

BAB II

FASILITAS LIKUIDITAS PEMBIAYAAN PERUMAHAN DAN DAYA BELI NASABAH

2.1 Konsep Likuiditas

Likuiditas bisnis perbankan adalah kemampuan sebuah bank untuk menyediakan alat-alat lancar guna membayar kembali titipan yang jatuh tempo dan memberikan pinjaman kepada nasabah yang membutuhkannya. Likuiditas bisnis perbankan yang baik terjadi bilamana daya beli potensial yang ada pada aktivasnya dapat diubah menjadi daya beli efektif tanpa mengalami kerugian.²¹

Menurut Undang-undang Nomor 6 tahun 2009 Bank Indonesia dapat memberikan kredit atau pembiayaan berdasarkan Prinsip Syariah untuk jangka waktu paling lama 90 (sembilan puluh) hari kepada Bank untuk mengatasi kesulitan pendanaan jangka pendek Bank yang bersangkutan.²²

Beberapa penulis mengemukakan batasan pengertian likuiditas antara lain Bambang Riyanto mengatakan bahwa likuiditas berhubungan dengan masalah kemampuan suatu perusahaan untuk memenuhi kewajibannya yang segera harus dipenuhi.²³

Van Horne yang diterjemahkan oleh Junior Tirok, dalam bukunya mengemukakan likuiditas adalah rasio yang mengukur tingkat kemampuan perusahaan untuk memenuhi kewajiban jangka pendek.²⁴

²¹Kasmir ,S.E,MM. *Manajemen Perbankan*. PT. Grafindo Persada. Jakarta: 2000. hlm 67

²²Undang-undang Nomor 6 tahun 2009 tentang likuiditas. Sekretariat Negara. Jakarta

²³Bambang Riyanto. *Dasar-dasar Pembelanjaan Perusahaan (Edisi 4)*. BPFE. Yogyakarta: 2001. hlm 25

²⁴James C.Van Horne. *Analisa Laporan Keuangan* (Ahli Bahasa: Junior Tirok). Erlangga: Jakarta.1999. hlm 16

Kemudian menurut J. Fred Weston, diterjemahkan oleh Jaka Wasana, mengemukakan bahwa rasio likuiditas adalah rasio yang mengukur tingkat kemampuan perusahaan untuk dapat memenuhi kewajiban bila jatuh tempo.²⁵

Dengan demikian dapat dikatakan bahwa tingkat likuiditas suatu perusahaan memegang peranan yang penting, sebab tingkatan likuiditas suatu perusahaan merupakan salah satu faktor lain yang menentukan berhasil tidaknya suatu perusahaan dikelola karena mengakut penyediaan kebutuhan dana dan uang tunai dan sumber-sumber untuk memenuhi kebutuhan tersebut, serta turut menentukan seberapa jauh perusahaan akan menanggung resiko, dimana faktor-faktor atau resiko tersebut menyangkut dana jangka panjang serta menyangkut hubungan antara dana pemegang saham.

2.2 Konsep Pembiayaan

Pada dasarnya fungsi utama Bank Syariah tidak jauh beda dengan bank konvensional yaitu menghimpun dana dari masyarakat kemudian menyalurkannya kembali atau lebih dikenal sebagai fungsi intermediasi. Dalam prakteknya bank syariah menyalurkan dana yang diperolehnya dalam bentuk pemberian pembiayaan, baik itu pembiayaan modal usaha maupun untuk konsumsi.

Adapun pengertian pembiayaan menurut berbagai literatur yang ada sebagai berikut, Menurut Undang-Undang No.10 Tahun 1998 Pembiayaan adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan

²⁵ J. Fred Weston dan F. Brigham Eugene. *Dasar-dasar Manajemen Keuangan Edisi 7* (dialih bahasakan oleh Jaka Wasana). Erlangga: Jakarta. 2001. hlm 225

pihak yang di biayai untuk mengembalikan uang atau tagihan tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan atau bagi hasil.²⁶

Menurut M. Syafii Antonio, Pembiayaan adalah pemberian fasilitas penyediaan dana untuk memenuhi kebutuhan pihak-pihak yang merupakan defisit unit.²⁷ Menurut Zainul Arifin, Pembiayaan dalam secara luas diartikan sebagai pendanaan yang di keluarkan untuk mendukung investasi yang telah direncanakan baik dilakukan sendiri maupun dijalankan oleh orang lain.²⁸

Berdasarkan pengertian tersebut di atas, dapat disimpulkan bahwa pembiayaan adalah pemberian fasilitas penyediaan dana untuk mendukung investasi yang telah direncanakan berdasarkan kesepakatan antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai untuk mengembalikan uang atau tagihan tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan atau bagi hasil.

