 - c) Melakukan penilaian agunan bagi debitur.
 - d) Melakukan analisis dalam aplikasi pinjaman berdasarkan hasil *On The Spot* (OTS).
 - e) Melakukan perhitungan kredit, maksimal angsuran, *plafond*, input data agunan, input data angsuran, struktur dan syarat kredit.
- Aplikasi permohonan yang telah lengkap dan lolos analisis diteruskan ke bagian Administrasi Kredit.
 - Administrasi Kredit melakukan hal-hal berikut:
 - a) Memeriksa kelengkapan, kebenaran dan keabsahan berkas pinjaman dari *Account Officer* (AO) pemrakarsa. Pemeriksaan kelengkapan berkas harus dituangkan dalam *check list* dokumen dan ditandatangani oleh petugas Administrasi Kredit (*maker*) dan *Supervisor* ADK (*checker* dan *signer*)
 - b) Apabila terdapat dokumen yang belum lengkap, jajaran Administrasi Kredit harus membuat catatan untuk

memastikan dokumen tersebut akan dipenuhi sebelum pelaksanaan akad perjanjian kredit.

- c) Memastikan seluruh hasil *entry Account Officer* pada aplikasi pinjaman sudah benar sesuai dokumen sumbernya yang terdapat dalam berkas pinjaman.
 - d) Apabila calon debitur telah menjadi debitur BRI (sudah memiliki pinjaman lain di BRI), memastikan seluruh kredit yang sudah dan yang akan yang akan diberikan harus total eksposur untuk menetapkan total risiko bagi BRI.
 - e) Kredit yang dinyatakan lolos akan ditandatangani oleh pemutus sesuai limit PDWK, sedangkan kredit yang tidak lolos akan dicatat dalam permohonan ditolak dan didokumentasi sesuai ketentuan. Calon debitur akan diberikan Surat Penolakan Kredit yang ditandatangani oleh pejabat yang berwenang.
- Setelah kredit diputus, jajaran ADK melakukan hal-hal sebagai berikut:

- a) Menyiapkan dokumen-dokumen perjanjian kredit dan pengikatan, atau berkoordinasi dengan Notaris apabila perjanjian kredit dibuat secara notarill.
- b) Untuk membuktikan kebenaran sharing dana dalam memenuhi ketentuan yang berlaku, calon debitur wajib menyerahkan bukti pelunasan DP (*Down Payment*) pembelian unit dan diserahkan kepada BRI sebelum akad kredit.
- c) Memastikan bahwa para pihak yang mendatangi perjanjian kredit pengikat adalah para pihak yang berwenang (memperhatikan Anggaran Dasar, KPT, Kartu Keluarga, Pas Photo).
- d) Sebelum melakukan pencairan, jajaran ADK harus memastikan bahwa seluruh biaya-biaya sudah dicadangkan oleh calon debitur dalam jumlah yang cukup.
- e) ADK memverifikasi putusan, menyiapkan *Overing Letter* (OL) yaitu surat penawaran kepada calon debitur mengenai beberapa program Kredit Pemilikan Rumah tersebut diatas, dan menyiapkan Instruksi Kredit (IPK).

- Penyampaian OL kepada debitur, jika setuju maka proses kredit dilanjutkan, jika tidak maka negoisasi putusan dikembalikan ke pemutus.
- Perjanjian akad kredit dengan debitur, dokumentasi kredit untuk kemudian dilakukan pencairan.
- Pencairan
 - a) Pembelian objek Kredit Pemilikan Rumah melalui pengembang/*Developer*.
 - b) pembelian objek Kredit Pemilikan Rumah (KPR) tidak melalui pengembang/*Developer* atau diluar lingkungan yang dibangun pengembang/*Developer*. Pencairan harus dilakukan ke rekening simpanan penjual (pemilik objek property yang dibiayai dengan KPR).
- Pembayaran angsuran oleh debitur

Pembayaran angsuran oleh debitur dilakukan sesuai Akta Jual beli (AJB) dan suku bunga yang berlaku pada saat itu. Proses pembayaran tersebut dilakukan dengan cara *autodebet* yaitu pihak bank langsung menarik sejumlah uang dari rekening BRI debitur sesuai jumlah tagihan dan taggal jatuh tempo. Jadi debitur hanya perlu melakukan setoran ke

rekeningnya sendiri seperti setoran tabungan yang dilakukan nasabah lainnya melalui *teller*. Debitur dapat juga melakukan transfer untuk menambah saldo rekening di BRI untuk kemudian di *autodebet* oleh bank sebagai bentuk pembiayaan angsuran kredit Pemilikan Rumah (KPR).

