

**ANALISIS PEMBIAYAAN MURABAHAH PADA IB GRIYA
BANK JATENG SYARIAH KANTOR CABANG SEMARANG**

TUGAS AKHIR

Disusun dan diajukan untuk memenuhi syarat guna

Memperoleh gelar Ahli Madya

Dalam Ilmu Perbankan Syariah



Di susun Oleh :

Opal Sekar Randesta

132503125

**JURUSAN D3 PERBANKAN SYARIAH
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI WALISONGO
SEMARANG**

2016

Dr. H. Ahmad Furqon, Lc., MA.
Perum BPI Blok N.11
RT 6 / RW X Purwoyoso Ngaliyan

PERSETUJUAN PEMBIMBING

Lamp : 4 (empat) eks

Hal : Naskah Tugas Akhir

Opal Sekar Randesta

Kepada Yth.

Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam

UIN Walisongo Semarang

Assalamu'alaikum Wr. Wb

Setelah saya meneliti dan mengadakan perbaikan seperlunya bersama ini saya kirim naskah Tugas Akhir saudara :

Nama : Opal Sekar Randesta

NIM : 132503125

Judul : “ANALISIS PEMBIAYAAN MURABAHAH PADA IB GRIYA
BANK JATENG SYARIAH KANTOR CABANG

SEMARANG”

Dengan ini saya mohon kiranya Tugas Akhir saudara tersebut dapat segera diujikan.

Demikian harap menjadi maklum.

Wassalamu'alaikum Wr. Wb

Pembimbing



Dr. H. Ahmad Furqon, Lc., MA.

NIP. 19751218 200501 1 002



KEMENTERIAN AGAMA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI WALISONGO
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM

Jl. Prof Dr. Hamka Kampus III Ngaliyan Telp/Fax (024) 7601291 Semarang

PENGESAHAN

Nama : Opal Sekar Randesta
NIM : 132503125
Judul Tugas Akhir : Analisis Pembiayaan Murabahah Pada IB Griya Bank Jateng Syariah Kantor Cabang Semarang

Telah dimunaqasahkan oleh Dewan Penguji Perbankan Syari'ah Fakultas Ekonomi Dan Bisnis Islam Universitas Islam Negeri Walisongo Semarang dan dinyatakan lulus, dengan predikat cumlaude/ baik/ cukup pada tanggal : 8 Juni 2016 dan dapat diterima sebagai syarat guna memperoleh gelar Ahli Madya tahun akademik 2015/2016

Semarang, 8 Juni 2016

Penguji I

Penguji II

Taufiq Hidayat, Lc., MIS.

Dr. H. Ahmad Furqon, Lc., MA.

NIP. 19720307 200604 1 002

NIP. 19751218 200501 1 002

Penguji III

Penguji IV

Prof. Dr. Mujiono, M.

Dra. Hj. Nur Huda, M.Ag.

NIP. 19590215 198503 1 005

NIP. 19690803 199403 2 003



Pembimbing

Dr. H. Ahmad Furqon, Lc., MA.

NIP. 19751218 200501 1 002

MOTTO

*Malaikat bebas karena pengetahuannya,
Binatang bebas karena kebodohnya.
Di antara keduanya manusia yang tetap berjuang.*
(Jalaluddin Rumi)

PERSEMBAHAN

Tugas akhir ini saya persembahkan kepada :

1. Kedua orang tua penulis, papa dan mama yang telah sabar dan penuh kasih sayang dalam merawat, mendidik dan mengajarkan segala kebaikan untuk penulis agar menjadi orang yang berguna.
2. Untuk adik – adikku yang selalu sayang dan menghiburku dirumah
3. Kerabat dan saudara yang telah memberi perhatian dan dukungannya
4. Bapak Dr. H. Ahmad Furqon, LC., MA selaku dosen pembimbing yang telah bersedia meluangkan waktu, tenaga, pikiran untuk memberikan bimbingan dan pengarahan dalam penyusunan Tugas Akhir ini
5. Bapak dan Ibu Dosen Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam, khususnya Dosen pengajar D III Perbankan Syariah yang telah mengajarkan banyak ilmu dan pengalamannya dalam perbankan syariah
6. Segenap karyawan Bank Jateng Syariah Kantor Cabang Semarang
7. Terimakasih untuk sahabat – sahabatku yang telah menemani dan memberikan semangat untuk penulis
8. Semua teman – teman D III Perbankan Syariah angkatan 2013 khususnya PBSB atas kebersamaan kita selama ini, semoga kita tetap bisa menjalin silaturahmi
9. Semua pihak yang telah memberi dukungan dan bantuan yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu

DEKLARASI

Dengan penuh kejujuran dan tanggung jawab, penulis menyatakan bahwa Tugas Akhir ini tidak berisi materi yang telah pernah ditulis oleh orang lain atau diterbitkan. Demikian juga Tugas Akhir ini tidak berisi satupun pikiran-pikiran orang lain, kecuali informasi yang terdapat dalam referensi yang dijadikan bahan rujukan.

Semarang, 19 Mei 2016

Deklarator



Opal Sekar Randesta

132503125

ABSTRAK

Pembiayaan murabahah merupakan salah satu produk perbankan syariah, dimana jual beli barang pada harga asal dengan tambahan keuntungan yang disepakati antara bank dan calon penerima pembiayaan. Pembiayaan murabahah di Bank Jateng Syariah KC Semarang menyediakan produk IB Griya untuk pembelian rumah dengan syarat – syarat dan prosedur yang telah ditentukan oleh bank. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui prosedur pembiayaan murabahah pada IB Griya Bank Jateng dan membandingkannya dengan kesesuaian fatwa DSN mengenai murabahah. Mengetahui kendala – kendala yang biasa dihadapi pada pembiayaan murabahah IB Griya dan kebijakan yang dapat di ambil untuk mengatasi kendala – kendala pembiayaan dan membandingkan antara KPR di bank syariah dan KPR di bank konvensional.

