

IMPLEMENTASI MEKANISME PENCAIRAN DANA KREDIT PEMILIKAN

RUMAH (KPR) INDENT IB PADA BTN KCPS MAGELANG

Laporan Magang



Disusun oleh :

Rizal Aji

15213115

Program Studi Perbankan dan Keuangan

Program Diploma III Fakultas Ekonomi

Universitas Islam Indonesia

2018

**IMPLEMENTASI MEKANISME PENCAIRAN DANA KREDIT PEMILIKAN
RUMAH (KPR) INDENT IB PADA BTN KCPS MAGELANG**

Laporan Magang

**Laporan magang ini disusun untuk memenuhi salah satu syarat menyelesaikan
jenjang Diploma III Fakultas Ekonomi Universitas Islam Indonesia**

Disusun Oleh:

**Rizal Aji
15213115**

Program Studi Perbankan dan Keuangan

Program Diploma III Fakultas Ekonomi

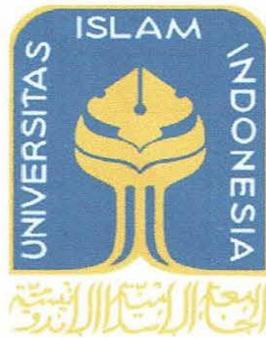
Universitas Islam Indonesia

2018

HALAMAN PENGESAHAN

MAGANG

IMPLEMENTASI MEKANISME PENCAIRAN DANA KREDIT PEMILIKAN
RUMAH (KPR) INDENT IB PADA BTN KCPS MAGELANG



Disusun Oleh :

Nama : Rizal Aji
No.Mahasiswa : 15213115
Jurusan : Perbankan dan Keuangan

Telah disetujui oleh Dosen Pembimbing

Pada tanggal: 4 JULI 2018

Dosen Pembimbing



(Rizqi Adhyka Kusumawati, SE., MBA)

PERNYATAAN BEBAS PENJIPLAKAN

Saya yang bertandatangan di bawah ini menyatakan bahwa laporan magang ini ditulis dengan sungguh-sungguh dan tidak ada bagian yang merupakan penjiplakan karya orang lain. Apabila di kemudian hari terbukti bahwa pernyataan ini tidak benar maka saya sanggup menerima hukuman/sanksi apapun sesuai dengan peraturan yang berlaku.

Yogyakarta, 9 Juli 2018



Penulis

Rizal Aji

KATA PENGANTAR

Puji syukur penulis panjatkan kehadiran Allah SWT yang telah memberikan rahmat serta karunia-Nya, shalawat serta salam yang senantiasa tercurah limpahkan kepada junjungan kita Nabi Muhammad SAW, atas terselesaikannya laporan magang ini dengan judul “Implementasi Mekanisme Pencairan Dana Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Indent iB pada BTN KCPS Magelang”.

Terselesaikannya laporan magang ini tentunya tidak lepas dari dukungan banyak pihak yang membantu baik dalam hal moral maupun materi. Untuk itu dalam kesempatan ini penulis mengucapkan terimakasih kepada pihak-pihak antara lain:

1. Allah SWT yang telah memberikan karunia dan rahmat-Nya yang begitu melimpah.
2. Orang tua dan saudara dengan kasih sayangnya yang telah banyak memberikan dukungan dan semangat baik moril maupun material.
3. Ketua Program Diploma III, Staff Pengajar, dan Staff Administrasi Program Diploma III Fakultas Ekonomi UII yang telah melancarkan kegiatan magang.
4. Aidha Trisanty, SE., MM, CCS selaku ketua progam studi perbankan yang selalu meluangkan waktunya untuk membimbing penulis dalam kegiatan akademik selama kegiatan belajar-mengajar.

5. Rizqi Adhyka Kusumawati, SE., MBA selaku dosen pembimbing yang selalu meluangkan waktunya dan mengarahkan penulis dalam menyelesaikan laporan magang ini.
6. Pihak BTN KCPS Magelang yang telah memberikan izin dan banyak membantu dalam kegiatan magang.
7. Teman-teman seperjuangan Program Studi Keuangan dan Perbankan angkatan 2015 atas kebersamaan dan motivasinya.

Yogyakarta, 4 Juli 2018

Penulis

Rizal Aji

DAFTAR ISI

Halaman Judul.....	i
Halaman Pengesahan	ii
Halaman Bebas Penjiplakan.....	iii
Kata Pengantar	iv
Daftar Isi.....	vi
Daftar Tabel	viii
Daftar Gambar.....	ix
BAB I : PENDAHULUAN.....	
1.1 Dasar Pemikiran Magang.....	1
1.2 Tujuan Magang	4
1.3 Target Magang.....	4
1.4 Bidang Magang.....	4
1.5 Lokasi Magang	4
1.6 Jadwal Magang	5
1.7 Sistematika Penulisan Laporan Magang.....	6
BAB II : LANDASAN TEORI.....	
2.1 Bank	8
2.1.1 Pengertian Bank	8
2.1.2 Jenis-jenis Bank	8
2.1.3 Pengertian Bank Syariah.....	14
2.1.4 Produk dan jasa Bank Syariah	15
2.2 Pembiayaan	20
2.2.1 Pengertian Pembiayaan.....	20
2.2.2 Tujuan Pembiayaan.....	22
2.2.3 Jenis-jenis Pembiayaan	23
BAB III : ANALISIS DESKRIPTIF.....	
3.1 Data Umum.....	28
3.1.1 Sejarah Bank BTN	28
3.1.2 Profil BTN KCPS Magelang	31
3.1.3 Visi dan Misi.....	31
3.1.4 Struktur Organisasi BTN KCPS Magelang	32
3.1.5 Produk dan layanan jasa BTN KCPS Magelang	34

3.2 Data Khusus.....	54
3.2.1 Mekanisme Pencairan Dana Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Indent iB.....	53
3.2.2 Pencapaian Target Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) BTN KCPS Magelang.....	61
 BAB IV : PENUTUP	
4.1 Kesimpulan	64
4.2 Saran	64
 Daftar Pustaka	
 Lampiran	

DAFTAR TABEL

Tabel 1.1 Jadwal Kegiatan Magang	5
Tabel 3.1 Jenis Jasa dan Layanan di BTN Syariah	51
Tabel 3.2 Pencapaian Target Pembiayaan KPR Triwulan I BTN KCPS Magelang.....	61
Tabel 3.3 Prosentase Pembiayaan KPR BTN KCPS Magelang	62

DAFTAR GAMBAR

Gambar 1.1 Peta Lokasi Magang	5
Gambar 3.1 Struktur Organisasi BTN KCPS Magelang.....	32
Gambar 3.2 Mekanisme Pencairan Dana Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Indent iB	56

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Dasar Pemikiran Magang

Perkembangan perekonomian negara sangat pesat sekali, salah satunya didukung dari dunia perbankan. Perkembangan tersebut menciptakan persaingan yang sangat ketat sehingga, perbankan harus lebih kreatif dan inovatif dalam menciptakan produk produk baru yang diminati masyarakat. Seiring dengan bertambahnya jumlah bank baik konvensional maupun syariah bertambah pula inovasi-inovasi baru terhadap produk perbankan dengan tujuan untuk mendapatkan dana sebanyak-banyaknya dari masyarakat kemudian disalurkan kembali ke masyarakat dalam bentuk pembiayaan. Menurut Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 yang dimaksud dengan bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya dalam bentuk pembiayaan atau bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak.

Kegiatan utama bank yaitu menghimpun dana masyarakat dan menyalurkan kepada masyarakat sehingga, dana dari masyarakat adalah jantung utama kehidupan bank agar dapat menjalankan fungsinya. Dana yang dihimpun dari masyarakat dapat berupa tabungan, giro dan deposito. Dana yang dihimpun oleh bank akan disalurkan kepada masyarakat dalam bentuk pembiayaan, dengan adanya pembiayaan yang merupakan salah satu aktivitas pokok bank yang sangat mempengaruhi pendapatan

bank, pihak bank menciptakan inovasi produ-produk pembiayaan yang sesuai dengan keadaan masyarakat.

Kebutuhan masyarakat mengenai sandang, pangan dan papan sangat meningkat, pentingnya pemenuhan kebutuhan masyarakat mengenai perumahan sebagai salah satu kebutuhan manusia tertuang dalam Undang-Undang Nomor 4 Pasal 5 Tahun 1992 Tentang Perumahan dan Pemukiman yang menyatakan bahwa :

“Setiap warga negara mempunyai hak untuk menempati dan/atau menikmati dan/atau memiliki rumah yang layak dalam lingkungan yang sehat, aman serasi dan teratur”.

Dalam undang undang di atas mempertegas bahwa rumah atau papan kebutuhan dasar manusia. Sehingga pemenuhan kebutuhan tersebut akhirnya menjadi tanggung jawab bersama antara pemerintah dan masyarakat.

Perwujudan hak-hak masyarakat untuk mendapatkan mendapatkan rumah yang layak semakin mudah karena pemerintah bekerjasama dengan pihak perbankan dalam mewujudkannya. Menurut Muhammad (2000:3), bank sebagai sebagai *agent of development* menjalankan salah satu fungsinya yaitu menunjang pelaksanaan pembangunan nasional dalam rangka meningkatkan pemerataan, pertumbuhan ekonomi dan stabilitas nasional kearah peningkatan kesejahteraan rakyat banyak.

Adanya kerjasama antara pemerintah dengan perbankan diharapkan semakin mudahnya pemenuhan kebutuhan masyarakat yang salah satunya kebutuhan papan. Hasil dari kerjasama tersebut menciptakan inovasi produk pembiayaan yang berupa

Kredit Pemilikan Rumah (KPR). Kredit Pemilikan Rumah adalah salah satu fasilitas pembiayaan yang diberikan oleh nasabah yang akan membeli atau memperbaiki rumah. Dengan adanya fasilitas KPR untuk memenuhi kebutuhan masyarakat, memberikan kemudahan bagi masyarakat untuk mengajukan pembiayaan KPR, pihak bank perlu melakukan analisa pada setiap pengajuan secara tepat sebagai salah satu bentuk mitigasi risiko, misalnya risiko kredit. Salah satu cara mitigasi risiko kredit adalah dengan melakukan analisa pada pada setiap pengajuan pembiayaan. Salah satu analisa yang dipakai adalah 5C (*character, capacity, capital, coleteral, condition*) selain itu 7P (*personality, party, purpose, prospect, profitability, protection*). Dengan adanya mitigasi risiko bank mendapatkan informasi yang dijadikan pertimbangan untuk merealisasikan pembiayaan yang diajukan, keuntungan lainnya yang didapat adalah meminimalisir terjadinya resiko pada kegiatan pembiayaan karena sudah mendapatkan informasi yang diperlukan.

Berdasarkan uraian di atas maka tugas akhir ini mengangkat judul mengenai :

“Implementasi Mekanisme Pencairan Dana Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Indent iB Pada BTN KCPS Magelang”.

1.2 Tujuan Magang

Tujuan dari pembahasan ini adalah :

- a. Mengetahui mekanisme pencairan dana Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Indent iB pada BTN KCPS Magelang,
- b. Mengetahui target dan realisasi produk Kredit Pemilikan Rumah (KPR) pada BTN KCPS Magelang.

1.3 Target Magang

- a. Mampu menjelaskan mekanisme pencairan dana Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Indent iB pada BTN KCPS Magelang,
- b. Mampu menjelaskan gambaran mengenai target dan realisasi produk Kredit Pemilikan Rumah pada BTN KCPS Magelang.

1.4 Bidang Magang

Bidang magang yang diinginkan dan sesuai dengan tujuan dan target magang adalah pada bagian : *Financing Service*

1.5 Lokasi Magang

Lokasi magang yang bertempat di BTN Syariah Magelang yang beralamat di Ruko Top Square A-8 Jalan Tentara Pelajar Nomor 5, Kemirirejo, Magelang Tengah, Kota Magelang, Jawa Tengah 56121 yang berjarak 40 Km dari lokasi kampus Diploma Ekonomi Universitas Islam Indonesia Yogyakarta.



Sumber : Data diolah, 2018

Gambar 1.1 Peta Lokasi Magang

1.6 Jadwal Magang

Waktu pelaksanaan magang dilakukan mulai tanggal 1 Maret 2018 sampai dengan 31 Maret 2018

Tabel 1.1 Jadwal Kegiatan Magang

No	Kegiatan	2018						
		Feb	Mar	Apr	Mei	Jun	Jul	Agt
1	Penyusunan <i>Treem Of Reference</i>							
2	Pengajuan surat pengantar magang							
3	Pelaksanaan kegiatan magang							
4	Bimbingan dengan dosen pembimbing							
5	Pelaporan tugas akhir							
6	Ujian tugas akhir							

1.7 Sistematika Penulisan Laporan Magang

Laporan Magang ini disusun dalam empat bab, dengan pokok bahasan sebagai berikut :

BAB I : PENDAHULUAN

Pada bab ini berisikan dasar pemikiran, tujuan magang, target magang, bidang magang, lokasi magang, jadwal magang, dan sistematika penulisan laporan magang.

BAB II : LANDASAN TEORI

Bab ini merupakan bab yang didalamnya mengemukakan dasar-dasar teori yang berkaitan dengan produk dan layanan di bank BTN KCPS Magelang.

BAB III : ANALISA DESKRIPTIF

Dalam bab ini membahas tentang gambaran umum perusahaan pada saat magang di bank BTN KCPS Magelang. Serta data khusus yang didapat pada saat magang sesuai dengan judul laporan magang ini yaitu proses aplikasi pembukaan rekening online pada bank BTN KCPS Magelang

BAB IV : KESIMPULAN DAN SARAN

Bab ini merupakan bagian penutup dari penyusunan laporan magang dimana berisi kesimpulan yang di ambil dari data-data yang di dapatkan dari bank BTN

KCPS Magelang, serta saran yang dikemukakan demi perkembangan bank BTN

KCPS Magelang.

BAB II

LANDASAN TEORI

2.1 BANK

2.1.1 Pengertian Bank

Berdasarkan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 1998 tentang perbankan, yang dimaksud dengan bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk kredit dan atau bentuk-bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak.

Bank adalah lembaga keuangan yang memiliki fungsi dalam menghimpun dana dari masyarakat dan menyalurkannya dana kepada masyarakat dalam bentuk pembiayaan serta memberikan jasa-jasa bank (Kasmir, 2012:12).

Dari pengertian di atas dapat disimpulkan bahwa usaha perbankan meliputi tiga kegiatan yaitu, menghimpun dana, menyalurkan dana, dan memberikan jasa bank lainnya.

2.1.2 Jenis-jenis Bank

Dalam praktek perbankan di Indonesia saat ini terdapat beberapa jenis perbankan yang diatur dalam Undang-Undang Negara Republik Indonesia Nomor 10 Tahun

1998 dengan sebelumnya Undang-Undang Negara Republik Indonesia Nomor 7 Tahun 1992 maka terdapat beberapa perbedaan. Namun kegiatan utama bank sebagai lembaga keuangan yaitu menghimpun dana dari masyarakat dan menyalurkan dana tidak beda dengan lainnya.