B. Sistem Pembiayaan KPRS di BRIS KCP. Balaraja

KPR BRISyariah iB adalah Pembiayaan Kepemilikan Rumah kepada perorangan untuk memenuhi sebagian atau keseluruhan kebutuhan akan hunian dengan menggunakan prinsip jual beli (*Murabahah*) di mana pembayarannya secara angsuran dengan jumlah angsuran yang telah ditetapkan di muka dan di bayar setiap bulan.²

Proses pemberian pembiayaan KPR BRISyariah iB adalah sebagai berikut:³

1. Prospek

Prospek berisi tentang:

² Ahmad Ifham, *Ini Lho Bank Syariah*, (Jakarta: PT. Gramedia Pustaka Utama, 2015), 209

³ Dokumen BRISyariah KCP. Balaraja

- a. Pengajuan pembiayaan oleh calon nasabah ke Unit Kerja BRISyariah dengan melengkapi dokumentasi atau persyaratan yang dibutuhkan dan mengisi formulir aplikasi.

Dokumen pribadi:⁴

- KTP dan kartu keluarga
- NPWP
- Buku nikah
- Slip gaji
- Surat keterangan bekerja (bagi pegawai)
- Rekening Koran tabungan 3 bulan terakhir.

Dokumen rumah yang hendak dibeli:

- Salinan sertifikat tanah
- Salinan izin mendirikan bangunan (IMB)
- Salinan surat tanda jdi dari developer/penjual rumah yang menyatakan setuju menjual rumah tersebut.

⁴ Hasil wawancara dengan Bapak Didi Hidayat, staff AO Bank BRI Syariah KCP. Balaraja, 28 Maret 2018 pukul 09.12

Tabel 4.1**kelengkapan dokumen permohonan KPR**

No	Dokumen	Jumlah
1	FC KTP suami isteri	3 lembar
2	FC KK	3 lembar
3	FC surat nikah	3 lembar
4	FC surat ket. Kerja min 2 tahun	Asli/ 3 lembar
5	FC slip gaji 3 bulan terakhir	Asli/ 3 lembar
6	FC rek. Tabungan 3 bulan terakhir	3 lembar
7	FC NPWP/SPT PPH 21	3 lembar
8	Photo suami isteri 3 x 4	3 lembar

Sumber: Dokumen BRISyariah

- b. Formulir aplikasi yang digunakan adalah formulir aplikasi KPR iB yang berlaku dan ditambahkan di tengah atas Memorandum Usulan Pembiayaan (MUP) dan keterangan sesuai tujuan pembiayaan

2. Inisiasi

Inisiasi merupakan proses awal dalam menentukan kriteria calon nasabah pembiayaan sehingga sesuai dengan kriteria yang ditetapkan oleh bank. CS atau AO melakukan inisiasi terhadap calon nasabah meliputi:

- a. Pengecekan keaslian dokumen calon nasabah Untuk dokumen yang sudah dipastikan keasliannya distempel sesuai asli dan di paraf oleh CS atau AO dan CMM atau Pincapem atau Pinca
 - b. CS/AO/CMM/Pincapem/Pinca melakukan interview atau wawancara terhadap calon nasabah
3. Permohonan BI Cheking, Apraisal dan Investigasi
- a. CS atau AO mengirimkan permohonan *checking* BI, permohonan pemeriksaan atau penilaian jaminan dan permohonan investigasi kepada financing support unit kerja
 - b. Format permohonan *checking* BI, pemeriksaan atau penilaian jaminan dan permohonan investigasi sesuai dengan format permohonan *checking* BI, permohonan pemeriksaan atau penilaian jaminan dan permohonan investigasi pada surat edaran tentang pembiayaan KPR iB yang berlaku
4. CS atau AO melakukan evaluasi kelayakan calon nasabah
- a. CS atau AO memastikan penghasilan per bulan nasabah pada slip gaji atau surat keterangan penghasilan calon nasabah