Penulisan Tugas Akhir ini menggunakan pendekatan kualitatif. Dengan metode pengumpulan data wawancara dan dokumentasi.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa prosedur pembiayaan murabahah yang ada di Bank Jateng Syariah KC Semarang telah sesuai dengan aturan yang ada di Fatwa DSN tentang murabahah. Kendala yang biasa dihadapi pada produk pembiayaan murabahah IB Griya yaitu persaingan antar bank, persaingan margin, persaingan promo, dan kelengkapan berkas permohonan pembiayaan. Kebijakan yang diambil untuk mengatasi kendala tersebut dengan memaksimalkan pelayanan, memberikan inovasi baru dan berbeda dan memanfaatkan berbagai media untuk promosi. Perbedaan antara KPR syariah dan KPR konvensional adalah bank syariah menjual barang pada nasabah dan bank konvensional memberi kredit (uang) pada nasabah, hutang nasabah pada bank syariah sebesar harga jual (tetap), hutang di bank konvensional sebesar kredit ditambah bunga (berubah – ubah). Bank syariah terdapat analisa supplier dan bank konvensional tidak ada analisa supplier. Margin pada bank syariah berdasarkan manfaat pada bisnis tersebut, untuk bank konvensional bunga berdasarkan rate pasar yang berlaku.

Kata kunci : KPR Syariah, Murabahah, Bank Syariah

KATA PENGANTAR

Puji syukur alhamdulillah atas rahmat dan karunia-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan Tugas Akhir yang berjudul “Analisa Pembiayaan Murabahah Pada IB Griya Bank Jateng Syariah Kantor Cabang Semarang”.

Tugas Akhir ini disusun untuk melengkapi syarat kelulusan Program Diploma III Perbankan Syariah Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam UIN Walisongo Semarang. Penulis menyadari sepenuhnya bahwa proses penyusunan Tugas Akhir ini dapat selesai berkat bantuan dari berbagai pihak, bimbingan dan dorongan. Untuk itu pada kesempatan ini penulis mengucapkan terima kasih kepada :

1. Bapak Prof. Dr. H. Muhibbin, M.Ag. selaku Rektor UIN Walisongo Semarang
2. Bapak Dr. H. Imam Yahya, M.Ag. selaku Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam UIN Walisongo Semarang
3. Bapak Johan Arifin, S.Ag. M.M, selaku Ketua Jurusan D III Perbankan Syariah Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam UIN Walisongo Semarang
4. Bapak Dr. H. Ahmad Furqon, LC., MA selaku dosen pembimbing yang telah bersedia meluangkan waktu, tenaga, pikiran untuk memberikan bimbingan dan pengarahan dalam penyusunan Tugas Akhir ini
5. Seluruh dosen pengajar program Diploma III Perbankan Syariah UIN Walisongo Semarang
6. Bapak Bambang Ristianto selaku Pemimpin Bank Jateng Syariah Cabang Semarang beserta segenap karyawan
7. Orang tua dan adik – adik tercinta yang telah memberikan dukungan moril dan materiil sehingga peneliti dapat menyelesaikan Tugas Akhir
8. Sahabat dan teman – teman semua yang telah membantu penulis dalam menyelesaikan Tugas Akhir
9. Semua pihak yang tidak dapat disebutkan satu persatu yang telah membantu kelancaran dalam penyusunan Tugas Akhir ini

Akhir kata penulis mengucapkan terima kasih kepada semua pihak yang membantu hingga terselesainya Tugas Akhir. Kritik dan saran yang membangun penulis harapkan demi kesempurnaan Tugas Akhir ini. Dan semoga bermanfaat. Amin.

Semarang, Mei 2016
Penulis

Opal Sekar Randesta
132503125

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PERSETUJUAN PEMBIMBING	ii
HALAMAN PENGESAHAN	iii
MOTTO	iv
PERSEMBAHAN.....	v
HALAMAN DEKLARASI.....	vi
HALAMAN ABSTRAK	vii
KATA PENGANTAR.....	viii
DAFTAR ISI.....	x
BAB I : PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah	4
C. Tujuan Dan Kegunaan Penelitian.....	4
D. Penelitian Terdahulu	5
E. Metode Penelitian.....	7
F. Sistematika Penulisan	9
BAB II : LANDASAN TEORI	
A. Pengertian Murabahah	10
B. Mekanisme Pembiayaan Murabahah	13
C. Fatwa DSN Tentang Murabahah.....	21
D. Pengertian Pembiayaan	23
E. Aspek – Aspek Hukum Yang Perlu Diperlukan Dalam Proses Pemberian Pembiayaan	25
BAB III : PROFIL BANK	
A. Sejarah Berdirinya Bank Jateng Syariah.....	36
B. Visi dan Misi Bank Jateng Syariah	36
C. Struktur Organisasi Bank Jateng Cabang Syariah Semarang	37
D. Tugas – Tugas Setiap Bagian.....	39
E. Budaya Perusahaan BPD Jateng Syariah	50

F. Penghargaan BPD Jateng	51
G. Identitas Perusahaan.....	53
H. Produk – Produk Dana & Jasa di Bank Jateng Syariah	54
I. Produk – Produk Pembiayaan di Bank Jateng Syariah	58

BAB IV : ANALISIS

A. Prosedur Pelaksanaan Produk Pembiayaan IB Griya pada Bank Jateng Syariah	66
B. Kendala – Kendala Yang Ada Pada Produk Pembiayaan IB Griya.....	71
C. Kebijakan Dalam Mengatasi Kendala – Kendala Yang Ada Pada Produk Pembiayaan IB Griya	72
D. Perbedaan IB Griya Bank Jateng Syariah dengan KPR Bank Konvensional.....	73