Menurut Kasmir (2012:20), perbedaan jenis perbankan ini dapat dilihat dari segi fungsinya, kepemilikan, status, dan dari segi menentukan harga. Dari segi fungsi, perbedaan yang terjadi terletak pada luasnya kegiatan atau jumlah produk yang dapat ditawarkan maupun jangkauan wilayah operasinya. Sedangkan dari segi kepemilikan perusahaan dapat dilihat dari pemilikan saham yang ada serta akte pendiriannya. Dari segi status dilihat dari pembagian berdasarkan kedudukan atau status bank tersebut. Sedangkan dari menentukan harga yaitu antara Bank Konvensional berdasarkan bunga dan Bank Syariah berdasarkan bagi hasil.

A. Dilihat dari segi fungsinya

Menurut Martono (2002:28), dan sesuai dengan Undang Undang Nomor 14 Tahun 1967 pasal 3, jenis bank menurut fungsinya terdiri atas :

1. Bank Umum

Bank Umum adalah bank yang dalam pengumpulan dananya terutama menerima simpanan dalam bentuk giro dan deposito, dan usahanya terutama memberikan kredit jangka pendek.

2. Bank Tabungan

Bank Tabungan adalah bank yang dalam pengumpulan dananya terutama menerima simpanan dalam bentuk tabungan, usahanya terutama memperbungakan dananya dalam kertas berharga.

3. Bank Pembangunan

Bank Pembangunan adalah bank yang dalam pengumpulan dananya terutama menerima simpanan dalam bentuk deposito dan mengeluarkan kertas berharga jangka menengah dan panjang di bidang pembangunan.

4. Bank Pasar

5. Bank Desa

6. Bank Lumbung Desa

Menurut Undang Undang Nomor 7 Tahun 1992 dan ditegaskan lagi dengan dikeluarkannya Undang Undang Nomor 10 Tahun 1998, bank dikategorikan menjadi tiga yaitu:

1. Bank Umum

Bank Umum menurut Peraturan Bank Indonesia No. 9/7/PBI/2007 adalah bank yang melaksanakan kegiatan usaha secara konvensional dan atau berdasarkan prinsip syariah yang dalam kegiatannya memberikan jasa dalam lalu lintas pembayaran.

2. Bank Perkreditan Rakyat

Bank Perkreditan Rakyat adalah bank yang melaksanakan kegiatan usaha secara konvensional atau berdasarkan prinsip syariah yang dalam kegiatannya

tidak memberikan jasa dalam lalu lintas pembayaran. Kegiatan BPR jauh lebih sempit jika dibandingkan dengan kegiatan bank umum.

3. Bank Sentral

Fungsi bank sentral di Indonesia dipegang oleh Bank Indonesia (BI), Bank Sentral tidak termasuk kedalam undang-undang Negara Republik Indonesia No.10 tahun 1998 tentang perbankan hal ini dikarenakan pada prinsipnya Bank Indonesia merupakan lembaga Negara yang turut berfungsi mengawasi pelaksanaan Undang-Undang tersebut, yaitu dalam kapasitasnya selaku pembinaan dan pengawas bank. Bank Sentral bersifat tidak komersial seperti halnya Bank Umum dan Bank Perkreditan Rakyat.

B. Dilihat dari aspek kepemilikan

Dilihat dari aspek kepemilikannya dalam arti siapa yang memiliki bank tersebut yang dapat dilihat dari akte pendiriannya dan berapa jumlah saham yang dimiliki.

Dilihat dari segi kepemilikannya jenis bank terdiri dari:

1. Bank Milik Pemerintah

Pada bank ini akte pendirannya maupun sahamnya dimiliki oleh pemerintah sehingga seluruh keuntungan bank ini dimiliki oleh pemerintah. Contoh bank milik pemerintah, antara lain: Bank Negara Indonesia 1946 (BNI), Bank Rakyat Indonesia (BRI), Bank Tabungan Negara (BTN) dan Bank Mandiri.

2. Bank Milik Swasta Nasional

Pada jenis bank ini akte pendirian dan sahamnya dimiliki swasta nasional. Demikian pula pembagian keuntungan yang diperoleh juga dimiliki oleh

swasta nasional. Contoh bank swasta nasional antara lain: Bank Muamalat, Bank *Central Asia*, Bank Bumi Putera, Bank Danamon, Bank Duta dan Bank Lippo.

3. Bank Milik Swasta Asing

Pada jenis bank ini merupakan cabang dari bank yang sahamnya dimiliki oleh swasta asing maupun pemerintah asing. Dengan demikian kantor pusatnya di luar negeri dan keuntungannya dimiliki oleh swasta asing. Contoh Bank Asing antara lain: *Deutsche Bank*, *American Express Bank*, *Bank of America*, *Bank of Tokyo*, Bangkok Bank dan Hongkong Bank.

4. Bank Campuran

Kepemilikan saham bank campuran dimiliki oleh pihak asing dan pihak swasta nasional. Kepemilikan sahamnya secara mayoritas dipegang oleh warga negara Indonesia. Contoh bank campuran antara lain: Bank *Merincorp*, Bank Sakura Swadarma, Sumitomo Niaga Bank, Bank Finconesia, *Mitsubishi Buana Bank* dan *Interpacific Bank*.

5. Bank Milik Koperasi

Kepemilikan akte pendirian dan sahamnya bank ini dimiliki oleh perusahaan yang berbadan hukum koperasi. Sebagai contoh: Bank Umum Koperasi Indonesia (BUKOPIN).

C. Dilihat dari aspek status

Pada jenis bank ini dilihat dari kemampuannya dalam melayani masyarakat. Status dan kependudukan bank diukur dari kemampuannya melayani masyarakat

yang terdiri jumlah produk yang ditawarkan, modal, serta kualitas pelayanannya.

Dilihat statusnya terdiri dari:

1. Bank Devisa

Merupakan bank yang dapat melaksanakan transaksi ke luar negeri atau yang berhubungan dengan mata uang asing, misalnya transfer keluar negeri, inkaso keluar negeri, *travellers cheque*, pembukaan dan pembayaran *Letter of Credit* dan transaksi lainnya. Persyaratan untuk menjadi bank devisa ini ditetapkan oleh Bank Indonesia. Contoh bank devisa antara lain: Bank Bali, *Bank Central Asia*, Bank Danamon, Bank Internasional Indonesia dan Bank Lippo

2. Bank Non Devisa

Merupakan bank yang belum mempunyai izin untuk melaksanakan transaksi ke luar negeri seperti yang telah dilakukan oleh bank devisa. Jadi Bank Non Devisa merupakan kebalikan dari pada Bank Devisa, transaksi yang dilakukan masih dalam negeri. Contoh bank non devisa antara lain: Bank Niaga, Bank NISP dan Bank Nusantara Parahayangan.

D. Dilihat dari aspek menentukan harga

1. Bank Konvensional

Mayoritas bank yang berkembang di Indonesia dewasa ini adalah bank yang berorientasi pada prinsip konvensional. Dalam mencari keuntungan dan menentukan harga kepada para nasabahnya, bank yang berdasarkan prinsip konvensional menggunakan dua metode, yaitu:

- a) Menetapkan bunga sebagai harga, baik untuk produk simpanan seperti giro, tabungan maupun deposito. Demikian pula dengan harga untuk produk pinjamannya (kredit) juga ditentukan berdasarkan tingkat suku bunga tertentu. Penentuan harga ini dikenal dengan istilah *based*.
- b) Untuk jasa-jasa bank lainnya pihak bank menggunakan atau menerapkan berbagai biaya-biaya dalam nominal atau persentase tertentu. Sistem penetapan biaya ini dikenal dengan istilah *fee based*.

2. Bank Syariah

Bank syaria merupakan bank yang beroperasi dengan prinsip-prinsip syariah islam. Dalam operasinya, baik dalam kegiatan penghimpunan dana dari masyarakat maupun dalam penyaluran dana kepada masyarakat bank syariah menetapkan harga produk yang ditawarkan berdasarkan prinsip jual beli dan bagi hasil.

2.1.3 Pengertian Bank Syariah

Setelah mengetahui pengertian bank secara umum sesuai dengan Undang Undang Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 1998 tentang perbankan, dan juga mengetahui jenis-jenis bank berdasarkan beberapa aspek. Salah satu jenis bank yang dilihat dari segi menentukan harganya adalah bank syariah, berdasarkan Undang Undang Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2008 tentang perbankan syariah yang dimaksud dengan bank syariah adalah, bank yang menjalankan kegiatan usahanya berdasarkan prinsip syariah dan menurut jenisnya terdiri atas Bank Umum Syariah, Unit Usaha Syariah dan Bank Pembiayaan Rakyat Syariah. Pengertian dari prinsip syariah adalah

prinsip hukum islam dalam kegiatan perbankan berdasarkan fatwa yang dikeluarkan oleh lembaga yang memiliki kewenangan dalam penetapan fatwa bidang syariah.

Menurut Muhammad (2000:1), Bank Islam lahir sebagai solusi alternatif terhadap persoalan pertentangan antara bunga bank dengan riba, untuk menghindari pelaksanaan bank dengan sistem bunga, Islam memperkenalkan prinsip-prinsip muamalah Islam sehingga umat Islam Indonesia dapat melepaskan diri dari urusan riba dengan hadirnya Bank Syariah. Salah satu cara untuk menghindari unsur riba adalah dengan menerapkan sistem bagi hasil dan perdagangan dengan mengacu pada Qur'an surat Al Baqarah ayat 275 dan An Nisaa ayat 29, dengan dasar tersebut maka setiap transaksi yang menggunakan bagi hasil akan terhindar dari unsur riba sehingga tidak menimbulkan adanya penyalahgunaan kredit, spekulasi dan inflasi.

2.1.4 Produk dan jasa Bank Syariah

Pada dasarnya, produk yang ditawarkan oleh perbankan syariah dapat dibagi menjadi tiga bagian besar Karim (2010:97),

- A. Produk Penghimpunan Dana (*funding*);
- B. Produk Penyaluran Dana (*Lending*); dan
- C. Produk Jasa (*service*)

Berikut adalah penjelasan dari tiga bagian besar produk yang ditawarkan oleh perbankan syariah:

A. Produk Penghimpunan Dana

Kegiatan menghimpun dana adalah salah satu kegiatan pokok bank yang berbentuk giro, tabungan dan deposito.

1. Prinsip *Wadi'ah*

Prinsip *wadi'ah* yang diterapkan adalah *wadi'ah yad dhamanah* yang diterapkan pada produk rekening giro. *Wadi'ah yad dhamanah* adalah titipan yang boleh dimanfaatkan oleh yang dititipi (bank), berbeda dengan *wadi'ah amanah* yang berarti titipan yang tidak boleh dimanfaatkan oleh yang dititipi (bank). Karena *wadi'ah yad dhamanah* yang diterapkan sebagai produk giro perbankan maka pihak yang dititipi (bank) bertanggung jawab atas titipan tersebut sehingga dapat dimanfaatkan harta titipan tersebut. Implikasi hukumnya sama dengan *qardh*, di mana nasabah bertindak sebagai pihak yang meminjamkan uang, dan bank bertindak sebagai pihak yang dipinjami.

2. Prinsip *Mudharabah*

Prinsip *mudharabah* diterapkan pada produk tabungan *mudharabah* dan deposito *mudharabah*. Dalam menerapkan prinsip *mudharabah*, penyimpan bertindak sebagai pemilik modal (*shahibul maal*) dan pihak bank bertindak sebagai pengelola dana (*mudharib*). Dana tersebut digunakan bank untuk melakukan penyaluran dana dalam bentuk pembiayaan, sehingga pihak bank dalam mengelolanya dananya bertanggung jawab penuh atas kerugian yang terjadi.

B. Produk Penyaluran Dana

Secara garis besar bank syariah menyalurkan beberapa kategori penyaluran dana kepada nasabah yang dibedakan berdasarkan tujuan penggunaannya yaitu :

1. Pembiayaan dengan prinsip jual-beli
2. Pembiayaan dengan prinsip sewa

3. Pembiayaan dengan prinsip bagi hasil

Berikut adalah penjelasan dari empat jenis pembiayaan berdasarkan tujuan penggunaannya masing-masing:

1. Prinsip Jual Beli (*Ba'i*)

Prinsip jual-beli dilaksanakan dengan adanya perpindahan kepemilikan barang atau benda sehingga keuntungannya ditentukan di depan dan menjadi bagian dari harga jual atas barang tersebut.

Transaksi jual beli ini dibedakan menjadi 3 bentuk sebagai berikut:

a) Pembiayaan *Murabahah*

Murabahah adalah transaksi jual-beli di mana bank menyebutkan keuntungannya, sehingga nasabah sebagai pihak pembeli mengetahui harga jual yang di dalamnya tercantum harga beli bank dari pemasok ditambah keuntungannya. Pihak penjual yaitu bank dan pihak pembeli harus menyepakati harga jual dan jangka waktu pembayaran. Barang diserahkan segera setelah terjadinya akad dan pembayaran secara tangguh, apabila telah akad harga jual yang telah disepakati tidak akan berubah selama berlakunya akad.

b) Pembiayaan *Salam*

Salam adalah transaksi jual-beli di mana barang yang diperjualbelikan akan diserahkan secara tangguh dan pembayaran terhadap barang tersebut dilakukan secara tunai. Dalam transaksi jual beli tersebut aspek aspek yang diperlukan seperti kuantitas, kualitas, harga dan waktu dalam penyerahan barang harus disepakati secara

pasti. Harga jual beli yang telah disepakati akan dicantumkan dalam akad jual beli dan harga tidak akan berubah selama berlakunya akad.

c) *Pembiayaan Istishna'*

Istishna' adalah transaksi jual-beli yang memiliki kesamaan dengan pembiayaan salam namun pembayarannya dapat dilakukan secara tangguh. Ketentuan umumnya harus jelas seperti jenis, macam ukuran, mutu dan jumlahnya. Harga jual yang telah disepakati akan dicantumkan saat terjadinya akad dan tidak boleh berubah selama berlangsungnya akad, apabila terjadi perubahan dari kriteria pesanan maka terjadi perubahan harga setelah akad ditanda tangani, seluruh biaya tambahan tetap menjadi tanggungan nasabah.

2. Prinsip Sewa (*Ijarah*)

Ijarah adalah transaksi yang prinsipnya sama dengan jual beli namun dilandasi dengan perpindahan manfaat. Perbedaannya terletak pada objek transaksinya yang pada umumnya pada jual beli objek transaksinya adalah barang, pada *ijarah* objeknya adalah jasa sehingga imbalan yang diterima berupa *fee* atau *ujroh*.