2.3 Ruang Lingkup FLPP (Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan)

2.3.1 Pengertian FLPP

Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan, yang selanjutnya disingkat FLPP adalah dukungan fasilitas likuiditas pembiayaan perumahan kepada masyarakat berpenghasilan rendah (MBR). Pengelolaannya dilaksanakan oleh Badan Layanan Umum Pusat Pembiayaan Perumahan Kementerian Perumahan Rakyat melalui Lembaga Perbankan dimana sasaran utamanya untuk menurunkan

²⁶ Undang-undang Nomor 10 tahun 1998 tentang pembiayaan. Sekretariat Negara. Jakarta

²⁷ Muhammad Syafi'i Antonio. *Bank Syariah dari Teori ke Praktik*. Gema Insani: Jakarta. 2001. hlm 160.

²⁸ Zainul Arifin. *Dasar-dasar Manajemen Bank Syariah*. Azkia Publisher: Tangerang. 2002. hlm 260

dan atau meringankan tingkat margin Pembiayaan Kepemilikan Rumah bagi MBR.²⁹

Menurut Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2014 Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan adalah dukungan fasilitas likuiditas pembiayaan perumahan kepada MBR yang pengelolaannya dilaksanakan oleh Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat.³⁰

Menurut Andri, menyatakan bahwa Fasilitas likuiditas pembiayaan perumahan (FLPP) merupakan pembiayaan perumahan untuk MBR (masyarakat berpenghasilan rendah), yang mana dana FLPP akan di mix dengan dana bank penyalur agar dapat menghasilkan suku bunga yang murah dan tetap selama jangka waktu tertentu, jadi ada subsidi yang dalam hal ini diberikan oleh pemerintah dalam batas tertentu.³¹

Era Saputera mengemukakan definisi dari Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP) adalah dukungan fasilitas likuiditas pembiayaan perumahan kepada Masyarakat Berpenghasilan Menengah Bawah (MBM) dan Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) yang pengelolaannya dilaksanakan oleh Kementerian Perumahan Rakyat. Kelompok Sasaran adalah pemohon KPR Sejahtera baik yang berpenghasilan tetap maupun tidak tetap yang belum pernah

²⁹Sumber: Januar Armansyah, Sri Esti Kadaryanti. Standar Operasional FLPP Bank BRI Syariah. Tahun 2012. hlm 29

³⁰Undang-undang Nomor 20 tahun 2014 tentang fasilitas likuiditas pembiayaan perumahan. Sekretariat Negara. Jakarta

³¹Sumber: Andri. <https://arsasi.wordpress.com/2012/06/13/mengenal-kpr-subsidi-flpp/>. 2 Desember 2015

memiliki rumah, belum pernah menerima subsidi perumahan, dan termasuk kelompok MBR dan MBM.³²

Dengan demikian dapat ditarik kesimpulan bahwa FLPP atau Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan adalah program Kementerian Perumahan untuk menyediakan pinjaman KPR rumah subsidi dan rumah murah, dengan tingkat bunga yang terjangkau untuk para MBR (Masyarakat Berpenghasilan Rendah) maupun MBM (Masyarakat Berpenghasilan Menengah Bawah).

2.3.2 Tujuan dan Manfaat FLPP

Kementerian Perumahan Rakyat (Kemenpera) akan memperluas saluran Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP) dengan menggandeng 18 bank pelaksana. Tujuannya untuk menyalurkan bantuan pembiayaan perumahan dengan skema KPR FLPP kepada masyarakat di seluruh Indonesia. Adanya bank-bank pelaksana penyalur KPR FLPP tersebut diharapkan dapat mempermudah akses masyarakat untuk memiliki rumah dengan angsuran dan bunga yang ringan yakni 7,25% dan tetap selama 20 tahun.

Manfaat yang dapat diperoleh dari FLPP diantaranya :

1. Uang muka ringan
2. Jangka waktu maksimal 15 tahun
3. Cicilan tetap dan meringankan selama jangka waktu
4. Bebas pinalti untuk pelunasan sebelum jatuh tempo³³

³²Era Saputera, <http://erasaputera.blogspot.co.id/2012/11/kpr-subsidi-flpp-sejahtera.html>. 2 Desember 2015

³³Sumber: Bank BRI Syariah. <http://www.brisyariah.co.id/?q=kpr-brisyariah-ib>, 7 November 2015.

2.3.3 Akad Dalam FLPP

Produk Pembiayaan KPR Sejahtera menggunakan prinsip jual beli (*murabahah*) dengan akad *Murabahah bil Wakalah*. Adapun akad yang digunakan adalah :

1. Akad *Wakalah*

Wakalah termasuk salah satu akad yang menurut kaidah Fiqh Muamalah, akad *Wakalah* dapat diterima. *Wakalah* itu berarti perlindungan (*al-hifzh*), pencukupan (*al-kifayah*), tanggungan (*al-dhamah*), atau pendelegasian (*al-tafwidh*), yang diartikan juga dengan memberikan kuasa atau mewakilkan.