BAB V : PENUTUP

A. Kesimpulan.....	77
B. Saran.....	78

LAMPIRAN

DAFTAR PUSTAKA

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Perbankan Syariah adalah segala sesuatu yang menyangkut tentang Bank Syariah dan Unit Usaha Syariah, mencakup kelembagaan, kegiatan usaha, serta cara dan proses dalam melaksanakan kegiatan usahanya.¹

Untuk penyimpanan dana dan/atau pembiayaan kegiatan usaha atau kegiatan lain yang dinyatakan sesuai syariah antara lain berdasarkan prinsip jual beli (*murabahah*), prinsip bagi hasil (*mudharabah*), pembiayaan berdasarkan prinsip penyertaan modal (*musyarokah*), prinsip jual beli barang dengan memperoleh keuntungan berdasarkan prinsip sewa murni tanpa pilihan (*ijarah*).

Salah satu tantangan yang kini masih banyak dihadapi adalah adanya pendapat yang mengatakan bank syariah atau lembaga keuangan syariah hanya sekedar perbankan konvensional yang ditambah label syariah. Tantangan lain untuk Perbankan Syariah adalah bagaimana menonjolkan ciri khas perbankan syariah, yakni bank yang secara langsung membangun sektor riil dengan prinsip keadilan. Padahal sistem perbankan syariah sudah diatur dalam Undang-undang No. 10 tahun 1998 dimana Bank Umum adalah bank yang melaksanakan kegiatan usaha secara konvensional atau berdasarkan prinsip syariah yang kegiatannya memberikan jasa dalam lalu lintas pembayaran. Lembaga keuangan syariah di Indonesia sekarang ini dapat dibedakan menjadi dua yaitu lembaga keuangan syariah yang berbentuk bank dan non bank.

Lembaga keuangan syariah yang berbentuk bank terdiri dari Bank Syariah dan Bank Pembiayaan Rakyat Syariah (BPRS). Lembaga keuangan syariah yang bukan bank meliputi *takaful* (asuransi), *ijarah* (leasing), *rahn* (pegadaian),

¹ Pasal 1 angka 1 UU No. 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah

reksadana syariah, Dana Pensiun Lembaga Keuangan (DPLK) Syariah, dan *Baitul Mal Wa Tamwil* (BMT).

Kegiatan usaha yang menggunakan prinsip syariah memiliki beberapa produk, seperti yang disebutkan menurut Pasal 1 butir (25) Undang-Undang No. 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah (Selanjutnya disebut UU Perbankan Syariah) yang dimaksud pembiayaan adalah penyediaan dana atau tagihan yang dipersamakan dengan itu berupa transaksi bagi hasil dalam bentuk *mudharabah*, dan *musyarakah*, sewa menyewa dalam bentuk *ijarah* atau sewa beli dalam bentuk *ijarahmuntahiya bittamlik*, jual beli dalam bentuk piutang *murabahah*, *salam* dan *istisna*, pinjam meminjam dalam bentuk piutang *qardh*, dan sewa menyewa jasa dalam bentuk *ijarah* untuk transaksi multijasa.

Bank syariah dengan prinsip *murabahah* merupakan alternatif positif bagi sebagian masyarakat karena prinsip agama atau kepercayaan tidak bersedia memanfaatkan jasa-jasa bank konvensional yang memiliki prinsip sistem bunga yang dianggap merupakan pelanggaran terhadap syariah agama karena tidak sesuai dengan konsep Islam yaitu perjanjian/akad yang tidak mengandung *gharar* (ketidakjelasan), *maisir* (perjudian) dan *riba* (bunga uang).

Murabahah merupakan salah satu produk perbankan syariah, baik kegiatan usaha yang bersifat produktif maupun yang bersifat konsumtif. *Murabahah* adalah jual beli barang pada harga asal dengan tambahan keuntungan yang disepakati antara pihak penjual dengan pihak pembeli. Dalam kontrak *murabahah*, penjual harus memberitahukan harga produk yang ia beli dan menentukan suatu tingkat keuntungan sebagai tambahannya.² Rukun dan syarat *murabahah* dalam perbankan adalah sama dengan rukun dan syarat dalam *fiqih*. Sedangkan syarat-syarat lain seperti barang, harga dan cara pembayarannya adalah sesuai dengan kebijakan bank yang bersangkutan.

² Zainuddin Ali, *Hukum Perbankan Syariah*, Jakarta: Sinar Grafika, 2008, h.41

Bank melayani kebutuhan pembiayaan serta memperlancarkan mekanisme sistem pembayaran bagi semua sektor perekonomian. Dalam menyalurkan dana kepada masyarakat untuk menambah modal guna kelancaran usaha yang dijalankannya, maka pihak perbankan memberikan kebijakan dan pengelolaan diantaranya dengan adanya berbagai fasilitas pembiayaan yang ditawarkan kepada masyarakat untuk memberikan pinjaman dengan jangka waktu yang bervariasi dan bagi hasil yang ditetapkan serta prosedur dalam pemberian pembiayaan yang tidak membingungkan nasabahnya. Akan tetapi perbankan tidak mudah dalam pemberian fasilitas pembiayaan kepada nasabahnya, karena perbankan harus mengenal kredibilitas nasabah. Salah satu contohnya adalah perbankan sangat memperhatikan segi sosial dan ekonomi nasabah dalam pemberian fasilitas pembiayaan. Dalam pelaksanaan pemberian fasilitas pembiayaan kepada nasabahnya, bank dihadapkan pada suatu masalah yang cukup kompleks yaitu kepada siapa pembiayaan itu harus diberikan, untuk (obyek) apa pembiayaan itu harus diberikan, apakah calon nasabah yang akan menerima pembiayaan kiranya akan mampu memberikan pokoknya ditambah dengan margin sesuai kesepakatan di awal serta kewajiban lainnya, berapa jumlah (plafond, maksimum pembiayaan) yang layak untuk diberikan dan apakah pembiayaan yang diberikan tersebut cukup aman atau risikonya kecil.³

Rumah merupakan salah satu kebutuhan manusia, karena itu sekarang mudah sekali menemukan perumahan di berbagai daerah dan biasanya terletak di wilayah yang strategis. Untuk memenuhi kebutuhan masyarakat untuk memiliki rumah, terdapat syarat – syarat yang harus dipenuhi oleh penjual maupun pembeli. Untuk memiliki rumah, syarat untuk pembeli dilihat dari 5C (*Character, Capacity, Capital, Collateral, Condition*).