3. Prinsip Bagi Hasil (*Syirkah*)

Produk pembiayaan yang didasarkan dengan prinsip bagi hasil adalah sebagai berikut:

a) *Pembiayaan Musyarakah*

Musyarakah merupakan akad kerja sama yang dilandasi keinginan untuk meningkatkan nilai aset yang mereka miliki secara bersama-sama, dimana semua pihak harus memberikan kontribusi baik yang berwujud maupun tidak berwujud

dengan keuntungan sesuai kesepakatan bersama. Apabila terjadi kerugian akan ditanggung sesuai dengan kesepakatan bersama.

b) Pembiayaan *Mudharabah*

Mudharabah adalah akad kerjasama antara dua pihak atau lebih dimana pemilik modal (*shahibul maal*) mempercayakan sejumlah dana kepada pengelola dana (*mudharib*) untuk melakukan kegiatan usaha dalam mengolah dana tersebut yang mana keuntungan akan dibagi sesuai dengan kesepakatan nisbah bagi hasil dan apabila terjadi kerugian akan ditanggung pemilik dana kecuali ada kelalaian yang disebabkan oleh pengelola dana dalam menjalankan usahanya.

C. Produk Jasa

a) Alih Utang Piutang (*Hiwalah*)

Hiwalah adalah fasilitas yang diberikan bank dengan tujuan untuk membantu supplier mendapatkan modal tunai agar dapat melanjutkan produksinya, sehingga bank akan mendapatkan *fee* atau imbalan.

b) Gadai (*Rahn*)

Tujuan akad *rahn* adalah untuk memberikan jaminan pembayaran kembali kepada bank dalam memberikan pembiayaan. Barang yang digadaikan harus memenuhi beberapa kriteria seperti, milik nasabah sendiri, jelas ukuran, sifat, nilainya dapat ditentukan berdasarkan nilai riil pasar dan dapat dikuasai namun tidak boleh dinfaatkan oleh bank.

c) *Qardh*

Qardh adalah pinjaman yang digunakan untuk membantu keuangan nasabah secara cepat dan berjangka pendek. Pinjaman digunakan untuk kebaikan seperti pinjaman talangan haji, pinjaman usaha mikro tanpa adanya imbalan yang harus diberikan.

d) Perwakilan (*Wakalah*)

Wakalah adalah pemberian kuasa dari nasabah kepada pihak bank untuk mewakili dirinya melakukan transaksi tertentu seperti kliring, inkaso dan transfer dana. Bank dan nasabah yang dicantumkan dalam akad pemberian kuasa harus cakap hukum. Kelalaian dalam menjalankan kuasa menjadi tanggung jawab bank, kecuali kegagalan karena *force majeure* menjadi tanggung jawab nasabah.

e) Garansi Bank (*Kafalah*)

Kafalah diberikan dengan tujuan untuk menjamin pembayaran suatu kewajiban pembayaran. Bank dapat mensyaratkan nasabah untuk mendapatkan sejumlah dana untuk fasilitas ini sebagai *rahn*. Bank dapat pula menerima dana tersebut dengan prinsip *wadi'ah*. Bank akan mendapatkan biaya berupa *fee* atas jasa yang diberikan kepada nasabah.

2.2 PEMBIAYAAN

2.2.1 Pengertian Pembiayaan

Bisnis adalah salah satu aktivitas penembangan ekonomi dalam bidang jasa, perdagangan dan industri guna mengoptimalkan nilai keuntungan. Pelaku bisnis dalam menjalankan bisnis sangat membutuhkan sumber modal. Jika pelaku tidak

memiliki modal secara cukup, maka ia akan berhubungan dengan pihak lain, seperti bank untuk mendapatkan suntikan tambahan dana dengan melakukan pembiayaan.

Bank sebagai (*financial Intermediary*) lembaga perantara jasa keuangan yang memiliki tugas pokok yaitu menghimpun dana dari masyarakat dan menyalurkan dananya dalam bentuk pembiayaan, dengan adanya tugas pokok tersebut bank diharapkan dapat memenuhi kebutuhan dana pembiayaan yang tidak dapat dipenuhi oleh pihak pemerintah karena keterbatasan dana APBN yang digunakan untuk pembiayaan proyek-proyek pembangunan. Bahkan pihak swasta yang turut ikut berperan serta dalam membiayai pembangunan potensi ekonomi bangsa, secara individual maupun kelembagaan kepemilikan dananya juga terbatas untuk memenuhi operasional dan pengembangan usahanya. Dengan adanya tugas pokok bank yang disebutkan di atas maka perbankan nasional memiliki peranan penting dan strategis dalam kaitannya penyediaan permodalan pengembangan sektor sektor produktif seperti pembiayaan karena keterbatasan kemampuan financial dari pihak swasta dan pihak pemerintah.

Pembiayaan atau *financing*, menurut Muhammad (2005:17), yaitu pendanaan yang diberikan oleh suatu pihak kepada pihak yang lain untuk mendukung investasi yang telah direncanakan, baik dilakukan secara individu maupun lembaga. Dengan kata lain, pembiayaan adalah pendanaan yang dikeluarkan untuk mendukung investasi yang telah direncanakan.

2.2.2 Tujuan Pembiayaan

Menurut Muhammad (2005:17) tujuan pembiayaan dibagi menjadi dua yaitu makro dan mikro. Berikut tujuan pembiayaan tingkat mikro adalah :

1. Peningkatan ekonomi umat, yaitu dengan adanya pembiayaan mereka dapat melaksanakan akses ekonomi sehingga dapat meningkatkan taraf ekonominya.
2. Tersedianya dana bagi peningkatan usaha, yaitu dana tambahan dapat diperoleh dengan melakukan aktivitas pembiayaan guna pengembangan usaha.
3. Meningkatkan produktivitas, yaitu pembiayaan memberikan peluang bagi masyarakat untuk meningkatkan daya produksinya, karena upaya peningkatan produksi tidak dapat jalan tanpa adanya dana.
4. Membuka lapangan kerja baru, yaitu dibukanya sektor sektor usaha melalui penambahan dana pembiayaan, maka sektor sektor usaha tersebut akan menyerap tenaga kerja sehingga terciptanya lapangan kerja baru.
5. Terjadinya distribusi pendapatan, yaitu masyarakat usaha produktif mampu melakukan aktivitas kerja, berarti mereka akan memperoleh pendapatan dari usahanya, jika penghasilan merupakan bagian dari pendapatan masyarakat maka akan disebut dengan distribusi pendapatan.

Secara mikro pembiayaan, bertujuan untuk :

1. Upaya memaksimalkan laba, yaitu setiap usaha yang dibuka pasti memiliki tujuan untuk mendapatkan laba, agar mencapai laba maksimal dibutuhkan dukungan dari dana yang cukup.
2. Upaya meminimalkan risiko, yaitu setiap usaha yang dibuka pasti ingin terhindar dari berbagai risiko agar menghasilkan laba maksimal. Maka pembiayaan adalah solusi untuk meminimalisir terjadinya risiko yang akan timbul, salah satu contohnya adalah risiko kekurangan modal usaha
3. Pendayagunaan sumber ekonomi, yaitu sumber daya ekonomi berasal dari gabungan antara sumber daya alam dan sumber daya manusia. Jika sumber daya alam dan sumber daya manusia sudah tercukupi tetapi sumber daya modal tidak ada, maka diperlukan pembiayaan sehingga pembiayaan dapat digunakan untuk meningkatkan sumber daya ekonomi.
4. Penyaluran kelebihan dana, yaitu pembiayaan dapat menjadi jembatan penyeimbang antara pihak yang kelebihan dana dan kekurangan dana, dengan cara penyaluran dana.

2.2.3 Jenis-jenis Pembiayaan

Menurut Muhammad (2005:86) bank syariah memiliki banyak jenis pembiayaan, adapun jenis pembiayaan sesuai dengan akad pengembangan produk. Jenis jenis pembiayaan pada dasarnya dapat dikelompokkan menurut beberapa aspek, diantaranya :

1. Pembiayan menurut tujuan, berikut adalah jenis jenisnya:

- a. Pembiayaan modal kerja, yaitu pembiayaan dalam rangka mendapatkan modal yang bertujuan untuk pengembangan usaha.
 - b. Pembiayaan investasi, yaitu pembiayaan yang bertujuan untuk pengadaan barang konsumtif.
2. Pembiayaan menurut jangka waktu, berikut adalah jenis jenisnya :
- a. Pembiayaan jangka waktu pendek, mulai dari 1 bulan sampai 1 tahun.
 - b. Pembiayaan jangka waktu menengah, mulai dari 1 tahun sampai 5 tahun.
 - c. Pembiayaan jangka waktu panjang, dilakukan lebih dari 5 tahun.

Jenis pembiayaan diwujudkan dalam dua bentuk yaitu aktiva produktif dan aktiva tidak produktif, berikut adalah jenis jenisnya:

- 1. Jenis jenis aktiva produktif, antara lain adalah:
 - a. Pembiayaan dengan prinsip bagi hasil
 - 1) Pembiayaan *mudharabah*, yaitu perjanjian antara pemilik dana (*shahibul maal*) dan pengelola dana (*mudharib*) dalam rangka melakukan suatu kegiatan usaha tertentu, dengan pembagian keuntungan antara kedua belah pihak sesuai dengan nisbah yang telah disepakati bersama, contohnya: pembiayaan modal kerja, pembiayaan proyek dan pembiayaan ekspor.
 - 2) Pembiayaan *musyarakah*, yaitu perjanjian di antara para pemilik dana , untuk mencampurkan dana pada suatu usaha tertentu, dengan pembagian keuntungan di antara para pemilik

modal berdasarkan nisbah yang disepakati sebelumnya, contohnya: pembiayaan modal kerja dan pembiayaan ekspor.

b. Pembiayaan dengan prinsip jual beli

- 1) Pembiayaan *murabahah*, yaitu perjanjian jual beli antara pihak bank dengan nasabah di mana pihak bank membeli barang yang diperlukan oleh nasabah kemudian dijual kembali kepada nasabah yang bersangkutan sebesar harga perolehan ditambah dengan margin yang disepakati oleh pihak bank dan pihak nasabah, contohnya: pembiayaan investasi modal, pembiayaan modal kerja, pembiayaan konsumtif dan pembiayaan ekspor.
- 2) Pembiayaan *salam*, yaitu perjanjian jual beli barang dengan cara pemesanan menggunakan syarat syarat tertentu dan pembayaran harga lebih dulu, contohnya: pembiayaan sektor pertanian, dan produk manufakturing.
- 3) Pembiayaan *istishna*, yaitu perjanjian jual beli dalam bentuk pemesanan pembuatan barang berdasarkan kriteria dan persyaratan tertentu yang disepakati oleh pihak penjual dan pihak pembeli, contohnya: pembiayaan konstruksi/proyek/produk manufakturing.

c. Pembiayaan dengan prinsip sewa

- 1) Pembiayaan *ijarah*, yaitu perjanjian sewa menyewa suatu barang dalam waktu tertentu melalui pembayaran sewa, contohnya: pembiayaan sewa.
- 2) Pembiayaan *ijarah muntahiyah biltamlik/wa iqtina*, yaitu perjanjian sewa menyewa suatu barang yang diakhiri perpindahan kepemilikan dari pihak yang memberikan sewa kepada pihak penyewa.
- 3) Surat berharga syariah, yaitu surat bukti berinvestasi yang berdasarkan prinsip syariah, yang lazim diperdagangkan di pasar modal, contohnya: wesel, obligasi syariah, sertifikat dana syariah dan surat berharga lainnya.
- 4) Penempatan, yaitu penanaman dana Bank Syariah pada Bank Syariah lainnya atau pada Bank Perkeriditan Syariah dalam bentuk tabungan wadi'ah, tabungan mudharabah, deposito berjangka atau penempatan lainnya berdasarkan prinsip syariah.
- 5) Penyertaan modal, yaitu penanaman dana Bank syariah dalam bentuk saham pada perusahaan yang bergerak pada bidang keuangan syariah, dengan jenis transaksi tertentu berdasarkan prinsip syariah sehingga Bank Syariah memiliki saham pada perusahaan yang bergerak pada bidang keuangan syariah.

- 6) Penyertaan modal sementara, yaitu penyertaan modal Bank Syariah dalam perusahaan untuk mengatasi kegagalan pembiayaan atau piutang sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Bank Indonesia yang berlaku, termasuk dalam surat utang konvesi dengan opsi saham atau jenis transaksi tertentu yang berakibat Bank Syariah memiliki saham pada perusahaan nasabah.
- 7) Transaksi rekening administratif, yaitu komitmen dan kontijensi berdasarkan prinsip syariah yang terdiri atas bank garansi, akseptasi/endosemen, *Irrevocable Letter of Credit* (L/C), yang masih berjalan, akseptasi wesel impor atas L/C berjangka, *standby* L/C, dan garansi lain berdasarkan prinsip syariah.
- 8) Sertifikat *Wadi'ah* Bank Indonesia, yaitu sertifikat yang diterbitkan Bank Indonesia sebagai bukti penitipan dana berjangka pendek menggunakan prinsip *wadi'ah*.

2. Jenis jenis aktiva tidak produktif, antara lain adalah:

- a. Pinjaman *Qardh* atau talangan, yaitu penyediaan dana atau tagihan antara Bank Syariah dengan pihak peminjam yang mewajibkan pihak peminjam melakukan pemabayaran sekaligus atau secara cicilan dalam jangka waktu tertentu.

BAB III

ANALISIS DESKRIPTIF

3.1 Data Umum

3.1.1 Sejarah Bank BTN Syariah

Cikal bakal Bank BTN dimulai dengan didirikannya *Postspaarbank* di Batavia pada tahun 1897, pada masa pemerintah Belanda. Pada 1 April 1942 Postparbank diambil alih pemerintah Jepang dan diganti namanya menjadi *Tyokin Kyoku*. Setelah kemerdekaan diproklamasikan, maka *Tyokin Kyoku* diambil alih oleh pemerintah Indonesia, dan namanya diubah menjadi Kantor Tabungan Pos RI. Usai dikukuhkannya, Bank Tabungan Pos RI ini sebagai satu-satunya lembaga tabungan di Indonesia. Pada tanggal 9 Februari 1950 pemerintah mengganti namanya dengan nama Bank Tabungan Pos. Tanggal 9 Februari 1950 ditetapkan sebagai hari dan tanggal Bank BTN. Berdasarkan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang No. 4 tahun 1963 Lembaran Negara Republik Indonesia No. 62 tahun 1963 tanggal 22 Juni 1963, maka resmi sudah nama Bank Tabungan Pos diganti namanya menjadi Bank Tabungan Negara.

Bank BTN telah berkembang dari sebuah unit menjadi induk yang berdiri sendiri. Kemudian sejarah Bank BTN mulai diukir kembali dengan ditunjuknya oleh pemerintah Indonesia pada tanggal 29 Januari 1974 melalui Surat Menteri Keuangan RI No. B-49/MK/I/1974 sebagai wadah pembiayaan proyek perumahan untuk rakyat.