Wakalah memiliki beberapa makna yang cukup berbeda menurut beberapa ulama. Berikut adalah pandangan dari para ulama:³⁴

- a. Menurut Hashbi Ash Shiddieqy, *Wakalah* adalah akad penyerahan kekuasaan, yang pada akad itu seseorang menunjuk orang lain sebagai penggantinya dalam bertindak (*bertasharruf*).³⁵
- b. Menurut Sayyid Sabiq, *Wakalah* adalah pelimpahan kekuasaan oleh seseorang kepada orang lain dalam hal-hal yang boleh diwakilkan.³⁶
- c. Ulama Malikiyah, *Wakalah* adalah tindakan seseorang mewakilkan dirinya kepada orang lain untuk melakukan tindakan-tindakan yang merupakan haknya yang tindakan itu tidak dikaitkan dengan pemberian kuasa setelah mati, sebab jika dikaitkan dengan tindakan setelah mati berarti sudah berbentuk wasiat.

³⁴ Abdul Jalil, Ma'ruf Al-Wajiz. *Ensiklopedi Fikih Islam dalam Al-Qur'an dan As-Sunnah Ash-Shahihah*

³⁵ Hasbi ash-Shiddieqy. *Pangantar Fiqh Muamalah*. Bulan Bintang: Jakarta. 1974. hlm 91

³⁶ Sayyid Sabiq. *Fiqh al-Sunnah (Juz V)*. Daaral-Fikr: Beirut. 1983. Hal. 235.

d. Menurut Ulama Syafi'iah mengatakan bahwa *Wakalah* adalah suatu ungkapan yang mengandung suatu pendelegasian sesuatu oleh seseorang kepada orang lain supaya orang lain itu melaksanakan apa yang boleh dikuasakan atas nama pemberi kuasa.

Dengan demikian dapat disimpulkan *Wakalah* atau *wikalah* yang berarti penyerahan, pendelegasian, atau pemberian mandat. Dimana dalam penelitian ini *wakalah* adalah akad pelimpahan kekuasaan oleh Bank BRI Syariah kepada nasabah, dalam hal ini Bank BRI Syariah mewakilkan kepada nasabah untuk membeli rumah dari penjual rumah/developer (pengembang).

Dasar hukum *Wakalah* menurut agama Islam, seseorang boleh mendelegasikan suatu tindakan tertentu kepada orang lain dimana orang lain itu bertindak atas nama pemberi kuasa atau yang mewakilkan sepanjang hal-hal yang dikuasakan itu boleh didelegasikan oleh agama. Dalil yang dipakai untuk menunjukkan kebolehan itu, antara lain :

Firman Allah swt dalam QS. An-Nisa ayat 35³⁷:

...فَابْعَثُوا حَكَمًا مِّنْ أَهْلِهَا وَحَكَمًا مِّنْ أَهْلِهَا...

“Maka kirimlah seorang hakim dari keluarga laki-laki dan seorang hakim dari keluarga perempuan”.

Jika terjadi perselisihan di antara sepasang suami-istri, dan kalian khawatir perselisihan itu akan berakhir dengan perceraian, tentukanlah dua orang penengah: yang pertama dari pihak keluarga suami, dan yang kedua dari pihak keluarga istri. Kalau pasangan suami-istri itu benar-benar menginginkan kebaikan,

³⁷Departemen Agama RI, *Al-Qur'an tajwid dan terjemahan*. CV. Penerbit Diponegoro, Bandung, 2000 hlm 66.

Allah pasti akan memberikan jalan kepada keadaan yang lebih baik, baik berupa keharmonisan rumah tangga maupun perceraian secara baik-baik. Sesungguhnya Allah Maha Mengetahui perbuatan lahir dan batin hamba-hamba-Nya.

2. Akad *Murabahah*

Kata *al-Murabahah* diambil dari bahasa Arab dari kata *ar-ribhu* (الرِبْحُ) yang berarti kelebihan dan tambahan (keuntungan), atau *murabahah* juga berarti *Al-Irbaah* karena salah satu dari dua orang yang bertransaksi memberikan keuntungan kepada yang lainnya. Sedangkan secara istilah, Bai'ul *murabahah* menurut Az-Zuhaili adalah:

بَيْعٌ بِمِثْلِ الثَّمَنِ الْأَوَّلِ مَعَ زِيَادَةِ رِبْحٍ مَعْلُومٍ

Yaitu jual beli dengan harga awal disertai dengan tambahan keuntungan.³⁸

Definisi *murabahah* menurut Ibnu Qudamah bahwa *Murabahah* adalah menjual dengan harga asal ditambah dengan margin keuntungan yang telah disepakati.³⁹

Menurut Para ahli hukum Islam mendefinisikan *bai' al-murabahah* sebagai berikut :⁴⁰

- 1) 'Abd ar-Rahman al-Jaziri mendefinisikan *bai' al-murabahah* sebagai menjual barang dengan harga pokok beserta keuntungan dengan syarat-syarat tertentu.
- 2) Menurut Wahbah az-Zuhaili adalah jual-beli dengan harga pertama (pokok) beserta tambahan keuntungan.