Sebagai contoh pembelian rumah dengan Kredit Pemilikan Rumah atau di Bank Jateng Syariah disebut dengan iB Griya . Pembiayaan yang diberikan dapat

³ Rangga Buana, “Analisa Pembiayaan Murabahah Pada Griya IB Hasanah Di Bank BNI Syariah Cabang Pembantu Ungaran”, Tugas Akhir, Salatiga, 2014, h.17

digunakan untuk pemilikan rumah/ villa/ apartemen/ rusun baru atau lama, dengan memberikan margin tetap dari awal pembiayaan hingga jatuh tempo.

Berdasarkan uraian diatas, maka penulis mengambil judul :“ANALISIS PEMBIAYAAN MURABAHAH PADA IB GRIYA BANK JATENG SYARIAH KANTOR CABANG SEMARANG”

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang di atas, dapat dirumuskan permasalahan yang akan di bahas, yaitu sebagai berikut :

1. Bagaimana prosedur pembiayaan *murabahah* pada iB Griya Bank Jateng Syariah Kantor Cabang Semarang ?
2. Apa saja kendala – kendala pembiayaan *murabahah* pada iB Griya Bank Jateng Syariah Kantor Cabang Semarang ?
3. Kebijakan – kebijakan apa yang di ambil untuk mengatasi kendala – kendala pembiayaan *murabahah*?
4. Apa saja perbedaan antara iB Griya Bank Jateng Syariah Kantor Cabang Semarang dengan KPR Bank Konvensional?

C. Tujuan Dan Kegunaan Penelitian

Tujuan penelitian ini adalah :

1. Tujuan Penelitian
 - a. Untuk mengetahui prosedur pembiayaan *murabahah* pada iB Griya Bank Jateng Syariah Kantor Cabang Semarang
 - b. Untuk mengetahui kendala – kendala pembiayaan *murabahah* pada iB Griya Bank Jateng Syariah Kantor Cabang Semarang
 - c. Untuk mengetahui kebijakan apa yang di ambil untuk mengatasi kendala – kendala pembiayaan *murabahah*
 - d. Untuk mengetahui perbedaan antara iB Griya Bank Jateng Syariah Kantor Cabang Semarang dengan KPR Bank Konvensional

2. Kegunaan Penelitian

Adapun manfaat hasil penelitian tentang Analisa Pembiayaan *Murabahah* Pada iB Griya Bank Jateng Syariah Kantor Cabang Semarang :

a. Bagi Pengembangan Keilmuan

Kegunaan secara khusus adalah pengembangan ilmu bagi kalangan intelektual, pelajar, praktisi, akademisi dan pelajar yang ingin mengetahui tentang pembiayaan *murabahah* dengan produk iB Griya.

b. Bagi Lembaga Keuangan

Semoga penelitian ini menjadi informasi dan alat ukur untuk lembaga keuangan syariah khususnya bank syariah, apakah pembiayaan iB Griya yang telah ada sekarang ini berjalan lancar atau tidak. Sehingga dapat menjadi pertimbangan untuk Bank Jateng Syariah Cabang Semarang dalam mengambil kebijakan dan apakah pembiayaan *murabahah* iB Griya dari tahun ke tahun bertambah atau tidak.

c. Bagi Peneliti

- 1) Lebih memahami dan mengetahui prosedur pembiayaan *murabahah* iB Griya
- 2) Untuk bahan pertimbangan apakah sama dalam materi saat kuliah dan praktiknya di lapangan.

D. Penelitian Terdahulu

Dalam melakukan penelitian ini, penulis menggunakan telaah pustaka dari berbagai kajian penelitian yang relevan dengan judul yang penulis ambil, yaitu :

Tugas akhir yang dibuat oleh Rangga Buana (2014) dengan judul “Analisa Pembiayaan *Murabahah* Pada Griya IB Hasanah Di Bank BNI Syariah Cabang Pembantu Ungaran”, menyimpulkan dalam mengatasi kendala pada pembiayaan *murabahah* Griya IB Hasanah di Bank BNI Syariah Cabang Pembantu Ungaran

untuk lebih selektif memilih nasabah dan lebih memperhatikan data – data dengan melakukan verifikasi dan validasi yang lebih akurat.⁴

Tugas akhir yang disusun oleh Rosalina Dian Utami (2015) dengan judul “Analisis Survey Terhadap Pengajuan Pembiayaan *Murabahah* Di BMT Giri Muria Kudus”, menyimpulkan untuk menentukan kelayakan agunan harus sesuai dengan yang diharapkan BMT dan mengikuti prosedur. Mekanisme survey pembiayaan *murabahah* dengan menerapkan prinsip kehati – hatian.⁵

Tugas akhir yang disusun oleh Abdul Majid (2015) dengan judul “Analisis Penanganan Pembiayaan *Murabahah* Bermasalah Di BMT El Amanah Kendal”, yang menyimpulkan faktor penyebab pembiayaan *murabahah* bermasalah di KJKS BMT El Amanah meliputi aspek internal dan aspek eksternal. Strategi penanganan pembiayaan *murabahah* bermasalah meliputi *rescheduling* (penjadwalan kembali), *reconditioning* (persyaratan kembali), dan eksekusi (penyitaan jaminan).⁶