Atas hadirnya surat tersebut, mulai 1976 Kredit Pemilikan Rumah (KPR) pertama kalinya dimiliki oleh Bank BTN. Sejalan dengan berlalunya waktu menjadikan Bank BTN sebagai satu-satunya bank yang mempunyai konsentrasi penuh dalam pengembangan bisnis perumahan di Indonesia. Sayap Bank BTN pun makin melebar pada tahun 1989 Bank BTN sudah mengeluarkan obligasi pertamanya. Pada tahun 1992 status Bank BTN ini menjadi PT. Bank Tabungan Negara (Persero) karena sukses Bank BTN dalam bisnis perumahan melalui fasilitas KPR tersebut. Status persero ini memungkinkan Bank BTN bergerak lebih luas lagi dengan fungsinya sebagai bank umum (komersial). Demi mendukung bisnis KPR tersebut, Bank BTN mulai mengembangkan produk-produk layanan perbankan sebagaimana layaknya bank umum (komersial) Sukses Bank BTN dalam bisnis KPR juga telah meningkatkan status Bank BTN sebagai bank Konvensional menjadi Bank Devisa pada tahun 1994.

Layanan bank dalam bentuk penerbitan Letter of Credit (L/C), pembiayaan usaha dalam bentuk Dollar, dan lain lain bisa diberikan Bank BTN dengan status tersebut. Dengan status baru ini tidak membuat Bank BTN lupa akan fungsi utamanya sebagai penyedia KPR untuk masyarakat menengah kebawah. Bank BTN pun makin melebar pada tahun 1989 Bank BTN sudah mengeluarkan obligasi pertamanya. Pada tahun 1992 status Bank BTN ini menjadi PT. Bank Tabungan Negara (Persero) karena sukses Bank BTN dalam bisnis perumahan melalui fasilitas KPR tersebut. Status persero ini memungkinkan Bank BTN bergerak lebih luas lagi dengan fungsinya

sebagai bank umum (komersial). Demi mendukung bisnis KPR tersebut, Bank BTN mulai mengembangkan produk-produk layanan perbankan sebagaimana layaknya bank umum (komersial).

Berdasarkan perubahan peraturan perundang-undangan perbankan oleh pemerintah dari UU Perbankan No. 7 Tahun 1992 menjadi Perbankan No. 10 Tahun 1998, persaingan dalam dunia perbankan pun kian ketat, dengan tumbuhnya berbagai bank syariah. Setelah dikeluarkannya PBI No. 4/1/PBI/2002 tentang perubahan kegiatan usaha bank umum konvensional menjadi bank umum, berdasarkan prinsip syariah oleh bank umum konvensional, jumlah bank syariah pun bertambah dengan banyaknya Unit Usaha Syariah (UUS).

Untuk mengantisipasi adanya kecenderungan tersebut, maka PT Bank Tabungan Negara (Persero) pada Rapat Umum Pemegang Saham tanggal 16 Januari 2004 dan perubahan Anggaran Dasar dengan akta No. 29 tanggal 27 Oktober 2004 oleh notaris Emi Sulistyowati, SH, di Jakarta yang ditandai dengan terbentuknya divisi syariah berdasarkan Ketetapan Direksi No. 14/DIR/DSYA/2004. Pembentukan Unit Usaha Syariah ini juga untuk memperkuat tekad ajaran Bank BTN untuk menjadikan kerja sebagai bagian dari ibadah yang tidak terpisah dengan ibadah-ibadah lainnya. Selanjutnya Bank BTN Unit Usaha Syariah disebut “BTN Syariah” dengan motto “Maju dan Sejahtera Bersama”.

Unit Usaha Syariah BTN hadir dengan dibentuknya Divisi Syariah pada tanggal 4 November 2004 yang merupakan Kantor Pusat dari seluruh Kantor Cabang Syariah. Pada tanggal 14 Februari 2005 Unit Usaha Syariah BTN membuka Kantor Cabang Syariah pertamanya di Jakarta. BTN Syariah berkeyakinan bahwa operasional perbankan yang berlandaskan prinsip bagi hasil dan pengambilan margin keuntungan dapat mendorong terciptanya stabilitas perekonomian.

3.1.2 Profil BTN KCPS Magelang

Bank Tabungan Negara KCPS Magelang yang beralamat di Ruko Top Square A-8, Jalan Tentara Pelajar Nomor 5, Kota Magelang 56121, dengan wilayah kerja daerah Karesidenan Kedu, untuk mendapatkan layanan dapat melalui *contact center* dapat menghubungi (0293) 3195723 atau melalui *website*: www.btn.co.id.

3.1.3 Visi dan Misi

Visi unit usaha syariah BTN, adalah:

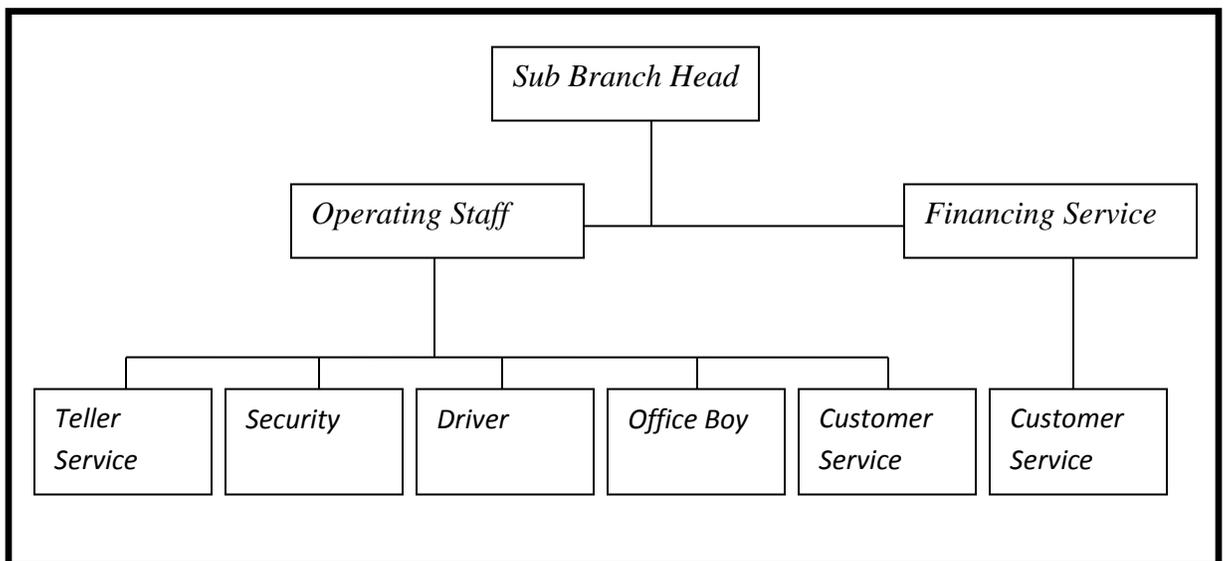
“Menjadi Bank Syariah yang terdepan di Indonesia dalam pembiayaan perumahan dan industri ikutannya.”

Misi unit usaha syariah BTN, adalah:

- a. Menyediakan produk dan jasa yang inovatif serta layanan unggul yang focus pada pembiayaan perumahan dan industri ikutannya.

- b. Mengembangkan *human capital* yang berkualitas dan memiliki integritas tinggi serta penerapan *Good Corporate Governance dan Compliance*.
- c. Meningkatkan keunggulan kompetitif melalui teknologi informasi terkini.
- d. Memedulikan kepentingan masyarakat dan lingkungannya.

3.1.4 Struktur Organisasi BTN KCPS Magelang



Sumber : *Operating Staff* BTN KCPS Magelang

Gambar 3.1 Struktur Organisasi BTN KCPS Magelang

Struktur organisasi Bank BTN KCPS Magelang, yaitu:

1. *Sub Branch Head*

- a. Mengkoordinasikan, mengarahkan dan memantau rencana kerja dan anggaran tahunan di wilayah kerja.

- b. Bertanggung jawab atas kerja, baik dari bisnis maupun operasional unit kerja dibawahnya.
- c. Menjaga hubungan baik, dari internal, eksternal dan *stakeholder* unit kerja di bawahnya.

2. *Financing Service*

- a. Melakukan fungsi pelayanan sebagai petugas *financing service*.
- b. Melakukan wawancara, *initial data entry*, *detail data entry*, pengecekan dokumen, pengecekan duplikasi, dan review *detail data entry*.

3. *Operating Staff*

- a. Mengelola operasional harian cabang untuk menjamin efektifitas dan efisiensi.
- b. Menjamin standar kualitas dalam bidang proses transaksi, administrasi kredit dan administrasi umum.
- c. Menjamin produktifitas dan kapabilitas pegawai dalam bidang operasional.

4. *Customer Service*

- a. Melakukan fungsi pelayanan sebagai petugas *customer service*.
- b. Melakukan fungsi *maintenance* data nasabah.
- c. Melakukan fungsi pemasteran data.

- d. Melakukan fungsi *maintenance* pembukuan *standing instruction*.
- e. Melakukan pelayanan administrasi seluruh jenis tabungan.
- f. Melakukan penawaran kembali produk kepada nasabah dan debitur yang akan melakukan penutupan rekening.

5. *Teller Service*

- a. Menerima kas awal hari.
- b. Melakukan penyetoran uang ke kas besar (tutup kas).
- c. Melakukan pencetakan laporan akhir hari.
- d. Melakukan penyesuaian antara fisik uang, bukti transaksi dan hasil *entry* transaksi.
- e. Menyerahkan kas akhir hari beserta bukti transaksi.
- f. Melakukan penyortiran uang.
- g. Melayani transaksi nasabah.

6. *Office Boy* bertugas sebagai bagian organik bertanggung jawab atas kebersihan dan kerapihan serta mendukung kegiatan operasional bank.

7. *Driver*

8. *Security*

3.1.5 Produk dan layanan jasa BTN KCPS Magelang

Pada kegiatan operasionalnya, Bank BTN KCPS Magelang memiliki tiga

produk yang ditawarkan yaitu, produk penghimpunan dana, produk penyaluran dana dan layanan jasa. Berikut adalah detail produk penghimpunan dana (*Funding*):

1. Tabungan BTN Batara iB

Produk simpanan dana berakad *Wadiah* (titipan), bank dapat bank dapat memberikan bonus yang menguntungkan dan bersaing bagi nasabah. Adapun manfaat yang diperoleh adalah sebagai berikut :

- a. Mendapatkan bonus menarik sesuai dengan kebijakan bank
- b. Imbalan dapat dipotong untuk *zakat, infaq* dan *shadaqah*
- c. Penyetoran dan penarikan dapat dilakukan diseluruh outlet BTN baik syariah maupun konvensional yang menjadi Kantor Layanan Syariah seluruh Indonesia.

Ketentuan persyaratan dan fasilitas yang didapat dari tabungan ini adalah:

- a. Setoran awal minimal Rp 100.000,-
- b. Setoran selanjutnya minimal Rp 10.000,-
- c. Bebas biaya administrasi
- d. Fasilitas kartu debit BTN Syariah

2. Tabungan BTN Prima iB

Produk simpanan dana berakad *Mudharabah Mutlaqah* (investasi), bank memberikan bagi hasil yang menguntungkan dan bersaing bagi nasabah. Adapun manfaat yang diperoleh adalah sebagai berikut \:

- a. Mendapatkan bagi hasil yang kompetitif
- b. Imbalan dapat dipotong untuk *zakat, infaq* dan *shadaqah*
- c. Penyetoran dan penarikan dapat dilakukan diseluruh outlet BTN baik syariah maupun konvensional yang menjadi Kantor Layanan Syariah seluruh Indonesia.

Ketentuan persyaratan dan fasilitas yang didapat dari tabungan ini adalah:

- a. Setoran awal minimal Rp 500.000,-
- b. Setoran selanjutnya minimal Rp 50.000,-
- c. Bebas biaya administrasi
- d. Fasilitas kartu debit BTN Syariah

3. Tabungan BTN haji dan umroh iB

Tabungan untuk mewujudkan impian ibadah haji melalui program haji reguler dan ibadah umroh dengan akad Mudharabah Mutlaqah, bank memberikan bagi hasil yang menguntungkan dan kompetitif. Adapun manfaat yang diperoleh adalah sebagai berikut :

- a. Kemudahan dalam memperoleh nomor porsi, nomor porsi adalah nomor antrian bagi ibadah haji
- b. Bebas biaya administrasi
- c. Mendapatkan bagi hasil yang kompetitif
- d. Dapat dipotong untuk zakat, infaq dan shadaqah

- e. Mendapatkan souvenir yang menarik dan bermanfaat untuk ibadah haji
- f. Bekerja sama dengan travel yang memberikan paket umroh dengan harga yang kompetitif.

Ketentuan persyaratan dan fasilitas yang didapat dari tabungan ini adalah :

- a. Setoran Awal minimal Rp 100.000,-.
- b. Setoran selanjutnya minimal Rp 100.000,-.
- c. Mendapatkan kartu debit BTN Syariah, diberikan pada saat akan berangkat haji ataupun umroh.

4. Tabungan Qurban iB

Tabungan untuk mewujudkan niat ibadah qurban dengan akad Mudharabah Mutlaqah, bank memberikan bagi hasil yang menguntungkan dan kompetitif.

Adapun manfaat yang diperoleh adalah sebagai berikut:

- a. Ibadah qurban menjadi mudah dan terencana
- b. Bebas biaya administrasi
- c. Mendapatkan nisbah bagi hasil yang kompetitif.
- d. Dapat dipotong untuk zakat, infaq dan shadaqah
- e. Mendapatkan fasilitas pembelian dan penyaluran hewan qurban.

Ketentuan persyaratan dan fasilitas yang didapat dari tabungan ini adalah:

- a. Setoran awal minimal Rp 150.000,-
- b. Setoran selanjutnya minimal Rp 100.000,- melalui rekening induk dan Rp 50.000,- melalui teller

5. Tabunganku iB

Tabungan dengan akad Wadiah (titipan), bank dapat memberikan bonus yang menarik. Diterbitkan secara bersama-sama oleh bank-bank di Indonesia guna menumbuhkan budaya menabung serta meningkatkan kesejahteraan masyarakat. Adapun manfaat yang diperoleh adalah sebagai berikut:

- a. Mendapatkan bonus menarik (sesuai kebijakan bank).
- b. Penyetoran dapat dilakukan diseluruh outlet BTN syariah maupun konvensional yang menjadi Kantor Layanan Syariah di seluruh wilayah Indonesia.

Ketentuan persyaratan dan fasilitas yang didapat dari tabungan ini adalah:

- a. Setoran awal minimal Rp 20.000,-
- b. Setoran selanjutnya minimal Rp 10.000,-
- c. Bebas biaya administrasi

6. Tabungan BTN SimPel iB

Tabungan dengan sekema untuk pelajar yang berfungsi sebagai media edukasi untuk mendorong budaya menabung sejak dini dengan akad Wadiah (titipan), bank dapat memberikan bonus yang menguntungkan dan bersaing bagi nasabah. Pada tabungan ini bank bekerja sama dengan pihak sekolah dalam mendukung kegiatan transaksi dengan minimal 10 nasabah yang berasal dari siswa sekolah tersebut. Adapun manfaat yang diperoleh adalah sebagai berikut:

- a. Mendapatkan bonus menarik sesuai dengan kebijakan bank.