³⁸Wahbah Zuhaili. *Al-Fiqhu al-Islam Wa Adillatuhu* (diterjemahkan oleh Tim Counterpart Bank Muamalat, "*Fiqh Muamalah Perbankan Syari'ah*"). PT. Bank Muamalah: Jakarta. 1999

³⁹Ibnu Qadamah. *Al-Mughni*. Tazkia Institute. 1999. hlm 21

⁴⁰Ascarya, *Akad dan Produk Bank Syari'ah*, PT. Raja Grafindo Persada: Jakarta. 2007. hlm 49

- 3) Ibn Rusyd --filosof dan ahli hukum Maliki-- mendefinisikannya sebagai jual-beli di mana penjual menjelaskan kepada pembeli harga pokok barang yang dibelinya dan meminta suatu margin keuntungan kepada pembeli.
- 4) Ibn Qudamah --ahli hukum Hambali-- mengatakan bahwa arti jual-beli *murabahah* adalah jual-beli dengan harga pokok ditambah margin keuntungan.

Dapat ditarik kesimpulan bahwa jual beli *murabahah* adalah jual beli yang menyebutkan harga pertama penjual itu membeli barang tersebut (pokok) kemudian dijumlahkan dengan harga keuntungannya. Dalam penelitian ini akad *murabahah* adalah transaksi jual beli rumah sebesar harga perolehan rumah ditambah dengan margin yang disepakati oleh para pihak, dimana Bank BRI Syariah menginformasikan terlebih dahulu harga perolehan kepada pembeli.⁴¹

Murabahah merupakan suatu akad yang dibolehkan secara *syar'i*, serta didukung oleh mayoritas ulama dari kalangan *Shahabat*, *Tabi'in* serta Ulama-ulama dari berbagai *mazhab* dan aliran. Berikut merupakan dasar hukum akad *murabahah*:

Firman Allah dalam QS. Al Baqarah ayat 275⁴²:

... وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا ...

”Dan Alloh telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba”.

⁴¹Sumber: Januar Armansyah, Sri Esti Kadaryanti. Standar Operasional FLPP Bank BRI Syariah. Tahun 2012. hlm 7

⁴²Departemen Agama RI, *Al-Qur'an tajwid dan terjemahan*. CV. Penerbit Diponegoro, Bandung, 2000. hlm 36

Melalui ayat ini, Allah menegaskan bahwa telah diharamkan jual-beli dan diharamkan riba. Orang-orang yang membolehkan riba dapat ditafsirkan sebagai pembantahan hukum-hukum yang telah ditetapkan oleh Allah Yang Maha Mengetahui lagi Maha Bijaksana. Riba yang dahulu telah dimakan sebelum turunya firman Allah ini, apabila pelakunya bertobat, tidak ada kewajiban untuk mengembalikannya dan dimaafkan oleh Allah. Sedangkan bagi siapa saja yang kembali lagi kepada riba setelah menerima larangan dari Allah, maka mereka adalah penghuni neraka dan mereka kekal di dalamnya.

2.3.4 Jenis-jenis KPR FLPP

Pembiayaan Kepemilikan Rumah Sejahtera dengan prinsip syariah selanjutnya disebut KPR Sejahtera adalah Produk Pembiayaan Kepemilikan Rumah berdasarkan prinsip syariah yang diterbitkan oleh Bank BRI Syariah untuk pembiayaan rumah sejahtera tapak dan rumah sejahtera susun dengan dukungan bantuan Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP) kepada Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) dalam rangka pemilikan rumah sejahtera yang dibeli dari developer (pengembang).

KPR Sejahtera meliputi:

1. KPR Sejahtera Syariah Tapak

Adalah pembiayaan berdasarkan prinsip syariah dengan dukungan FLPP yang diterbitkan oleh Bank BRI Syariah kepada MBR dalam kepemilikan KPR Sejahtera Tapak yang berbentuk rumah per-unit seperti perkomplekan, yang dibeli dari developer.

2. KPR Sejahtera Syariah Susun

Adalah pembiayaan berdasarkan prinsip syariah dengan dukungan FLPP yang diterbitkan oleh Bank BRI Syariah kepada MBR dalam kepemilikan KPR Sejahtera Susun yang berbentuk rumah susun, yang dibeli dari developer.⁴³

2.3.5 Proses Pembiayaan KPR FLPP

2.3.5.1 Verifikasi Nasabah

Unit Kerja wajib melakukan verifikasi dan bertanggungjawab atas ketepatan kelompok sasaran KPR Sejahtera. Langkah-langkah verifikasi yang dilakukan Unit Kerja dalam melakukan verifikasi adalah sebagai berikut:

1. Unit kerja melakukan verifikasi terhadap permohonan KPR Sejahtera oleh kelompok sasaran meliputi:
 - a. Pengecekan administrasi terhadap persyaratan dokumen.
 - b. Melakukan analisa kelayakan dan kemampuan mengangsur/membayar angsuran pemohon KPR Sejahtera.
2. Dilakukan pengecekan fisik bangunan rumah calon nasabah penerima KPR Sejahtera.
3. Wawancara terhadap calon nasabah sesuai formulir wawancara.
4. Verifikasi terhadap calon nasabah dilakukan CSO/AO bersama dengan MM/Pincapem/Pinca.
5. Unit Kerja yang memproses pembiayaan KPR Sejahtera membuat Surat Pernyataan Verifikasi, Surat Pernyataan Verifikasi ditandatangani oleh Pinca.