Tugas akhir yang disusun oleh Anita Berliana Pertiwi dengan judul “Kualitas Pelayanan Terhadap Nasabah Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Syariah Oleh PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. Cabang Syariah Surakarta”, yang menyimpulkan bahwa kualitas pelayanan yang terdapat pada BTN Syariah Surakarta jika ditinjau dari 5 dimensi kualitas pelayanan yaitu dari segi *reliability* (keandalan), *assurance* (kepastian), *tangibles* (keberwujudan), *responsiveness* (ketanggapan), dan *empathy*, masing – masing sudah terpenuhi terhadap nasabah kredit pemilikan rumah.⁷

⁴ Rangga Buana, “Analisa Pembiayaan *Murabahah* Pada Griya IB Hasanah Di Bank BNI Syariah Cabang Pembantu Ungaran”, Tugas Akhir di Salatiga, 2014, h.89

⁵ Rosalina Dian Utami, “Analisis Survey Terhadap Pengajuan Pembiayaan *Murabahah* Di BMT Giri Muria Kudus”, Tugas Akhir Di Semarang, 2015, h.45

⁶ Abdul Majid, “Analisis Penanganan Pembiayaan *Murabahah* Bermasalah Di BMT El Amanah Kendal”, Tugas Akhir di Semarang, 2015, h.62-63

⁷ Anita Berliana Pertiwi, “Kualitas Pelayanan Terhadap Nasabah Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Syariah Oleh PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. Cabang Syariah Surakarta”, Tugas Akhir Di Surakarta, 2012, h.89

Perbedaan penelitian ini dengan penelitian sebelum - sebelumnya adalah adanya rumusan masalah yang membahas tentang perbedaan antara iB Griya Bank Jateng Syariah Kantor Cabang Semarang dengan KPR Bank Konvensional

E. Metode Penelitian

Metode penelitian merupakan cara kerja untuk dapat memahami objek yang menjadi sasaran atau tujuan penelitian.⁸

1. Jenis Penelitian

Penelitian ini merupakan penelitian kualitatif yang mana penelitian kualitatif adalah penelitian yang pemecahan masalahnya dengan menggunakan data empiris.⁹

Penelitian kualitatif adalah penelitian yang bermaksud untuk memahami fenomena tentang apa yang dialami oleh subyek penelitian dengan cara deskripsi dalam bentuk kata-kata dan bahasa pada suatu konteks khusus yang alamiah dan dengan memanfaatkan berbagai metode alamiah.¹⁰

2. Sumber Data

Menurut Cooper sumber data dibagi menjadi dua yaitu :

(1) Data primer adalah data yang berasal dari sumber yang asli dan dikumpulkan secara khusus untuk menjawab pertanyaan penelitian.¹¹

Data primer, yaitu data yang diperoleh secara langsung oleh peneliti dari karyawan Bank Jateng Syariah Kantor Cabang Semarang.

(2) Data sekunder adalah studi yang dilakukan oleh pihak lain untuk sasaran mereka sendiri.¹²

⁸Husein Umar, *Research Methods In Finance and Banking*, Jakarta: Gramedia Pustaka Utama, 2002, h.46

⁹ Masyhun Machfudz, *Metodologi Penelitian Ekonomi Aplikasi pada Manajemen Sumber Daya Manusia, Keuangan (Perbankan), dan Manajemen Pemasaran, serta Integrasi Keislaman*, Malang: Genius media, 2014, h.19

³Lely J. Moelong, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, Bandung: Remaja Rosdakarya, Edisi Revisi, Cet. Ke24 2007, h.6

¹¹Machfudz, *Metodologi ...*, h.191

Data sekunder yang didapat dalam penyusunan tugas akhir ini adalah lampiran dokumen - dokumen dan buku - buku yang berkaitan dalam proses pembiayaan dan survey pada Bank Jateng Syariah Kantor Cabang Semarang.

3. Metode Pengumpulan Data

Penelitian ini termasuk penelitian kualitatif, yang meliputi :

1. Wawancara (Interview)

Metode pengumpulan data dengan cara bertanya langsung (berkomunikasi langsung), dalam hal ini adalah pihak yang terkait langsung dengan obyek penulisan, sehingga dapat memperoleh data yang lengkap dan akurat. Dalam wawancara ini peneliti mewawancarai karyawan Bank Jateng Syariah KC Semarang bagian pembiayaan untuk mengetahui prosedur pembiayaan *murabahah* iB Griya, kendala yang biasa dihadapi pada pembiayaan ini dan kebijakan yang diambil untuk mengatasi kendala, dan mengetahui perbedaan iB Griya dengan KPR yang ada di bank konvensional.

2. Dokumentasi

Mencari data - data mengenai hal - hal berupa referensi buku atau catatan buku. Yang mana berupa dokumen atau data tentang geografis Bank Jateng Syariah KC Semarang. Dalam hal ini peneliti memanfaatkan arsip atau data - data yang berhubungan dengan sejarah bank, struktur organisasi, visi misi Bank Jateng Syariah, *job description*, dan lain sebagainya. Hal ini dilakukan untuk menjadi landasan teori dan data yang akurat dalam menunjang penelitian.

¹² Machfudz, *Metodologi ...*, h.191

F. Sistematika Penulisan

Tugas akhir ini disusun dalam beberapa bab yang terdiri dari:

BAB 1 PENDAHULUAN

Menguraikan tentang Latar Belakang Pemilihan Judul, Perumusan Masalah, Tujuan Penelitian, dan Kegunaan masalah, Penelitian Terdahulu, Metode Penelitian, Sistematika Penulisan sehingga permasalahan tersebut memiliki titik fokus dan tidak mengambang dari judul yang telah dibuat.