- b. Meningkatkan pemahaman perbankan.
- c. Menumbuhkan budaya menabung.
- d. Melatih kemandirian dan pengelola keuangan untuk masa depan.
- e. Dapat digunakan sebagai sarana pembayaran sekolah.

Ketentuan persyaratan dan fasilitas yang didapat dari tabungan ini adalah:

- a. Setoran awal minimal Rp 1.000,-
- b. Setoran selanjutnya minimal Rp 1.000,-
- c. Mendapatkan fasilitas kartu debit BTN Syariah
- d. Bebas biaya administrasi.

7. Tabungan BTN Emas iB

Tabungan dengan akad Mudharabah Mutlaqah yang digunakan untuk memberikan kemudahan kepada nasabah dalam mempersiapkan dana untuk berinvestasi dalam bentuk emas untuk memenuhi kebutuhan nasabah di masa yang akan datang. Adapun manfaat yang diperoleh adalah sebagai berikut:

- a. Bagi hasil yang kompetitif
- b. Kemudahan persiapan dana
- c. Tersedia layanan pemberian
- d. Tersedia layanan gadai

Ketentuan persyaratan dan fasilitas yang didapat dari tabungan ini adalah:

- a. Setoran awal minimal Rp 100.000,-
- b. Setoran selanjutnya minimal Rp 50.000,-

- c. Minimal target dana, setara 10 gram emas

8. Giro BTN iB

Produk simpanan dengan prinsip *Wadiah* (titipan), bank dapat memberikan bonus yang menguntungkan bagi nasabah atas simpanannya guna memperlancar aktivitas bisnis. Adapun manfaat yang diperoleh adalah sebagai berikut:

- a. Menunjang aktivitas bisnis dalam pembayaran dan penerimaan.
- b. Dapat dipotong untuk *zakat, infaq* dan *shadaqah*.
- c. Mendapatkan kemudahan dalam transaksi sehari-hari untuk kebutuhan pribadi/keluarga/usaha.
- d. Mendapatkan bonus sesuai kebijakan bank
- e. Fasilitas Cek dan Bilyet Giro sebagai sarana pembayaran

Ketentuan persyaratan dari tabungan ini adalah:

- a. Setoran awal minimal perorangan minimal Rp 500.000,- dan lembaga minimal Rp 1.000.000,-

9. Giro BTN Prima iB

Produk simpanan dengan prinsip *Mudharabah Mutlaqah*, nasabah akan mendapatkan bagi hasil yang menguntungkan guna memperlancar aktivitas bisnis. Adapun manfaat yang diperoleh adalah sebagai berikut:

- a. Menunjang aktivitas bisnis dalam pembayaran dan penerimaan.
- b. Dapat dipotong untuk *zakat, infaq* dan *shadaqah*.

- c. Mendapatkan kemudahan dalam transaksi sehari-hari untuk kebutuhan pribadi/keluarga/usaha.
- d. Mendapatkan bonus sesuai kebijakan bank
- e. Fasilitas Cek dan Bilyet Giro sebagai sarana pembayaran

Ketentuan persyaratan dari tabungan ini adalah:

- a. Setoran awal minimal perorangan minimal Rp 500.000,- dan lembaga minimal Rp 1.000.000,-

10. Deposito BTN iB

Produk investasi berjangka berdasarkan prinsip Mudharabah Mutlaqah (investasi), untuk tujuan investasi dalam jangka waktu tertentu sesuai pilihan dan kebutuhan nasabah. Adapun manfaat dan ketentuan yang diperoleh adalah sebagai berikut:

- a. Mendapat bagi hasil yang menarik dan dapat diakumulasikan ke dalam pokok deposito.
- b. Bebas memilih cara perpanjangan, *Automatic Roll Over* (ARO) atau non ARO.
- c. Pencairan sebelum jatuh tempo akan dikenakan penalty.
- d. Nominal penempatan cukup terjangkau yaitu minimal Rp.1.000.000 untuk perorangan dan Rp 2.500.000 untuk perusahaan/lembaga.

- e. Perhitungan bagi hasil menggunakan metode proporsional harian dan diberikan setiap tanggal jatuh tempo.

11. Deposito On Call BTN iB

Produk investasi berjangka berdasarkan prinsip Mudharabah Mutlaqah (investasi), untuk tujuan investasi dalam jangka waktu tertentu sesuai pilihan dan kebutuhan nasabah. Adapun manfaat yang diperoleh adalah sebagai berikut:

- a. Mendapat bagi hasil yang menarik dan dapat diakumulasikan ke dalam pokok deposito.
- b. Pencairan sebelum jatuh tempo akan dikenakan penalty.
- c. Nominal penempatan yaitu minimal Rp 100.000.000,- untuk perorangan dan untuk perusahaan/lembaga.
- d. Perhitungan bagi hasil menggunakan metode proporsional harian dan diberikan setiap tanggal jatuh tempo.
- e. Sistem perkembangan dana adalah ARO, sehingga tidak dapat diperpanjang.

Berikut adalah detail produk penyaluran dana (*Lending*):

1. KPR BTN Sejahtera iB

Pembiayaan kepada nasabah perorangan yang tergolong Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) dengan akad Murabahah (jual beli) dalam rangka pemilihan rumah atau rusun yang merupakan program pemerintah. Adapun manfaat dan fitur yang diperoleh adalah sebagai berikut:

- a. Proses mudah , cepat, angsuran ringan, tetap sampai dengan lunas dan mendapatkan asuransi jiwa serta kebakaran.
- b. Jangka waktu pembiayaan sampai dengan 20 tahun
- c. RPC maksimal 70 (persen) dari penghasilan bersih
- d. Maksimal pembiayaan 90 (persen) dari harga rumah

KPR BTN Sejahtera iB adalah pembiayaan bersubsidi merupakan salah satu pembiayaan dengan jenis *consumer*, selain itu pembiayaan ini adalah pembiayaan jangka panjang yakni mencapai 240 bulan atau 20 tahun, ada pula beberapa syarat yang membedakan pembiayaan ini dengan pembiayaan lainnya sebagai berikut:

- a. Penghasilan pokok pemohon tidak lebih dari Rp 4.000.000,- setiap bulannya
- b. Belum pernah memiliki rumah
- c. Tidak memilik kredit bermasalah
- d. Pada saat pembiayaan lunas, usia pemohon tidak lebih dari 65 tahun

2. KPR BTN Platinum iB

Produk pembiayaan guna pembelian rumah, ruko, rukan, rusun atau apartment bagi bagi nasabah perorangan dengan menggunakan prinsip akad *Murabahah* (jual beli) dalam kondisi baru maupun *second*. Adapun manfaat dan fitur yang diperoleh adalah sebagai berikut:

- a. Proses mudah , cepat, margin kompetitif dan mendapatkan asuransi jiwa serta kebakaran.

- b. Terdapat pilihan angsuran berupa *fixed* atau berjenjang.
- c. Jangka waktu pembiayaan sampai dengan 20 tahun
- d. RPC maksimal 70 (persen) dari penghasilan bersih
- e. Harga acuan yang digunakan adalah harga jual setelah dikurangi diskon atau harga pasar wajar.

3. KPR BTN Indent iB

Produk pembiayaan guna pembelian rumah, secara inden (atas dasar pesanan), bagi nasabah perorangan dengan menggunakan akad prinsip *istishna'* (jual beli atas dasar pesanan). Adapun manfaat dan fitur yang diperoleh adalah sebagai berikut:

- a. Terdapat pilihan angsuran berupa *fixed* atau berjenjang.
- b. Jangka waktu pembiayaan sampai dengan 20 tahun
- c. RPC maksimal 70 (persen) dari penghasilan bersih
- d. Margin kompetitif dan dilindungi asuransi jiwa serta kebakaran

4. Pembiayaan Properti BTN iB

Pembiayaan kepada nasabah untuk kepemilikan asset bersama berupa pembelian properti baru atau pembiayaan ulang/ *refinancing* kepada nasabah yang telah memiliki properti dengan akad *musyarakah mutanaqisah*. Adapun manfaat dan fitur yang diperoleh adalah sebagai berikut:

- a. Imbal hasil sewa ditinjau sesuai dengan kesepakatan dan kondisi ekonomi,
- b. Margin kompetitif dan dilindungi asuransi jiwa serta kebakaran,

- c. Jangka waktu pembiayaan sampai dengan 30 tahun,
- d. RPC maksimal 70 (persen) dari penghasilan bersih.

5. Pembiayaan Bangun Rumah BTN iB

Pembiayaan kepada nasabah perorangan dengan akad *Murabahah* (jual beli), guna membangun atau merenovasi rumah, ruko sebagai tempat tinggal, diatas tanah milik pemohon. Adapun manfaat dan fitur yang diperoleh adalah sebagai berikut:

- a. Mendapatkan nilai pembiayaan maksimal,
- b. Margin kompetitif dan dilindungi asuransi jiwa serta kebakaran,
- c. Nominal angsuran tetap sampai dengan lunas,
- d. RPC maksimal 70 (persen) dari penghasilan bersih,
- e. Pembangunan dilaksanakan maksimal 12 bulan setelah akad,
- f. Jangka waktu pembiayaan sampai dengan 15 tahun,
- g. Maksimal pembiayaan 100 (persen) dari RAB bangunan.

6. Pembiayaan Multimanfaat BTN iB

Pembiayaan bagi para pegawai dan pensiunan yang digunakan untuk keperluan pembelian berbagai jenis barang elektronik atau *furniture* dengan menggunakan akad *Murabahah* (jual beli). Adapun manfaat dan fitur yang diperoleh adalah sebagai berikut:

- a. Dapat membeli kebutuhan barang elektronik maupun furniture,
- b. Proses mudah , cepat, margin kompetitif dan mendapatkan asuransi jiwa,

- c. Margin kompetitif, angsuran *fixed*,
- d. Maksimal pembiayaan 100 (persen) dari harga net barang,
- e. Jangka waktu pembiayaan sampai dengan 5 tahun.

7. Pembiayaan Multijasa BTN iB

Pembiayaan yang dapat digunakan untuk keperluan mendanai berbagai kebutuhan layanan jasa berupa pendidikan, kesehatan, wisata, haji khusus atau umroh pernikahan bagi nasabah menggunakan akad *kafalah bin ujroh*.

Adapun manfaat dan fitur yang diperoleh adalah sebagai berikut:

- a. Dapat mewujudkan segera impian nasabah,
- b. Dapat membeli kebutuhan barang elektronik maupun *furniture*,
- c. Proses mudah , cepat dan mendapatkan asuransi jiwa,
- d. Margin kompetitif, angsuran *fixed*,
- e. Maksimal pembiayaan 100 (persen) dari harga *net* barang,
- f. Jangka waktu pembiayaan sampai dengan 5 tahun.

8. Pembiayaan Kendaraan Bermotor BTN iB

Pembiayaan kepada nasabah perorangan dengan akad *Murabahah* (jual beli) dalam rangka kepemilikan kendaraan bermotor yang diperuntukan kepentingan pribadi nasabah. Adapun manfaat dan fitur yang diperoleh adalah sebagai berikut:

- a. Proses mudah , cepat dan mendapatkan asuransi jiwa serta kerugian,
- b. Margin kompetitif,
- c. Harga dan angsuran *fixed*,

- d. Jangka waktu bagi kendaraan mobil, sampai dengan 5 tahun sedangkan bagi kendaraan motor, sampai dengan 4 tahun,
- e. Usia kendaraan *second* maksimal 3 tahun,
- f. Maksimal pembiayaan bagi kepemilikan mobil baru 75 (persen), mobil *second* 70 (persen), dan motor 80 (persen).

9. Pembiayaan Tunai Emas BTN iB

Pembiayaan kepada nasabah untuk memenuhi kebutuhan dana nasabah dengan berdasarkan akad *Qardh* yang diberikan bank kepada nasabah, berdasarkan kesepakatan dan disertai surat gadai sebagai penyerahan *Marhun* (barang jaminan) untuk jaminan pengembalian seluruh atau sebagian hutang nasabah kepada bank (*Murtahin*). Adapun manfaat dan fitur yang diperoleh adalah sebagai berikut:

- a. Ujroh (*fee*) kompetitif,
- b. Proses cepat, mudah, dilindungi asuransi kerugian dan keamanan terjamin,
- c. Maksimal pembiayaan Rp 250.000.000,-,
- d. Jangka waktu sampai dengan 4 bulan dan dapat diperpanjang maksimal 2 kali,
- e. Biaya administrasi sesuai dengan kadar emas.

10. Pembiayaan Emasku BTN iB

Pembiayaan kepada nasabah perorangan dengan akad Murabahah (jual beli)

dalam rangka pemilikan emas lantakan (batangan) bersertifikat Antam.

Adapun manfaat dan fitur yang diperoleh adalah sebagai berikut:

- a. Proses mudah, angsura ringan, cepat dan mendapatkan asuransi jiwa serta kerugian,
- b. Kemudahan memiliki emas batangan (lantakan),
- c. Harga dan angsuran *fixed*,
- d. Jangka waktu minimal 2 tahun sampai dengan 5 tahun,
- e. RPC maksimal 70 (persen) dari penghasilan bersih,
- f. Maksimal pembiayaan Rp 150.000.000,- atau 80 (persen) dari nilai taksasi emas,
- g. Jenis agunan bisa berupa emas batangan atau sertifikat Antam minimal 10 gram.

11. Pembiayaan Modal Kerja BTN iB

Pembiayaan untuk memenuhi kebutuhan dana nasabah yang menjalankan usaha produktif selain usaha pembangunan proyek perumahan dan dilaksanakan dengan akad *Mudharabah* (investasi). Adapun manfaat dan fitur yang diperoleh adalah sebagai berikut:

- a. Memberikan solusi atas segala kebutuhan modal kerja untuk kelancaran bisnis,
- b. Pemabayaran nasabah berasal dari bagi hasil pendapatan dan margin dari kegiatan bisnis yang sedang dibiayai sesuai dengan kesepakatan Bank dan nasabah,

- c. Jangka waktu maksimal 3 tahun,
- d. Pembiayaan diberikan sebesar nilai kebutuhan usaha.

Syarat dan ketentuannya adalah:

- a. Pemohon bisa berbentuk badan hukum maupun non badan hukum,
- b. Legalitas usaha lengkap : Akta pendirian, SIUP, TDP, NPWP, dan Ijin khusus usaha,
- c. Legalitas agunan lengkap: Sertifikat hak atas tanah, IMB atau kelengkapan lainnya,
- d. Laporan keuangan usaha 2 tahun terakhir,
- e. Berpengalaman minimal 2 tahun mengelola usaha sejenis.