- b. CS atau AO mencocokkan antara slip gaji atau surat keterangan penghasilan dengan konfirmasi ke HRD atau bendahara gaji
- Untuk calon nasabah dengan pembayaran gaji melalui transfer Bank maka konfirmasi ke HRD tidak diperlukan, CS atau AO hanya mencocokkan slip gaji atau surat keterangan penghasilan dengan jumlah yang ditransfer pada rekening payroll calon nasabah
 - Untuk nasabah dengan gaji diterima surat tunai (cash) maka evaluasi dilakukan dengan mencocokkan slip gaji atau surat keterangan penghasilan dengan SPT PPH 21 calon nasabah
- c. CS atau AO menghitung RPC calon nasabah. RPC (*Ray Payment Capacity*) yaitu rasio penghasilan terhadap angsuran. Maksudnya adalah jumlah pendapatan yang diterima oleh nasabah berbanding dengan ketentuan yang telah ditentukan oleh bank dalam penerimaan pembiayaan yaitu 35% dari penghasilan nasabah.
- d. CS atau AO melakukan analisis kualitatif (pendidikan terakhir, jenis dan nama perusahaan, pengalaman dan lama

bekerja, status kekaryawanan, jabatan, hubungan bank lain, kekayaan dimiliki)

5. Financing support unit kerja melakukan
 - a. Pemeriksaan BI Cheking calon nasabah
 - b. Pemeriksaan atau penilaian jaminan
 - Ketentuan pemeriksaan atau penilaian jaminan mengacu kepada Surat Edaran Direksi atau Surat Keputusan Direksi tentang pemeriksaan atau penilaian jaminan
 - Untuk developer yang bekerjasama dengan BRISyariah, harga tanah dan bangunan mengacu kepada pricelist (brosur harga jual) developer dan harga sudah dikurangi discount (bila ada)
 - Pemeriksaan atau penilaian jaminan pada developer yang bekerjasama dengan BRISyariah tetap dilakukan untuk memastikan lokasi, harga dan kondisi tanah dan bangunan.
 - c. Investigasi tempat bekerja calon nasabah Ketentuan investigasi tempat bekerja calon nasabah mengacu kepada Surat Edaran Direksi atau Surat Keputusan Direksi tentang investigasi tempat bekerja calon nasabah.

6. Proses pra scoring dan atau scoring kepada calon nasabah
 - a. Formulir pra scoring dan atau scoring dikirimkan ke scoring room Financing Approval Group (FAG)
 - b. Scoring room Financing Approval Group (FAG) akan memberikan konfirmasi hasil scoring
 - c. Tata cara dan mekanisme pelaksanaan scoring diatur oleh Risk and Compliance Group dan atau Financial Approval Group
7. Pembuatan Memorandum usulan pembiayaan (MUP) MUP adalah media utama pengajuan usulan pembiayaan kepada komite pembiayaan. Format MUP yang digunakan adalah menggunakan format MUP KPR iB yang berlaku, harus sistematis, lengkap, informative, obyektif, dan jelas.
8. Persetujuan pembiayaan Persetujuan pembiayaan oleh Komite Pembiayaan sesuai Surat Keputusan Direksi tentang Batas Wewenang Persetujuan Pembiayaan (BWPP) yang berlaku
9. Surat Persetujuan Prinsip Pembiayaan (SP3)
 - a. Aplikasi yang sudah disetujui komite pembiayaan selanjutnya diterbitkan SP3, SP3 dikirimkan kepada nasabah untuk dipelajari dan disetujui

- b. Setelah MUP mendapat persetujuan dari komite pembiayaan untuk disetujui atau ditolak maka keputusan tersebut segera untuk disampaikan kepada nasabah
- c. Apabila BRISyariah menolak permohonan maka wajib diterbitkan surat penolakan tetapi apabila Bank BRISyariah menyetujui permohonan nasabah maka wajib menerbitkan SP3

10. Permohonan pelaksanaan akad

Persiapan akad dan konfirmasi calon nasabah

11. Proses pra signing

Persiapan dokumen akad, checklist, dan comply dokumen calon nasabah

12. Penandatanganan akad

- a. Penandatanganan perjanjian pembiayaan dan Akta Jual Beli (AJB)
- b. Setiap pelaksanaan penandatanganan wajib didokumentasikan