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

Bab ini menjelaskan pengertian yang bersifat teoritis, pada program yang digunakan dalam pembuatan tugas akhir ini.

BAB III GAMBARAN UMUM BANK JATENG SYARIAH KC SEMARANG

Pada bab ini menggambarkan mengenai gambaran umum dan data-data deskriptif. Gambaran umum ini menjelaskan tentang sejarah berdiri, visi misi Bank Jateng Syariah KC Semarang, struktur organisasi dan badan hukum dari Bank Jateng Syariah KC Semarang. Data data deskriptif berisi mengenai produk-produk penghimpunan dan penyaluran dana.

BAB IV ANALISIS DAN PEMBAHASAN

Bab ini menguraikan inti dari keseluruhan isi yang menceritakan analisis yang diusulkan, pada bab ini di jelaskan prosedur pembiayaan *murabahah* pada iB Griya dan analisis prosedur apakah sudah sesuai dengan hukum Islam, pemecahan masalah yang mungkin timbul, dan apa saja penyelesaiannya. Dan perbedaan iB Griya pada Bank Syariah dan KPR pada Bank Konvensional.

BAB V PENUTUP

Bab ini memberikan kesimpulan dan saran yang akan diajukan untuk pengembangan proses pengolahan data di Bank Jateng Syariah Kantor Cabang Semarang.

BAB II

LANDASAN TEORI

A. Pengertian *Murabahah*

Murabahah adalah jual beli barang pada harga asal dengan tambahan keuntungan yang disepakati antara pihak bank dan nasabah. Dalam *murabahah*, penjual menyebutkan harga pembelian barang kepada pembeli, kemudian ia mensyaratkan atas laba dalam jumlah tertentu. Pada perjanjian *murabahah*, bank membiayai pembelian barang yang dibutuhkan oleh nasabahnya dengan membeli barang itu dari pemasok, dan kemudian menjualnya kepada nasabah dengan harga yang ditambah keuntungan atau di *mark-up*.¹

Landasan hukum :

QS. Al Baqarah ayat 275

... وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا ...

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

Al Hadis

Dari Suaib ar_Rumi ra bahwa Rasulullah saw bersabda, “Tiga hal yang di dalam terdapat keberkahan: jual beli secara tangguh, muqaradhah (mudharabah) dan mencampur gandum dengan tepung untuk keperluan rumah, bukan untuk dijual” (Hr. Ibnu Majah)²

Aplikasi *murabahah* dalam perbankan, *murabahah* KPP umumnya dapat diterapkan pada produk pembiayaan untuk pembelian barang – barang investasi, baik domestik maupun luar negeri, seperti melalui *letter of credit* (L/C). Skema ini paling banyak digunakan karena sederhana dan tidak terlalu asing bagi yang sudah biasa bertransaksi dengan dunia perbankan pada umumnya.

¹ Heri Sudarsono, *Bank dan Lembaga Keuangan Syariah*, Yogyakarta: Ekonisia, 2003, h.58

² Sudarsono, *Bank ...*, h.58

Kalangan perbankan syariah di Indonesia banyak menggunakan *al-murabahah* secara berkelanjutan (*roll over/ evergreen*) seperti untuk modal kerja, padahal sebenarnya, *al-murabahah* adalah kontrak jangka pendek dengan sekali akad (*one short deal*). *Al- murabahah* tidak tepat diterapkan untuk skema modal kerja. Akad *mudharabah* lebih sesuai dengan skema tersebut. Hal ini mengingat prinsip *mudharabah* memiliki fleksibilitas yang sangat tinggi.³

Teknis Perbankan:

- a. Bank bertindak sebagai penjual sementara nasabah sebagai pembeli. Harga jual adalah harga beli bank dari produsen (pabrik/toko) ditambah keuntungan (*mark up*). Kedua pihak harus menyepakati harga jual dan jangka waktu pembayaran.
- b. Harga jual dicantumkan dalam akad jual beli dan jika telah disepakati tidak dapat berubah selama berlaku akad. Dalam perbankan, *murabahah* lazimnya dilakukan dengan cara pembayaran cicilan (*bitsaman ajil*)
- c. Dalam transaksi ini, bila sudah ada barang diserahkan segera kepada nasabah, sedangkan pembayaran dilakukan secara tangguh.⁴

Rukun *Murabahah*:

Rukun jual beli menurut Madzab Hanafi adalah *ijab dan kabul*, sedangkan menurut *Jumhur ulaman* ada empat rukun yaitu: orang yang menjual, orang yang membeli, shighat, dan barang yang di akadkan. Menurut *Madzab Hanafi* bahwa *ijab* adalah menetapkan perbuatan tertentu yang menunjukkan keridhaan yang keluar pertama kali dari pembicaraan salah satu dari dua orang yang mengadakan akad. *Kabul* adalah apa yang diucapkan kedua kali dari pembicaraan salah satu dari kedua belah pihak. Jadi yang dianggap adalah awal munculnya dan yang kedua saja. Baik yang berasal dari pihak penjual maupun dari pihak pembeli. Menurut *ulama Jumhar*, *ijab* adalah apa yang muncul dari orang yang mempunyai hak dan memberikan hak kepemilikannya meskipun munculnya belakangan;

³ Muhammad Syafi'i Antonio, *Bank Syariah Dari Teori Ke Praktik*, Jakarta: Gema Insani, 2001, hlm.106

⁴ Sudarsono, *Bank...*, h.58-59

sedangkan *kabul* adalah apa yang muncul dari orang yang akan memiliki barang yang dibelinya meskipun munculnya di awal.⁵

Syarat *Murabahah*:

Syarat jual beli adalah sesuai dengan rukun jual beli yaitu:

a. Syarat orang yang berakal

Orang yang melakukan jual beli harus memenuhi:

(1) Berakal. Oleh karena itu, jual beli yang dilakukan oleh anak kecil dan orang gila hukumnya tidak sah. Menurut *Jumhur ulama* bahwa orang yang melakukan akad jual beli itu harus telah baligh dan berakal.