12. Pembiayaan Investasi BTN iB

Pembiayaan untuk memenuhi kebutuhan dana Nasabah yang menjalankan usaha produktif, guna pembelian barang-barang modal beserta jasa yang diperlukan untuk aktivitas usaha atau investasi dan dilaksanakan dengan akad *Murabahah* (jual beli) atau *Mudharabah* (investasi). Adapun manfaat dan fitur yang diperoleh adalah sebagai berikut:

- a. Memberikan solusi atas segala kebutuhan investasi untuk kelancaran bisnis,
- b. Sistem pembayaran oleh nasabah dilakukan sesuai *cash flow* yang telah disepakati,
- c. Jangka waktu maksimal 5 tahun,

- d. Pembiayaan yang diberikan sebesar 65% dari nilai kebutuhan investasi,
- e. Pencairan pembiayaan bisa sekaligus atau sesuai dengan kebutuhan.

Syarat dan ketentuannya adalah:

- a. Pemohon bisa berbentuk badan hukum maupun non badan hukum,
- b. Legalitas usaha lengkap : Akta pendirian, SIUP, TDP, NPWP, dan Ijin khusus usaha,
- c. Legalitas agunan lengkap : Sertifikat hak atas tanah, IMB atau kelengkapan lainnya,
- d. Laporan keuangan usaha 2 tahun terakhir,
- e. Berpengalaman minimal 2 tahun mengelola usaha sejenis.

13. Pembiayaan Konstruksi BTN iB

Pembiayaan untuk memenuhi kebutuhan dana nasabah, yang menjalankan usaha produktif berupa pembangunan proyek perumahan dan dilaksanakan sesuai dengan akad *Musyarakah*. Adapun manfaat dan fitur yang diperoleh adalah sebagai berikut:

- a. Memberikan solusi atas segala kebutuhan konstruksi untuk kelancaran bisnis,
- b. Pembayaran berasal dari hasil penjualan rumah yang dibiayai konstruksinya,
- c. Maksimal pembiayaan 80% dari nilai kebutuhan konstruksi,
- d. Jangka waktu maksimal 4 tahun,

- e. Pencairan pembiayaan sesuai dengan prestasi proyek,
- f. Agunan pembiayaan proyek adalah lokasi itu sendiri.

Syarat dan ketentuannya adalah:

- a. Pemohon bisa berbentuk badan hukum maupun non badan hukum,
- b. Legalitas usaha lengkap: Akta pendirian, SIUP, TDP, NPWP, dan Ijin khusus usaha,
- c. Legalitas agunan lengkap: Sertifikat hak atas tanah, Site plan, IMB atau kelengkapan lainnya,
- d. Laporan keuangan usaha 2 tahun terakhir,
- e. Berpengalaman minimal 2 tahun mengelola usaha sejenis.

Setelah mengetahui penghimpunan, penyaluran dana, BTN Syariah juga melayani jasa dan layanan transaksi lainnya, berikut adalah penjelasannya:

Tabel 3.1 jenis Jasa dan Layanan di BTN Syariah

Jasa dan layanan	Keterangan
Kartu Debit BTN Syariah	Fasilitas layanan katu yang memberikan kemudahan bagi nasabah melalui ATM seperti tarik tunai dan transfer dilakukan didalam seluruh jaringan ATM bank BTN, Link, ATM Bersama, Prima dan juga dapat berbelanja di dalam atau luar negeri dengan logo Visa.

Kiriman Uang	Fasilitas layanan pengiriman uang secara real time ke sesama Bank BTN ataupun ke Bank lain dengan fasilitas SKN, RTGS, Link, ATM Bersama dan Prima.
<i>iCash Management System (iCMS)</i>	Layanan berbasis internet dengan menggunakan aplikasi <i>browser</i> yang berguna untuk membantu nasabah dalam mengelola kegiatan perbankan.
<i>Payment Point</i> BTN iB	Fasilitas layanan bagi nasabah dengan memudahkan dalam membayar tagihan listrik, telepon seluler, air dan pajak.
Payroll BTN iB	Fasilitas layanan bagi perusahaan, lembaga atau perorangan dalam mengelola pembayaran gaji, THR dan kebutuhan finansial lainnya.
Penerimaan Biaya Perjalanan Haji	Fasilitas layanan yang memberikan kemudahan untuk mendapatkan porsi keberangkatan ibadah haji dengan sistem <i>online</i> dari SISKOHAT.
<i>SPP Online</i> BTN iB	Fasilitas layanan bagi Perguruan tinggi ataupun sekolah dalam menyediakan <i>delivery channel</i> menerima setoran biaya-biaya pendidikan secara <i>online</i> .
Program Pengembangan Operasional	Fasilitas yang diberikan Bank dengan melakukan kerjasama untuk pemberian Program Pengembangan Operasional berupa barang, jasa atau fasilitas lainnya yang dapat diberikan di awal maupun akhir kerjasama yang

	nilainya dihitung seperti tambahan Jasa Giro maupun Nisbah/bagi hasil Deposito.
--	---

Sumber : Buku Saku Bank BTN Syariah Tahun 2017

3. 2 Data Khusus

3.2.1 Mekanisme Pencairan Dana Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Indent iB

Sebelum mengajukan permohonan Pencairan Dana Kredit Pemilikan Rumah (KPR), nasabah harus melengkapi persyaratan yang digunakan oleh bank sebagai analisis sehingga menunjang kelancaraan Permohonan pembiayaan. Berikut adalah data nasabah pembiayaan yang harus dilengkapi :

A. Syarat umum

Adapun dokumen yang harus dilengkapi bagi seluruh nasabah pengajuan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) sebagai berikut:

- 1) Aplikasi permohonan.
- 2) Pas foto terbaru ukuran 3 x 4 suami - istri @1 lembar.
- 3) *Photocopy* KTP suami-istri yang masih berlaku @2 lembar.
- 4) *Photocopy* kartu keluarga @1 lembar.
- 5) *Photocopy* surat nikah (bagi yang sudah menikah).
- 6) *Photocopy* buku tabungan atau rekening koran selama 3 bulan terakhir.
- 7) *Photocopy* NPWP pribadi.

- 8) Minimal telah bekerja (pegawai)/wiraswasta (usaha) selama satu tahun.

B. Syarat Pegawai

Adapun dokumen yang harus dilengkapi bagi nasabah dengan pekerjaan pegawai sebagai berikut:

- 1) *Photocopy* SK pengangkatan awal dan akhir atau surat keterangan bekerja suami-istri.
- 2) Slip gaji asli suami-istri selama 3 bulan terakhir.
- 3) Surat keterangan kerja asli dari atasan atau pimpinan.
- 4) *Photocopy* kartu pegawai (bila ada)
- 5) *Photocopy kartu* jamsostek (bila ada)
- 6) *Photocopy* kartu asuransi kesehatan (bila ada)

C. Syarat Wiraswasta

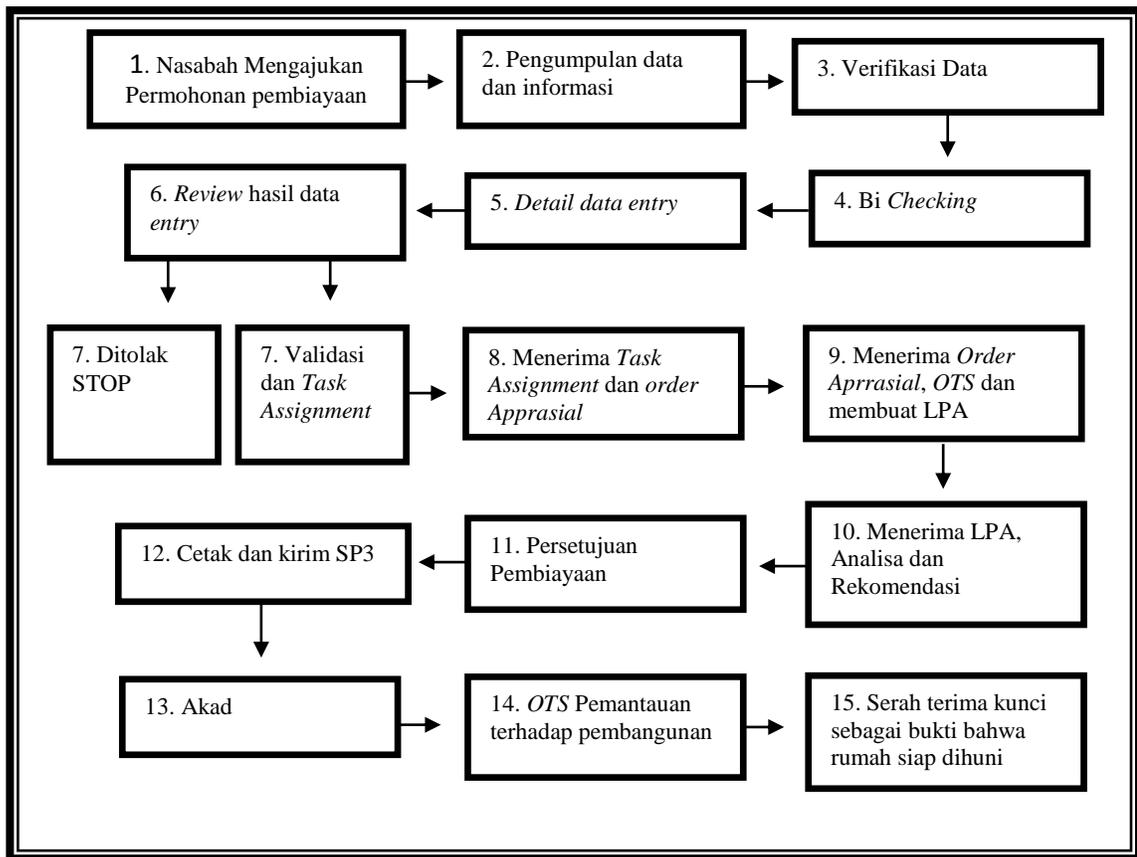
Adapun dokumen yang harus dilengkapi bagi nasabah dengan pekerjaan wiraswasta sebagai berikut:

- 1) *Photocopy* akta pendirian perusahaan.
- 2) *Photocopy* SIUP/HO/TDP, izin praktik untuk profesi.
- 3) *Photocopy* NPWP perusahaan.
- 4) *Photocopy* laporan keuangan 3 bulan terakhir.
- 5) *Photocopy* rekening koran/tabungan 6 bulan terakhir.
- 6) Foto tempat usaha.

D. Syarat Agunan

Adapun dokumen yang harus dilengkapi bagi seluruh nasabah sebagai berikut:

- 1) Surat keterangan harga jual dari penjual atau *developer*.
- 2) *Photocopy* sertifikat hak milik/SHGB rumah yang akan dibeli.
- 3) *Photocopy* IMB (IPT atau bukti pengurusan).
- 4) *Photocopy* PBB tahun terakhir.
- 5) Rumah diappraisal oleh Appraisel Independen rekanan bank
- 6) *Photocopy* KTP (suami–istri), Kartu keluarga dan Buku Nikah Penjual
(untuk rumah *second*).



Sumber: *financing service* BTN KCPS Magelang

Gambar 3.2 Mekanisme Pencairan Dana Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Indent iB

Mekanisme Pencairan Dana Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Indent iB di atas dapat dijelaskan sebagai berikut :

1. Permohonan pembiayaan, bank memberikan edukasi kepada pihak debitur mengenai berbagai jenis pembiayaan yang ada di bank tersebut , agar debitur mengetahui keunggulan dan kekurangan setiap produk pembiayaan yang ditawarkan oleh bank dengan tujuan dasar pemilihan produk pembiayaan yang

cocok sesuai dengan kebutuhan dan kemampuan debitur. Selain itu debitur juga harus mengetahui syarat dan ketentuan permohonan pembiayaan tersebut.

2. Pengumpulan data, dalam mengajukan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Indent iB, diperlukannya analisis terhadap pembiayaan, salah satu hal yang penting adalah terkumpulnya seluruh data, dokumen dan informasi calon debitur sehingga mendukung kelancaran analisis.
3. Verifikasi data, *financing service* melakukan wawancara untuk memperoleh keterangan dan mengecek kebenaran data yang diterima oleh bank. Pelaksanaan wawancara dilaksanakan sedemikian rupa sehingga menimbulkan rasa aman dan kepercayaan dari calon debitur/debitur untuk memberi penjelasan secara terbuka dan jujur. Setelah melakukan verifikasi data, *financing service* kemudian melakukan *initial data entry* yaitu meng-input data pembiayaan ke dalam sistem. Setelah itu dilakukan cek dokumen, cek duplikasi, dan *scan* dokumen dengan tujuannya adalah memastikan bahwa pembiayaan yang diajukan belum pernah diproses.
4. *Bi Checking*, adalah suatu proses pengecekan yang dilakukan oleh bank dan lembaga keuangan lainnya, melalui Sistem Informasi Debitur (SID) yang tujuannya mengetahui data debitur dari lembaga keuangan lainnya.
5. *Detail Data Entry*. Kegiatan *detail data entry* merupakan kegiatan meng-input data pembiayaan secara lebih lengkap ke dalam sistem.

6. *Review* hasil *detail data entry*. Kegiatan *review* merupakan kegiatan untuk memastikan bahwa tidak ada kesalahan dalam melakukan peng-input-an data pembiayaan. Apabila setelah di review data pada *Bi Checking* ada yang bermasalah maka seluruh berkas akan dikembalikan dan permohonan pembiayaan dibatalkan, jika ada data yang kurang maka *financing service* akan menghubungi debitur untuk melengkapi datanya.
7. Validasi dan *Task Assignment*. Kegiatan validasi atau pengesahan dilakukan oleh kepala *financing service*. Setelah itu kepala *financing service* memberikan *task assignment* kepada *analyst*.
8. *Order Appraisal*. Setelah mendapat tugas untuk melakukan analisa, analis perlu mendapatkan data *appraisal* atau taksasi agunan dalam bentuk Laporan Penilaian Agunan (LPA). LPA ini didapatkan dari *appraisal* internal dan eksternal. *Appraisal* eksternal, bank menggunakan jasa Kantor Jasa Penilaian Publik (KJPP). *Appraisal* hanya boleh dikeluarkan oleh orang yang telah memiliki sertifikat dari Mappi (Masyarakat Profesi Penilai Indonesia). Untuk itu, analis perlu melakukan *order appraisal*. Kegiatan ini dilakukan oleh analis setelah mendapatkan *task assignment* dari *financing service*. *Order appraisal* ditujukan kepada *financing admin*.
9. *Financing Admin* kemudian melakukan taksasi jaminan. Taksasi jaminan dapat dilakukan dari pihak internal (*staff financing admin* yang ditunjuk). Salah satu cara melakukan taksasi jaminan adalah dengan melakukan “*On the Spot*” (OTS) yakni memastikan kebenaran atas data-data yang diberikan oleh

calon debitur dengan melihat secara fisik tempat usaha/agunan. Hasil taksasi jaminan kemudian disusun dalam bentuk Laporan Penilaian Agunan (LPA). Kemudian dilakukan validasi *appraisal* dan verifikasi LPA.