13. Pencairan pembiayaan KPR

Pencairan pembiayaan kepada developer atau penjual

14. Dokumentasi pembiayaan

Proses dokumentasi pembiayaan pasca pencairan

C. Pembahasan Hasil Penelitian

1. Sistem Pembiayaan pada BRI KC. Cilegon dan BRIS KCP.

Balaraja

- a. Sistem pembiayaan KPR pada BRI KC. Cilegon telah sesuai dengan Undang-undang Perbankan No. 10 Tahun 1998 yang menyatakan bahwa kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara bank dan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga.
- b. Sistem pembiayaan KPR pada BRIS KCP. Balaraja telah sesuai dengan Undang-Undang Perbankan No. 10 Tahun 1998, yang menyatakan bahwa pembiayaan adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara bank dan pihak lain yang dibiayai untuk mengembalika uang atau tagihan tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan atau bagi

2. Hasil Perbandingan Sistem Pembiayaan KPR Dari segi Persamaan dan Perbedaan

a. Persamaan

Berikut adalah beberapa persamaan sistem pembiayaan KPR di BRI KC. Cilegon dan BRIS KCP. Balaraja:⁵

- Pada bank konvensional maupun bank syariah ini sama-sama mengharuskan kepada calon nasabah untuk menyiapkan dokumen lengkap, beberapa syarat diantaranya adalah fotokopi KTP, surat nikah (bila sudah menikah), slip gaji, surat keterangan bekerja, fotokopi NPWP, rekening tabungan dan lain-lain.
- Pada BRI KC.Cilegon dan BRI Syariah KCP. Balaraja sama sama memberikan tenor angsuran selama maksimal 15 tahun.
- Dalam produk KPR, kedua bank ini sama-sama menjadi jembatan untuk mempermudah calon nasabah yang ingin mempunyai hunian sendiri dengan sistem pembayaran melalui angsurannya.

⁵ Hasil wawancara dengan bapak Septa Eka Prayogo selaku staff AO BRI KC. Cilegon pada tanggal 6 Maret 2018 pukul 08.00 dan Bapak Didi Hidayat selaku staff AO BRI Syariah KCP. Balaraja. pada tanggal 28 Maret 2018 pukul 09.12.

b. Perbedaan

Berikut adalah beberapa perbedaan sistem pembiayaan di BRI KC. Cilegon dan BRIS KCP. Balaraja:⁶

- Pada bank konvensional apabila nasabah telah melunasi angsuran sebelum tanggal jatuh tempo akan diberikan denda atau pinalti karena masih terikat dengan bunga yang telah ditentukan di awal perjanjian, sedangkan pada bank syariah nasabah akan mendapatkan diskon jika telah melunasi angsuran sebelum jatuh tempo.
- Pada bank konvensional lebih menekankan keuntungan sebesar-besarnya tanpa memikirkan nasabah merasa dirugikan atau tidak, sedangkan pada bank syariah menekankan bahwa keuntungan bukanlah segalanya, unsur kebahagiaan dunia akhirat lebih ditekankan daripada prinsip keinginan untuk menumpuk profit.
- Hubungan antara bank dengan nasabah pada bank konvensional adalah hubungan antara kreditur dan debitur, sedangkan dalam bank syariah hubungan dalam

⁶ Hasil wawancara dengan bapak Septa Eka Prayogo selaku staff AO BRI KC. Cilegon pada tanggal 6 Maret 2018 pukul 08.00 dan Bapak Didi Hidayat selaku staff AO BRI Syariah KCP. Balaraja. pada tanggal 28 Maret 2018 pukul 09.12.

bentuk kemitraan yang saling menguntungkan diantara kedua belah pihak.

- Perjanjian produk KPR dalam bank konvensional adalah hutang-piutang yang jelas diharamkan baginya apabila mengambil keuntungan (riba), sedangkan dalam bank syariah adalah murabahah (jual-beli) dimana keuntungan (margin) yang diambil oleh pihak bank telah diketahui nasabah pada saat melakukan akad.