(2) Yang melakukan akad jual beli adalah orang berbeda

b. Syarat yang berkaitan dengan *ijab kabul*

Menurut para ulama *fiqih*, syarat *ijab dan kabul* adalah:

(1) Orang yang mengucapkannya telah baligh dan berakal

(2) *Kabul* sesuai dengan *ijab*

(3) *Ijab dan kabul* itu dilakukan dalam satu majelis

c. Syarat barang yang diperjual belikan

Syarat barang yang diperjual belikan, yaitu:

(1) Barang itu ada atau tidak ada ditempat, tetapi pihak penjual menyatakan kesanggupannya untuk mengadakan barang itu

(2) Dapat dimanfaatkan dan bermanfaat bagi manusia

(3) Milik seseorang, barang yang sifatnya belum dimiliki seseorang tidak boleh dijual belikan

(4) Boleh diserahkan saat akad berlangsung dan pada waktu yang disepakati bersama ketika transaksi berlangsung.⁶

Syarat *Bai' Al-Murabahah* :

a. Penjual memberi tahu biaya modal kepada nasabah

b. Kontrak pertama harus sah sesuai dengan rukun yang ditetapkan

⁵ Osmad Muthaher, *Akuntansi Perbankan Syariah*, Yogyakarta: Graha Ilmu, 2012, h.59

⁶ Muthaher, *Akuntansi ...*, h.60

- c. Kontrak harus bebas dari riba
- d. Penjual harus menjelaskan kepada pembeli bila terjadi cacat atas barang sesudah pembelian
- e. Penjual harus menyampaikan semua hal yang berkaitan dengan pembelian, misalnya jika pembelian dilakukan secara utang.

Secara prinsip, jika syarat dalam (a), (d), atau (e) tidak dipenuhi, pembeli memiliki pilihan :

- a. Melanjutkan pembelian seperti apa adanya
- b. Kembali kepada penjual dan menyatakan ketidaksetujuan atas barang yang dijual
- c. Membatalkan kontrak.⁷

B. Mekanisme Pembiayaan *Murabahah*

Mekanisme pembiayaan *murabahah* sebagai berikut:

a. *Murabahah* dalam Wacana Fiqh

Ada tiga pihak A, B dan C dalam penjualan *murabahah*. A meminta B untuk membeli beberapa barang untuk A. B tidak memiliki barang tersebut tetapi berjanji untuk membelikannya dari pihak ketiga (C). B adalah seseorang perantara, dan perjanjian *murabahah* antara A dan B. Perjanjian *murabahah* ini diartikan sebagai “penjualan komoditas dalam harga yang pada mulanya penjual (B) membayarnya, di tambah sisa untung yang di kenakan pada penjual (B) dan pembeli (A)”. Karena awalnya pada hukum Islam, perjanjian *murabahah* nampak telah diterapkan untuk tujuan perdagangan. Udovitch menunjukkan bahwa *murabahah* adalah bentuk penjualan komisi, dimana pembeli yang biasanya tidak mampu memperoleh komoditas tersebut memerlukan perkecualian melalui seorang perantara, atau tidak ingin mengalami kesulitan, karenanya ia mencari jasa perantara tersebut.

Namun, Qur'an tidak membuat acuan langsung berkenaan dengan *murabahah*, walaupun ada beberapa acuan di dalamnya untuk menjual,

⁷ Antonio, *Bank...*, h.102

keuntungan, kerugian dan perdagangan. Demikian juga, nampaknya tidak ada hadits yang memiliki acuan langsung kepada *murabahah*. Para ulama awal seperti Malik dan Syafi'i yang secara khusus menyatakan bahwa penjualan *murabahah* berlaku, tidak menyebutkan referensi dari hadits yang jelas. Al-Kaff, kritikus kontemporer terhadap *murabahah*, menyimpulkan bahwa *murabahah* merupakan “salah satu penjualan yang tidak dikenal sepanjang masa Nabi atau sahabatnya”. Menurut mereka, ulama yang mahsyur mulai mengungkapkan pandangan mereka mengenai *murabahah* pada perempat pertama abad kedua Hijrah, atau lebih.⁸

b. *Murabahah* dalam Sistem Perbankan Islam

Bank-bank Islam mengambil *murabahah* untuk memberikan pembiayaan jangka pendek kepada kliennya untuk membeli barang walaupun klien tersebut mungkin tidak memiliki uang tunai untuk membayar. *Murabahah*, sebagaimana digunakan dalam perbankan Islam, ditemukan terutama berdasarkan dua unsur: harga membeli dan biaya yang terkait, dan kesepakatan berdasarkan *mark-up* (keuntungan). Adapun kelebihan kontrak *murabahah* (pembayaran yang ditunda) adalah sebagai berikut: (i) pembeli mengetahui semua biaya yang semestinya serta mengetahui harga pokok barang dan keuntungan (*mark up*) yang diartikan sebagai prosentase harga keseluruhan dan ditambah biaya-biayanya; (ii) subyek penjualan adalah barang atau komoditas; (iii) subyek penjualan hendaknya memiliki penjual dan dimiliki olehnya dan ia seharusnya mampu mengirimkannya kepada pembeli; dan (iv) subyek penjualan memiliki penjual dan dimiliki olehnya dan ia hendaknya mampu mengirimkannya kepada pembeli, dan (v) pembayaran yang ditunda. *Murabahah*, sebagaimana diyakini di sini, diterapkan pada setiap pembiayaan di mana ada komoditas yang dapat diidentifikasi untuk dijual.