10. Analisa dan rekomendasi. Analisa dan rekomendasi dilakukan oleh analis yang didasarkan pada data yang ada, termasuk LPA. Setelah dilakukan analisa, analis membuat Perangkat Analisa Pembiayaan (PAP) yang meliputi: karakter, kemampuan membayar "*Repayment Capacity*" (RPC), analisa risiko, aspek legalitas. Apabila setelah dilakukan analisa terdapat kekurangan data pada PAP maka debitur akan mendapatkan rekomendasi dari analis terhadap permohonan pembiayaannya.
11. *Approval*, merupakan kegiatan persetujuan atas pengajuan atau permohonan pembiayaan. Kewenangan untuk melakukan *approval* ada pada kepala cabang.
12. Cetak dan Kirim SP3 (Surat Pemberitahuan Persetujuan Pembiayaan). Adapun yang termasuk dalam SP3 terdapat beberapa poin, yakni: jenis pembiayaan, jenis peruntukan, maksimal pembiayaan, margin keuntungan bank, harga jual bank, angsuran per bulan, jangka waktu, dana yang harus disediakan, denda tunggakan, jaminan, syarat pencairan pembiayaan, penandatanganan akad, asuransi, dan lain lain.
13. Setelah SP3 (Surat Pemberitahuan Persetujuan Pembiayaan) keluar maka dilakukannya akad oleh bank dengan nasabah atas dasar akad *Istishna'* (jual beli atas dasar pesanan). Akad tersebut selain dihadiri oleh debitur juga

dihadiri oleh pihak *developer* gunanya untuk mengetahui serah terima pembiayaan dan juga memberikan informasi bahwa pembangunan rumah tersebut maksimal jangka waktunya adalah 6 bulan.

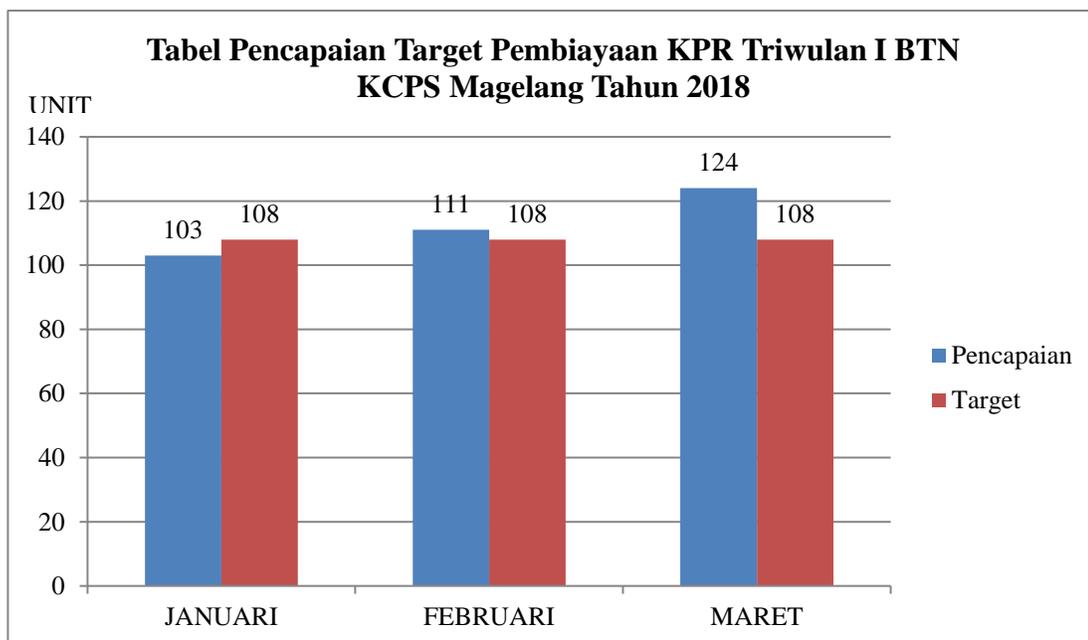
14. *Financing Admin*, melakukan “*On the Spot*” (OTS) yakni melakukan pemantauan terhadap pembangunan rumah nasabah sebanyak 4 kali, *financing admin* juga melakukan pembayaran secara 6 bulan berkala yang dilakukan dengan pola (40+40+10+10) (persen) terhadap *developer* guna melunasi rumah nasabah.
15. Setelah *Financing admin* memantau rumah dan menyatakan rumah sudah selesai, *financing service* menghubungi nasabah dan terjadi serah terima kunci rumah dari bank kepada nasabah.

3.2.2 Pencapaian Target Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) BTN KCPS Magelang

Pencapaian Target Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah BTN KCPS

Magelang dengan tabelnya sebagai berikut:

Tabel 3.2 Pencapaian Target Pembiayaan KPR Triwulan I BTN KCPS Magelang

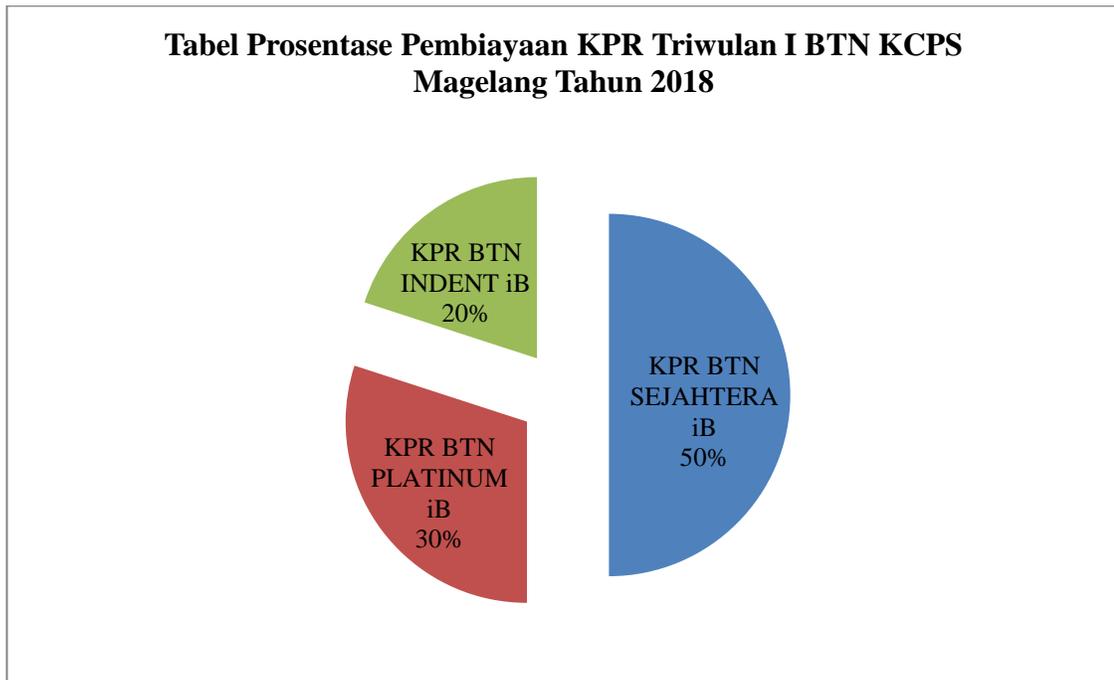


Sumber: *financing service* BTN KCPS Magelang

Realisasi Pembiayaan KPR Triwulan I BTN KCPS Magelang Tahun 2018 pada bulan Januari 103 unit, Februari 111 unit dan Maret 124 unit pembiayaan. Target Pembiayaan BTN Syariah KCP Magelang tahun 2018 adalah 1300 unit pembiayaan sedangkan target bulanan $1300 : 12 = 108$ unit. Terlihat dari grafik di atas realisasi pembiayaan pada bulan Januari 103 unit, lebih rendah dari target yang ditentukan

yaitu 108 unit karena kurang optimalnya pemasaran produk pada bank baru yaitu BTN KCPS Magelang dengan wilayah kerja yang cukup luas yaitu Karesidenan Kedu penyebab lainnya seperti tidak terstrukturnya jadwal *OTS*. Terlihat pada bulan Februari dan Maret mulai ada peningkatan di atas target sehingga pencapaian dapat menutupi target dengan selisih 3 pada bulan Februari dan 16 pada bulan Maret.

Tabel 3.3 Prosentase Pembiayaan KPR BTN KCPS Magelang



Sumber: *financing service* BTN KCPS Magelang

Prosentase di atas dapat menunjukkan bahwa jumlah pembiayaan selama Triwulan I KPR BTN Indent iB hanya menempati posisi sebesar 20` (persen) dari total 338 unit pembiayaan pada Triwulan I mulai dari bulan Januari-Maret 2018. Berdasarkan Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 64 Tahun 2016 Tentang Pembangunan Perumahan

Masyarakat Berpenghasilan Rendah melahirkan program sejuta rumah bersubsidi. Peraturan tersebut memberikan efek yang sangat signifikan bagi bidang terkait salah satunya perbankan dapat dilihat dari grafik di atas bahwa program pembiayaan KPR BTN Sejahtera iB yang digunakan untuk masyarakat bersubsidi sangat mendominasi sehingga program pembiayaan lainnya seperti KPR BTN Platinum iB dan KPR BTN Indent iB tersingkirkan karena pada rendahnya uang muka yang diberikan pada produk KPR BTN Sejahtera dan tingginya peluang cakupan pemasaran.

BAB IV

KESIMPULAN DAN SARAN

4.1 Kesimpulan

Kesimpulan dari laporan kegiatan magang di BTN KCPS Magelang, sebagai berikut:

1. Mekanisme Pencairan Dana Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) BTN Indent iB, pada BTN KCPS Magelang sangat kompleks mulai dari verifikasi data yang dilakukan oleh *financing service* hingga *Approval* sudah tersusun secara sistematis sehingga dapat meminimalisir terjadinya risiko.
2. Target realisasi pembiayaan KPR BTN KCPS Magelang mengalami peningkatan setiap bulannya secara bertahap pada Triwulan I, dari 1300 unit pembiayaan yang ditargetkan pada tahun 2018. Pembiayaan KPR terbesar didominasi oleh produk KPR BTN Sejahtera iB sehingga produk pembiayaan KPR yang lain cenderung sedikit peminatnya sehingga terlihat jauh sekali selisihnya. Produk pembiayaan KPR BTN Indent iB mendapatkan presentase terendah.

4.2 Saran

Saran yang diberikan penulis dalam kegiatan magang di BTN KCPS Magelang, sebagai berikut:

1. Ketika wawancara berlangsung *financing service* diharapkan mengetahui tujuan dari wawancara tersebut untuk memverifikasi data sehingga memudahkan *analist* dalam mendapatkan data.
2. *Financing admin* perlu menyusun jadwal OTS agar terstruktur dalam melakukan pemantuan terhadap calon debitur agar tidak menghambat proses pembiayaan, sehingga meminimalisir terjadinya risiko.

Marketing harus optimal dalam memasarkan produk BTN Indent iB agar peminatnya bertambah dengan menguasai daerah wilayah kerja dengan mencari peluang pasar yang lebih besar sehingga tidak terlihat jauh selisihnya dengan produk pembiayaan lain.

DAFTAR PUSTAKA

- Djumhana, Muhammad. 2000. *Hukum Perbankan di Indonesia*. Cetakan ke-3. Bandung: Citra Raya Aditya Bakti.
- Karim, Adiwarmanto A. 2010. *Bank Islam Analisis Fiqh dan Keuangan*. Cetakan ke-8. Jakarta: PT RajaGrafindo Persada.
- Kasmir. 2012. *Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya*. Cetakan ke-6. Jakarta: PT RajaGrafindo Persada.
- Martono. 2002. *Bank dan Lembaga keuangan lainnya*. Cetakan ke-5. Yogyakarta: Ekonisia.
- Muhammad. 2000. *Manajemen Pembiayaan Bank Syariah*. Yogyakarta: UPP AMP YKPN
- Muhammad. 2005. *Manajemen Pembiayaan Bank Syariah*. Yogyakarta: UPP AMP YKPN
- Republik Indonesia. 2016. Peraturan Pemerintah No. 64 Tahun 2016 tentang pembangunan rumah masyarakat berpenghasilan rendah. Jakarta: Kemendagri
- Rindjin, Ketut. 2000. *Pengantar Perbankan dan Lembaga keuangan bukan Bank*. Cetakan ke-8. Jakarta: Gramedia Pustaka Utama.

LAMPIRAN

Lampiran 1: Surat Keterangan Magang

PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk.
Kantor Cabang Syariah Semarang
Jl. Ahmad Yani No. 181 Semarang 50241
Tel. 024.8449918, 8449919
Fax. 024.8410825
www.btn.co.id



SURAT KETERANGAN

No. 001 /SK/SMG/MGL/V/2018

Yang bertandatangan dibawah ini,

Nama : Indra Nugraha
Jabatan : Sub Branch Head
Perusahaan : PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk, KCPS Magelang
Alamat : Ruko Top Square A-8 Jl. Tentara Pelajar No. 5 Magelang

Menerangkan bahwa mahasiswa dengan data sebagai berikut :

NO	NAMA	NIM	PROGRAM STUDI
1.	Rizal Aji	15213115	D-III Perbankan dan Keuangan Universitas Islam Indonesia
2.	Salosa Lanang Amrullah	15213121	D-III Perbankan dan Keuangan Universitas Islam Indonesia
3.	Muchlis Yoga Maulana	15213076	D-III Perbankan dan Keuangan Universitas Islam Indonesia
4	Elma Elvianingsih	15213078	D-III Perbankan dan Keuangan Universitas Islam Indonesia

Telah melakukan kegiatan Magang di PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. Kantor Cabang Pembantu Syariah Magelang pada tanggal 1 Maret 2018 s/d 30 Maret 2018.

Demikian surat keterangan ini kami buat dengan sebenarnya dan untuk digunakan sebagaimana mestinya.