⁴³Sumber: Januar Armansyah, Sri Esti Kadaryanti. Standar Operasional FLPP Bank BRI Syariah. Tahun 2012. hlm 8.

6. Unit Kerja menghitung porsi dana FLPP, membuat jadwal angsuran dan jadwal pengembalian dana FLPP masing-masing calon nasabah.
7. Unit Kerja membuat rekap tabel angsuran per periode pencairan.
8. Unit Kerja membuat daftar nasabah/form data nasabah KPR Sejahtera.
9. Unit Kerja yang memasarkan KPR Sejahtera WAJIB mengirimkan jadwal pengembalian dana FLPP setiap bulan ke FLPP Center.

2.3.5.2 Alur Proses Pembiayaan KPR Sejahtera

Berikut alur proses pembiayaan KPR Sejahtera yang dilakukan Unit Kerja BRI Syariah:

1. Pengajuan pembiayaan oleh calon nasabah ke Unit Kerja BRI Syariah dengan melengkapi dokumentasi/persyaratan yang dibutuhkan dan mengisi formulir aplikasi. Formulir aplikasi yang digunakan adalah formulir aplikasi KPR iB yang berlaku dan ditambahkan ditengah atas judul, contohnya: *KPR Sejahtera Syariah Tapak* atau *KPR Sejahtera Syariah Susun* sesuai tujuan pembiayaan.
2. CSO/AO melakukan inisiasi terhadap calon nasabah yang meliputi:
 - a. Pengecekan keaslian dokumen calon nasabah. Untuk dokumen yang sudah dipastikan keasliannya distempel sesuai asli dan di paraf oleh CSO/AO dan MM/Pincapem/Pinca, *checklist* dokumen nasabah.
 - b. CSO/AO melakukan wawancara terhadap calon nasabah. setelah proses wawancara selesai maka formulir wawancara ditandatangani oleh nasabah beserta pasangannya.
3. CSO/AO mengirimkan permohonan *checking* BI, permohonan pemeriksaan/penilaian jaminan dan permohonan investigasi kepada

Financing Support Unit Kerja. Format permohonan *checking* BI, pemeriksaan/penilaian jaminan dan permohonan investigasi sesuai dengan format permohonan *checking* BI, permohonan pemeriksaan/penilaian jaminan dan permohonan investigasi pada Surat Edaran tentang pembiayaan KPR iB yang berlaku dan ketentuan terkait lainnya.

4. CSO/AO melakukan evaluasi kelayakan calon nasabah.
 - a. Memastikan penghasilan per bulan nasabah pada slip gaji/surat keterangan penghasilan calon nasabah sudah sesuai dengan fitur KPR Sejahtera.
 - 1) Mencocokkan antara slip gaji/surat keterangan penghasilan dengan konfirmasi ke HRD/Bendahara gaji.
 - 2) Untuk nasabah dengan pembayaran gaji melalui transfer Bank maka konfirmasi ke HRD tidak diperlukan, CSO/AO hanya mencocokkan slip gaji/surat keterangan penghasilan dengan rekening Bank calon nasabah (*rekening payroll*).
 - b. Menghitung RPC (*Repayment Capacity*) calon nasabah.
 - 1) Maksimal RPC calon nasabah adalah 35%.
Contoh perhitungan RPC:

Pendapatan nasabah perbulan	: Rp.3.500.000
Kewajiban angsuran lain sedang berjalan	: <u>Rp. 200.000</u> -
Pendapatan bersih nasabah	: Rp.3.300.000
Angsuran pembiayaan KPR Sejahtera	: Rp. 456.431
$RPC = \frac{Rp.456.431}{Rp.3.300.000} \times 100\%$: 13,83%
 - 2) Deviasi terkait RPC mengacu pada ketentuan deviasi yang berlaku.

- c. Memastikan calon nasabah memenuhi ketentuan KPR Sejahtera dari BLU-KEMENPERA (target market, skim, dan porsi).
 - d. Bersama dengan MM/Pincapem/Pinca melakukan verifikasi terhadap kelayakan calon nasabah KPR Sejahtera sesuai persyaratan verifikasi BLU-KEMENPERA (pengecekan dokumen, wawancara, dan pengecekan fisik bangunan rumah calon nasabah) dan selanjutnya Pemimpin Unit Kerja menandatangani formulir verifikasi.
5. *Financing Support* Unit Kerja melakukan:
- a. Pemeriksaan BI *checking* calon nasabah.
 - b. Pemeriksaan penilaian jaminan.
 - 1) Ketentuan pemeriksaan/penilaian jaminan mengacu pada Surat Edaran Direksi atau Surat Keputusan Direksi tentang pemeriksaan/penilaian jaminan dan ketentuan terkait lainnya.
 - 2) Untuk developer yang bekerjasama dengan BRI Syariah, harga tanah dan bangunan mengacu pada *pricelist* (brosur harga jual) developer dan harga sudah dikurangi *discount* (bila ada).
 - 3) Pemeriksaan/penilaian jaminan pada developer yang bekerjasama dengan BRI Syariah tetap dilakukan untuk memastikan lokasi, harga, kondisi tanah, dan bangunan.
 - 4) Investasi tempat bekerja calon nasabah. Ketentuan investigasi tempat bekerja calon nasabah mengacu pada Surat Edaran Direksi atau Surat Keputusan Direksi dan ketentuan terkait lainnya tentang investigasi tempat bekerja calon nasabah.
6. Proses pra *scoring* dan atau *scoring* kepada calon nasabah.
- a. Formulir *scoring* dikirimkan ke *Scoring Room Financing Reviewer Group* (FRG).