Magelang, 7 Mei 2018

Indra Nugraha
Sub Branch Head

Lampiran 2: Daftar Persyaratan KPR BTN Indent iB

CHECK LIST KELENGKAPAN SYARAT KPR PLATINUM BTN iB, KPR INDENSYA BTN iB, & BANGUN RUMAH BTN iB

(Peruntukan pembelian rumah tinggal dan atau ruko dengan maksimal pembiayaan 80 % dari harga jual)

SYARAT UMUM

- ⇒ Mengisi Aplikasi permohonan
- ⇒ Pas Photo Terbaru Ukuran 3 x 4 Suami – Istri @ 1 Lembar
- ⇒ Foto copy KTP yang masih berlaku Suami – Istri @ 2 Lembar
- ⇒ Foto Copy Kartu Keluarga 1 Lembar
- ⇒ Foto Copy Surat Nikah (Bagi yang sudah menikah)
- ⇒ Foto Copy Buku Tabungan / Rekening koran selama 3 bulan terakhir
- ⇒ Foto Copy NPWP Pribadi
- ⇒ Minimal telah bekerja (karyawan)/ wiraswasta(usaha) selama satu tahun

SYARAT PEGAWAI

- ⇒ Foto Copy SK Pengangkatan awal dan akhir suami-istri
- ⇒ Slip Gaji Asli suami-istri 3 bulan terakhir
- ⇒ Surat Keterangan Kerja Asli dari atasan/pimpinan
- ⇒ Foto Copy Kartu Pegawai (Bila ada)
- ⇒ Foto Copy Kartu Jamsostek (Bila ada)
- ⇒ Foto Copy Kartu Asuransi Kesehatan (Bila ada)

SYARAT WIRASWASTA

- ⇒ Foto Copy Akte Pendirian perusahaan / Surat Keterangan Usaha dari Kelurahan
- ⇒ Foto Copy SIUP/HO/TDP, Izin Praktek untuk Profesi (Dokter, Notaris,...)
- ⇒ Foto Copy NPWP Perusahaan
- ⇒ Laporan Keuangan 3 bulan Terakhir
- ⇒ Foto Copy Rekening Koran/Tabungan 6 bulan terakhir
- ⇒ Foto Tempat Usaha

SYARAT AGUNAN

- ⇒ Surat Keterangan Harga Jual dari Penjual/Developer
- ⇒ Foto Copy Sertifikat Hak Milik / SHGB (rumah yang akan dibeli)
- ⇒ Foto Copy IMB (IPT atau Bukti Pengurusan)
- ⇒ Foto Copy PBB Tahun terakhir
- ⇒ Rumah diappraisal oleh Appraisal Independen rekanan Bank
- ⇒ RAB (untuk pengajuan Renovasi Rumah)
- ⇒ Fotocopy KTP (suami & istri), Kartu Keluarga dan Buku Nikah Penjual (untuk Rumah Second)

BIAYA SEBELUM AKAD

Biaya Proses KPR:

- | | |
|---|-----------------------------------|
| • Administrasi | Sesuai Ketentuan Bank |
| • Notaris (Legalisasi Akad) | Rp. 125.000,- |
| • Akta Pemasangan Hak Tanggungan (APHT) $u/ \geq 50$ juta | (Tarif Sesuai Plafond Pembiayaan) |
| • SKMHT | Rp. 100.000,- |
| • Biaya Materai | Rp. 48.000,- |
| • Buka Rekening Tabungan | Rp. 100.000,- |
| • Premi Asuransi Kebakaran | (Sesuai tarif) |
| • Premi Asuransi Jiwa | (Sesuai tarif) |
| • Dana Mengendap (Blokir 1 X Angsuran) | Sesuai Jumlah Angsuran / bulan) |
| • Appraisal Rumah (Dibayar ke Pihak Appraisal Independen) | Sesuai ketentuan yang berlaku. |
| • Untuk type <70 UM minimal 20 %, untuk type > 70 UM minimal 30% (jika pemohon dan pasangan tidak sedang memiliki pembiayaan KPR dan atau pembiayaan lain yang beragunan rumah di Bank manapun) | |

Biaya Pajak Jual Beli, Akte Jual Beli dan Balik Nama Sertifikat Ditentukan tersendiri.



KANTOR CABANG SYARIAH SEMARANG
Jl. Ahmad Yani No.195 C, Semarang
Telpon : 024-8449918, 8449919

KCP SYARIAH MAGELANG
Jl. Tentara Pelajar No. 5 (Ruko Top Square)A-8
Magelang Tengah- Magelang
Telpon : 0293-3195911

Lampiran 5: Surat Kuasa Pemotongan Gaji

Bismillaahirrahmaanirrahiim

Dengan nama Allah Yang Maha Pengasih lagi Maha Penyayang

KUASA PEMOTONGAN GAJI

Yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama :
Jabatan :
Tempat pekerjaan / Kas Negara :
NIP / NRP :
Tempat tinggal :

dalam rangka memenuhi kewajiban angsuran bulanan saya atas Pembiayaan yang saya terima dari PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. dengan ini memberikan Kuasa sepenuhnya kepada :

Bendaharawan / Pembayar Gaji pada Kantor / Kas Negara

atau Wakilnya / Pejabat lain yang ditunjuk khusus untuk :

1. Melakukan pemotongan atas Gaji dan/atau penghasilan saya lainnya apa pun di Instansi / Kas Negara
setiap bulannya minimal : Rp.
Mulai bulan pada saat dimulainya kewajiban angsuran bulanan (termasuk jika ada perubahan angsuran).
2. Menyetorkan jumlah yang dipotong dan Gaji dan/atau penghasilan saya tersebut diatas kepada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. guna memenuhi kewajiban angsuran bulanan saya sesuai dengan perjanjian Pembiayaan yang saya tanda-tangani dengan PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk..

Surat Kuasa ini tidak akan dan tidak dapat ditarik kembali dan hanya akan berakhir setelah jumlah hutang saya kepada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. yang timbul dari perjanjian Pembiayaan yang bersangkutan saya lunasi seluruhnya.

Bendahara Instansi /
Yang menerima Kuasa

Nama Karyawan / Pemohon
Yang memberi Kuasa

Materai Rp. 6.000,-

(.....)

(.....)

Mengetahui :
Pimpinan Instansi

(.....)

Lampiran 6: Surat Kuasa Kepada Institusi Pemohon



Bismillaahirrahmaanirrahiim

Dengan nama Allah Yang Maha Pengasih lagi Maha Penyayang

I. SURAT KEPADA PIMPINAN INSTANSI / PERUSAHAAN PEMOHON			
<p>Dengan hormat, Dari karyawan Saudara tersebut di atas kami terima permohonan Pembiayaan. Dalam rangka proses permohonan Pembiayaan tersebut, dengan ini kami mohon bantuan Saudara untuk :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Mengisi dan menandatangani bagian III dari formulir ini. 2. Pada saatnya, apabila pemohon Pembiayaan disetujui, atas dasar kuasa karyawan tersebut melakukan pemotongan gaji/penghasilan karyawan tersebut sebagai pembayaran angsuran atas Pembiayaannya. <p>Terima kasih atas bantuan Saudara.</p>		<p>..... Kepada Yth. Pimpinan Instansi / Perusahaan Tempat Bekerja Sdr.</p>	
PT. Bank Tabungan Negara (Persero), Tbk.			
II. PEMOHON / KUASA KARYAWAN KEPADA PIMPINAN INSTANSI / PERUSAHAAN			
<p>Dalam rangka proses permohonan Pembiayaan yang kami ajukan kepada PT. Bank Tabungan Negara (Persero), Tbk., dengan ini kami menyetujui sepenuhnya dan mengajukan permohonan kepada Bapak/Ibu untuk mengungkapkan data-data mengenai status kepegawaiannya dan gaji/penghasilan kami sesuai dengan data dan catatan yang ada di instansi / perusahaan.</p>			
NAMA KARYAWAN / PEMOHON	BAGIAN	NO. INDUK PEGAWAI	TANDA TANGAN
.....
III. DATA KEPEGAWAIAN DAN RINCIAN GAJI / PENGHASILAN KARYAWAN TERSEBUT DI ATAS DIISI DAN DITANDATANGANI PIMPINAN INSTANSI / PERUSAHAAN			
Data Kepegawaian		Rincian gaji / Tunjangan dsb	
1. Mulai Bekerja	.....	1. Gaji Pokok	Rp.
2. Pangkat Saat ini	.....	2. Tunjangan Tetap	Rp.
3. Jabatan Saat ini	.....	3. Gaji THP (Bruto)	Rp.
4. Usia Pensiun	.....	4. Jasa Produksi / Bonus	Rp.
5. Tanggal Lahir	.....	Per	Rp.
6. Konduite	.....	5. Potongan Gaji Untuk Angs.	Rp.
7. Fasilitas Yang Diperoleh Dari Perusahaan / Dinas	Rumah <input type="checkbox"/> Mobil <input type="checkbox"/> Astek <input type="checkbox"/>	6. Besarnya Pensiun / Bln (Perkiraan)	Rp.
8. Nama Atasan Langsung	..... TELP.	7. Lump Sum Jaminan Hari Tua (Perkiraan)	Rp.
Menurut Pengetahuan Saudara Karyawan Tersebut : Memiliki <input type="checkbox"/>		Tak Memiliki <input type="checkbox"/>	Rumah Sendiri
Menurut Pengetahuan Saudara Karyawan Tersebut : Memiliki <input type="checkbox"/>		Tak Memiliki <input type="checkbox"/>	Mobil / Motor
Apabila karyawan tersebut menghuni rumah dinas, setelah yang bersangkutan membeli Rumah/Mobil/Motor dengan fasilitas pembiayaan dari PT. Bank Tabungan Negara (Persero), Tbk., apakah tetap diperkenankan menghuni rumah dinas ? Ya <input type="checkbox"/> Tidak <input type="checkbox"/>			
Apabila Perusahaan / Instansi Membantu Uang Muka / Angsuran : Tidak <input type="checkbox"/> Ya <input type="checkbox"/> , Sebesar Rp. Rp.			
Apakah Perusahaan / Instansi : Bersedia <input type="checkbox"/> Tidak Bersedia <input type="checkbox"/> Menjamin Pembayaran Angsuran Untuk Disetor Kepada PT. BTN (Persero), Tbk.			
Nama Perusahaan / Instansi : Alamat kantor :		Pejabat Yang Menandatangani Untuk Perusahaan / Instansi : Nama : Jabatan : Tandatangani dan Cap Perusahaan / Instansi Ditandatangani Tanggal :	

Lampiran 7: Surat Keterangan Penghasilan

Bismillaahirrahmaanirrahiim

Dengan nama Allah Yang Maha Pengasih lagi Maha Penyayang

KETERANGAN PENGHASILAN (UNTUK PEMOHON YANG BERPENGHASILAN TIDAK TETAP)

Nama :
Alamat :
Jenis Usaha / Mata Pencapaian :
Tempat Usaha :
Jumlah Tanggungan : Istri / Suami : Anak : Lain-lain :

Perincian Penghasilan :

1. Setiap hari :

- a. Penerimaan uang hasil usaha / upah Rp..... (A)
- b. Biaya-biaya usaha (uraian secara singkat)
- Rp.....
- Rp.....
- Rp.....
- Rp.....
- Jumlah Rp..... (B)
- c. Keuntungan usaha setiap hari/upah Rp..... (C)

2. Setiap bulan :

- a. Rata-rata : Hari kerja : X Rp. (C) Rp.....
- b. Penghasilan bersih Istri / Suami (bila ada dan harus dapat dibuktikan dengan keterangan secukupnya) Rp..... (D)
- c. Penghasilan keluarga per bulan (rata-rata) Rp..... (E)

3. Kesanggupan membayar pembiayaan angsuran dan biaya hidup:

- a. Dari penghasilan rata-rata per bulan tersebut di atas sanggup untuk membayar angsuran pembiayaan per bulan, Rp.....
- b. Keperluan untuk biaya hidup per bulan Rp.....

Keterangan ini dibuat sesuai dengan kebenaran yang ada dan kami bersedia diambil tindakan apabila kami sengaja menyampaikan keterangan yang tidak benar.

....., 20

Mengetahui,

Atasan/Yang Memperkerjakan Pemohon

Istri/Suami Pemohon

Pemohon Pembiayaan

.....

Lampiran 8: Surat Keterangan *Developer*

Bismillahirrahmaanirrahiim

Dengan nama Allah Yang Maha Pengasih lagi Maha Penyayang



KETERANGAN MENGENAI RUMAH, MOBIL, MOTOR DAN PENJUAL / DEVELOPER YANG AKAN DIKAITKAN DENGAN PEMBIAYAAN

I. PETUNJUK PENGISIAN FORMULIR

1. Bagian II, diisi dan ditandatangani oleh Pemohon pembiayaan sebagai surat pengantar kepada Developer / Penjual Rumah / Penjual Mobil / Motor.
2. Bagian III, diisi dan ditandatangani oleh Developer / Penjual Rumah / Penjual Mobil / Motor disertai pernyataan persetujuan untuk melaksanakan ketentuan-ketentuan / syarat-syarat yang berlaku di BTN Syariah, bagi Developer / Penjual Rumah / Penjual Mobil / Motor dengan dukungan pembiayaan BTN.
3. Bagian III - butir 1a, 1b, 1c, 1d, 1i, 2, 3, 4, 5, 6 dan 7 khusus untuk permohonan pembiayaan rumah. butir 1e, 1f, 1g, 1h, 1i, 5, 6, dan 7 khusus untuk permohonan pembiayaan mobil / motor.

II. DIISI OLEH PEMOHON

Dalam rangka memenuhi persyaratan permohonan Pembiayaan - BTN Syariah, yang apabila disetujui akan digunakan untuk membeli rumah / mobil / motor dari Saudara, dengan ini kami minta kesediaan Saudara untuk mengisi bagian III dari formulir ini sesuai dengan keadaan yang sebenarnya termasuk menandatangani pernyataan persetujuan atas syarat dan ketentuan yang ditetapkan oleh BTN Syariah.

NAMA DEVELOPER / PENJUAL RUMAH / MOBIL / MOTOR ALAMAT :	1. TIPE RUMAH YANG AKAN DIBELI	PEMOHON / CALON PEMBELI
	2. BLOK : No.	- N A M A :
	3. MERK MOBIL / MOTOR	- ALAMAT :
	4. TAHUN :	- TANDA TANGAN :
		- TANGGAL :

III. DIISI OLEH DEVELOPER / PENJUAL RUMAH / PENJUAL MOBIL / MOTOR

Yang bertanda-tangan dibawah ini :

- Nama : selaku :
 - dari : alamat :

dengan ini menyatakan hal-hal sebagai berikut :

1. Kami bersedia untuk apabila permohonan pembiayaan tersebut diatas disetujui PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. menjual rumah dan tanahnya / mobil / motor sebagai berikut : (isi sesuai jenis pembiayaan yang dimohon)
 - a. Tipe rumah, luas bangunan m2, luas tanah m2, terletak di
 - b. Harga tanah pada saat ini atas nama selama tahun
 - c. Harga jual Rumah Rp. termasuk ; sertifikat hak a.n. Pembeli , PPN , IMB , Sambungan listrik watt , air bersih berupa
 - d. Keadaan bangunan pada saat ini :
 rumah baru siap dihuni dengan fasilitas , masih belum dilengkapi , sedang dibangun, kondisi , rumah lama siap huni , rumah lama memerlukan perbaikan
 rumah lama dihuni , rumah dibangun / mulai tahun
 - e. Merk Mobil / Motor :
 - f. Jenis Mobil / Motor :
 - g. Warna Mobil / Motor :
 - h. Harga Jual Mobil / Motor : Rp.
 - i. Terlampir kami sampaikan data-data mengenai rumah / mobil / motor tersebut (jika sudah ada), sebagai berikut :
 copy IMB , copy sertifikat hak tanah / bukti pemilikan tanah , gambar situasi setempat , BPKB , STNK .