- b. *Scoring Room Financing Reviewer Group* (FRG) akan memberikan konfirmasi hasil *scoring*.
 - c. Tatacara dan mekanisme pelaksanaan *scoring* akan diatur oleh *Risk Management & Compliance Group* dan atau *Financing Reviewer Group*.
7. Pembuatan Usulam Pembiayaan (MUP) oleh CSO/AO.
 - a. Format MUP yang digunakan adalah format MUP KPR iB yang berlaku.
 - b. Pada lembar MUP halaman depan, ditambahkan ditengah atas judul: **KPR Sejahtera Syariah Tapak** atau **KPR Sejahtera Syariah Susun** sesuai tujuan pembiayaan.
 8. Persetujuan Pembiayaan oleh Komite Pembiayaan. Persetujuan Pembiayaan oleh Komite Pembiayaan sesuai Surat Keputusan Direksi tentang Batas Wewenang Persetujuan Pembiayaan (BWPP) yang berlaku.
 9. Aplikasi yang sudah disetujui Komite Pembiayaan selanjutnya diterbitkan SP3 dan PO.
 - a. CSO/AO/MM/Pincapem/Pinca wajib menjelaskan kepada nasabah dan developer bahwa persetujuan dan waktu pencairan dana KPR Sejahtera tergantung hasil pengujian dan keputusan BLU-KEMENPERA.
 - b. SP3 dikirimkan kepada nasabah untuk dipelajari dan disetujui.
 - c. PO diirimkan kepada developer.
 - d. Apabila Bank BRI syariah menolak permohonan maka wajib diterbitkan surat penolakan.
 10. *Financing Support* Unit Kerja melakukan proses *pra signing*, persiapan akad dan *checklist* dokumen calon nasabah.
 11. a. *Financing Support* Unit Kerja mengirimkan Surat Permohonan Konfirmasi Akad calon nasabah yang siap untuk akad dan Form Data nasabah kepada FLPP Center.

b. FLPP Center – CFG akan memberikan jawaban Konfirmasi Akad calon nasabah kepada *Financing Support* Unit Kerja satu hari kerja setelah Surat Permohonan Konfirmasi Akad calon nasabah diterima.

12. Unit Kerja melaksanakan penandatanganan Perjanjian Pembiayaan dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB).

- a. Penandatanganan Perjanjian Pembiayaan dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) diatur setiap tanggal 1 sampai dengan tanggal 3 setiap bulannya, jika pada tanggal tersebut adalah hari libur maka pelaksanaan akadnya dimajukan ke hari kerja sebelumnya.
- b. Penandatanganan Perjanjian Pembiayaan dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Pembiayaan KPR Sejahtera diluar tanggal tersebut di atas maka penandatanganan dilakukan pada *batch* bulan selanjutnya.
- c. Pelaksanaan akad nasabah disarankan dilakukan secara bersama-sama/kolektif.
- d. CSO/AO/MM/Pincapem/Pinca wajib memeberikan informasi kepada nasabah untuk datang kembali ke Unit Kerja terkait untuk melakukan penandatanganan Akta Jual Beli dan Pengikatan Jaminan di hadapan PPAT/Notaris.
- e. Rumah nasabah yang dibiayai melalui pembiayaan KPR Sejahtera wajib diberikan tanda berupa stiker atau plat atas setiap unit rumah yang dihuni oleh nasabah KPR Sejahtera.

13. A. Unit Kerja mengirimkan dokumen pengajuan kepada FLPP Center.

- 1) Dokumen pengujian terdiri dari:
 - a) Surat Permohonan Pencairan
 - b) Surat Pernyataan Verifikasi
 - c) Daftar Nasabah/Form Data Nasabah
 - d) Laporan Rekap Tabel Angsuran

2) Unit Kerja WAJIB mengirimkan dokumen pengujian FLPP maksimal pada tanggal 4 setiap bulannya, apabila jatuh pada hari libur maka pengiriman dilakukan pada hari kerja selanjutnya.

3) Pengiriman dokumen pengujian dalam bentuk *softcopy* dan *hardcopy*.

B. FLPP Center melakukan rekap gabungan dokumen pengujian Unit Kerja seluruh Indonesia dan mengirimkan permohonan pencairan dana FLPP kepada BLU-KEMENPERA.

Permohonan pencairan kepada BLU-KEMENPERA dengan melengkapi:

- 1) Permohonan Pencairan Dana FLPP.
- 2) Surat Pernyataan Verifikasi.
- 3) Daftar Nasabah/Form Data Nasabah.
- 4) Surat Tanda Terima Uang.
- 5) Jadwal Angsuran Pembayaran Dana Program FLPP.
- 6) Deklarasi Pertanggungjawaban Asuransi dikirimkan kepada Asuransi Rekanan.

14. A. Atas dasar permohonan pencairan dana FLPP sebagaimana pada angka (13.B), BLU-KEMENPERA melakukan pengujian.

Hasil pengujian oleh BLU-KEMENPERA akan dituangkan dalam lembar Lembar Hasil Pengujian. BLU-KEMENPERA memindahkan dana FLPP sesuai permohonan Bank BRI Syariah sebagaimana angka (13.B) dari Rekening Dana Kelolaan ke Rekening Program FLPP KPR Sejahtera BRI Syariah Selambat-lambatnya dua hari kerja setelah dokumen sebagaimana dimaksud (13.B) dalam bentuk *softcopy* telah diterima lengkap oleh BLU-KEMENPERA.

B. FLPP Center mengirimkan konfirmasi Pelaksanaan Penandatanganan Akta Jual Beli (AJB) dan pencairan pembiayaan KPR Sejahtera kepada *Financing Support* Unit Kerja melalui Nota Dinas.

15. Atas dasar Nota Dinas konfirmasi sebagaimana dimaksud (14.B), *Financing Support* segera menyampaikan informasi tersebut kepada AO/CSO/MM/Pincapem/Pinca untuk menghubungi nasabah dalam rangka penandatanganan AJB dan pengikatan agunan berikut dokumen lainnya. Unit kerja dan nasabah KPR Sejahtera melaksanakan penandatanganan AJB dan SKMHT/APHT dihadapan PPAT/Notaris.

16. Unit Kerja melakukan proses pencairan pembiayaan KPR Sejahtera.

- a. Tatacara dan mekanisme pencairan pembiayaan KPR Sejahtera sesuai Surat Edaran/Surat Keputusan/Ketentuan lain yang dikeluarkan oleh *Financing Support Group* dan atau *Operation Group*.
- b. Pencairan pembiayaan kepada developer/penjual wajib memperhatikan Perjanjian Kerjasama antara Bank BRI Syariah dengan developer dimana terdapat dana retensi terhadap developer.

17. Proses dokumentasi pembiayaan pasca pencairan. Proses dokumentasi pembiayaan pasca pencairan sesuai dengan ketentuan dokumentasi yang dikeluarkan *Financing Support Group*.

2.3.6 Proses Pencairan Dana KPR FLPP

Alur proses dan skema pencairan dana FLPP pada FLPP Center - CBG sebagai berikut :

1. Unit Kerja mengirimkan Surat Permohonan Konfirmasi Akad calon nasabah yang siap untuk akad kepada FLPP Center.

2. FLPP Center akan mengkonfirmasi kembali ke Unit Kerja perihal pelaksanaan akad.
3. Unit Kerja melaksanakan penandatanganan Perjanjian Pembiayaan dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) antara nasabah dan developer.
4. Unit Kerja mengirimkan dokumen pengujian kepada FLPP Center.

Dokumen pengujian terdiri dari :

- a. Surat Permohonan Pencairan.
- b. Surat Pernyataan Verifikasi.
- c. Daftar Nasabah/Form Data Nasabah.
- d. Laporan Rekap Tabel Angsuran.
- e. Deklarasi Pertanggungans Asuransi.
- f. Jadwal Pengembalian Dana FLPP.

Pengiriman dokumen pengujian dala, bentuk *soft copy* dan *hard copy*.

5. FLPP Center melakukan rekap gabungan dokumen pengujian Unit Kerja seluruh Indonesia dan mengirimkan permohonan pencairan dana FLPP kepada BLU-KEMENPERA.

Permohonan pencairan kepada BLU-KEMENPERA dengan melengkapi :

- a. Permohonan pencairan dana FLPP.
- b. Surat Pernyataan Verifikasi.
- c. Daftar Nasabah/Form Data Nasabah.
- d. Surat Tanda Terima Uang.
- e. Jadwal Angsuran Pembayaran Dana Program FLPP.
- f. Deklarasi Pertanggungans Asuransi dikirimkan kepada Asuransi Rekanan.

6. Atas dasar permohonan pencairan dana FLPP, BLU-KEMENPERA akan melakukan pengujian.

7. Hasil pengujian oleh BLU-KEMENPERA akan dituangkan dalam Lembar Hasil Pengujian.
8. BLU-KEMENPERA membuat surat perintah (*standing instruction*) kepada Bank BRI Syariah untuk melakukan pemindah bukuan dari rekening Dana Kelolaan ke dana Program FLPP KPR Sejahtera yang dibukukan oleh Bank BRI Syariah pada setiap pencairan dana FLPP KPR Sejahtera.
9. BLU-KEMENPERA memindahkan dana FLPP dari Rekening Dana Kelolaan ke Rekening Program FLPP KPR Sejahtera BRI Syariah Kantor Pusat selambat-lambatnya dua hari kerja setelah dokumen dalam bentuk *soft copy* telah diterima lengkap oleh BLU-KEMENPERA.
10. Bank BRI Syariah membuat tanda terima uang beserta lampirannya setiap kali menerima pencairan dana FLPP KPR Sejahtera sesuai dengan Format BLU-KEMENPERA.
11. FLPP Center mengirimkan konfirmasi pencairan pembiayaan KPR Sejahtera Kepada Kantor Cabang.
12. Atas dasar konfirmasi FLPP Center, Unit Kerja melakukan proses penandatanganan Akta Jual Beli (AJB) dan pencairan pembiayaan KPR Sejahtera.

2.4 Ruang Lingkup Daya Beli

2.4.1 Pengertian Daya Beli

Konsumen sangat sensitif dengan biaya dan harga perubahan. Hal ini disebabkan oleh alasan bahwa daya beli mereka berbeda berdasarkan beragam ekonomis latar belakang. Pengertian daya beli menurut para ahli, diantaranya:

Menurut Assegaf dalam Kamus akuntansi daya beli adalah kemampuan suatu mata uang untuk membeli barang atau jasa.⁴⁴

Menurut Putong daya beli adalah kemampuan konsumen membeli banyaknya jumlah barang yang diminta pada suatu pasar tertentu, dengan tingkat harga tertentu, pada tingkat pendapatan tertentu, dan dalam periode tertentu.⁴⁵

Christopher Pass dan Bryan Lowes mendefinisikan daya beli sebagai jumlah barang-barang atau jasa yang dapat dibeli dengan sejumlah uang dengan harga barang-barang atau jasa yang telah tertentu.⁴⁶

Dapat disimpulkan bahwa daya beli berkaitan dengan kemampuan, tingkat konsumsi, harga dan pendapatan. Konsumen dengan daya beli rendah atau memiliki pendapatan yang relatif kecil, akan mengkonsumsi produk dengan harga yang relatif murah dengan jumlah yang relatif lebih sedikit agar dapat memenuhi kebutuhannya, dan kalau memungkinkan bisa memenuhi keseluruhan kebutuhannya.

⁴⁴ Assegaf, I.A. *Dictionary of Accounting/Kamus Akuntansi*. Mario Grafika: Jakarta. 1991

⁴⁵ Putong, Iskandar. *Pengantar Ekonomi Mikro dan Makro Edisi II*. Ghalia Indonesia: Jakarta. 2003. hlm 32.

⁴⁷ Christopher Pass & Bryan Lowes, Collins. *Kamus Lengkap Ekonomi (Edisi Kedua)*. Erlangga: Jakarta. 1994

2.4.2 Faktor Yang Mempengaruhi Daya Beli

Sebagaimana dikemukakan Iswardono SP bahwa faktor-faktor yang mempengaruhi daya beli, diantaranya :⁴⁷

1. Tingkat Pendapatan

Pendapatan merupakan suatu balas jasa dari seseorang atas tenaga atau pikiran yang telah disumbangkan, biasanya berupa upah atau gaji. Makin tinggi pendapatan seseorang makin tinggi pula daya belinya dan semakin beraneka ragam kebutuhan yang harus dipenuhi, dan sebaliknya.

2. Tingkat Pendidikan

Makin tinggi pendidikan seseorang makin tinggi pula kebutuhan yang ingin dipenuhinya. Contohnya seorang sarjana lebih membutuhkan computer dibandingkan seseorang lulusan sekolah dasar.

3. Tingkat Kebutuhan

Kebutuhan setiap orang berbeda-beda. Seseorang yang tinggal di kota daya belinya akan lebih tinggi jika dibandingkan dengan yang tinggal di desa.

4. Kebiasaan Masyarakat

Di zaman yang serba modern muncul kecenderungan konsumerisme didalam masyarakat. Penerapan pola hidup ekonomis yaitu dengan membeli barang dan jasa yang benar-benar dibutuhkan, maka secara tidak langsung telah meningkatkan kesejahteraan hidup.

5. Harga Barang

Jika harga barang naik maka daya beli konsumen cenderung menurun sedangkan jika harga barang dan jasa turun maka daya beli konsumen akan naik. Hal ini sesuai dengan hukum permintaan.

⁴⁷ Iswardono SP. *Teori Ekonomi Mikro*. Gunadarma: Jakarta.1994. hlm 45.

6. Mode

Barang-barang yang baru menjadi mode dalam masyarakat biasanya akan laku keras di pasar sehingga konsumsi bertambah. Dengan demikian mode dapat mempengaruhi konsumsi.

Manusia senantiasa berusaha untuk memperoleh kepuasan setinggi-tingginya dan mencapai tingkat kemakmuran dengan memenuhi berbagai macam kebutuhannya. Usaha itu dilakukan dengan mengkonsumsi barang dan jasa yang dibutuhkan.