Beberapa alasan diberikan popularitas *murabahah* dalam pelaksanaan investasi perbankan Islam: (i) *murabahah* adalah mekanisme penanaman modal jangka pendek, dan, dibandingkan dengan Pembagian untung Rugi/bagi hasil

⁸ Abdullah Saeed, *Bank Islam Dan Bunga, Studi Kritis dan Interpretasi Kontemporer tentang Riba dan Bunga*, h.137

(PLS) ; (ii) *mark-up* dalam *murabahah* dapat ditetapkan dengan cara yang menjamin bahwa bank mampu mengembalikan dibandingkan dengan bank-bank yang berbasis bunga di mana bank-bank Islam sangat kompetitif; (iii) *murabahah* menghindari ketidakpastian yang dilekatkan dengan perolehan usaha berdasarkan sistem PLS. Dan (iv) *murabahah* tidak mengizinkan bank Islam untuk turut campur dalam manajemen bisnis karena bank bukanlah partner dengan klien tetapi hubungan mereka sebagai gantinya, berdasarkan *murabahah*, adalah hubungan seorang kreditur dengan seorang debitur.⁹

c. Perbandingan antara Pembiayaan Berdasarkan *Murabahah* dan Bunga Tetap

Tujuan dari perbandingan singkat ini adalah untuk melihat apakah ada perbedaan yang signifikan antara pembiayaan berdasarkan *murabahah* dan bunga tetap untuk tujuan yang sama. Perbandingan memfokuskan pada aspek-aspek berikut: biaya resiko dalam pembiayaan *murabahah* keamanan hubungan antara bank dan pembeli, dan penyelesaian hutang.

1) Biaya

Tanggung jawab dari klien, setelah memperoleh pinjaman dengan suku bunga tertentu, untuk membeli barang yang ia perlukan berapapun biayanya. Argument yang digunakan adalah metode *murabahah* bank Islam yang menjamin bahwa klien mengetahui terlebih dahulu seluruh biaya barang. Argument ini tidak dikenal dalam pembiayaan yang berdasarkan bunga karena bunga yang dibayar pada saat bank membuat kesepakatan di depan apakah pembayaran di depan itu mencakup seluruh biaya barang atau tidak. Selanjutnya, suku bunga tetap atau variable, pada kasus terakhir akan lebih sulit bagi klien untuk sampai pada keseluruhan biaya.¹⁰

Dalam *murabahah*, faktor-faktor yang nampaknya mempengaruhi tingkat *mark-up* adalah kebutuhan bank Islam atas kenyataan

⁹ Saeed, *Bank ...*, h.140

¹⁰ Saeed, *Bank ...*, h.147-148

pengembalian, inflasi, suku sekaligus kemampuan pasar barang-barang *murabahah* dan angka keuntungan yang diperkirakan dari barang-barang *murabahah* dan angka keuntungan yang diperkirakan dari barang-barang. Maksudnya banyak faktor yang mempengaruhi suku bunga yang semuanya itu akan mempengaruhi *mark-up* nya *murabahah*, konsekuensi ini mirip dengan faktor-faktor yang mempengaruhi suku bunga dan *mark-up* nya *murabahah* pada perbandingan sebelumnya. Husain Kamil dari Bank Islam Faisal Mesir mengakui kesamaan ini antara *mark-up* *murabahah* dan suku bunga. Menurutnya, *mark-up* lebih tinggi atau lebih rendah dari suku bunga yang ditentukan, tetapi perbedaan antara *mark-up* *murabahah* dan suku bunga yang berlaku untuk kenaikan yang sama pada umumnya tidak besar.¹¹

2) *Murabahah*: Bebas Resiko atau Bagi-bagi Resiko

Keuangan berdasarkan bagi-bagi resiko di mana model perbankan Islam secara teoritis diidentifikasi, nampaknya bukan karakteristik dominan dari operasi *murabahah* dalam bank-bank Islam. Walaupun begitu, dikemukakan oleh beberapa pendukung perbankan Islam bahwa yang terjadi dalam *murabahah* adalah bagi-bagi resiko, yang membenarkan pengembalian. Menurut Abdeen dan Shook, “bank mengambil resiko, yang membenarkan keuntungan, sampai klien memenuhi janjinya semula untuk membeli komoditas.” Berikut pembahasan singkat resiko yang berkaitan dengan (i) barang, (ii) klien, dan (iii) pembayaran.

(a) Resiko yang terkait dengan barang

Bank Islam membeli barang yang diminta oleh klien *murabahahnya*, dan secara teoritis menimbulkan resiko kehilangan atau kerusakan barang dari waktu pembelian sampai waktu pengiriman kepada klien. Bank diwajibkan berdasarkan perjanjian *murabahah* untuk mengirimkan barang itu ke klien dengan kondisi baik. Menurut hukum Islam, klien berhak

¹¹ Saeed, *Bank ...*, h.148-149

menolak barang yang rusak, menyimpang jumlahnya, atau tidak sesuai dengan spesifikasi. Dalam kasus *murabahah* yang berkaitan dengan perdagangan domestik, resiko-resiko ini mungkin kurang berarti, tetapi dalam perdagangan internasional resiko-resiko semacam itu tidak boleh dilalaikan.¹²

Namun dalam prakteknya Bank Islam menghindari resiko-resiko ini dengan sarana istilah asuransi kontrak. Asuransi adalah biaya yang harus dibayarkan klien *murabahah*, berupa biaya tambahan ke biaya *murabahah* sampai seluruh biaya barang. Istilah kontrak digunakan untuk membantu bank Islam menghindari resiko yang berkaitan dengan barang. Misalnya, mengenai spesifikasi barang, resiko dihindari dengan menempatkan tanggung jawab dengan mengemukakan spesifikasi yang benar bagi klien dengan dalih spesifikasi yang benar sesuai dengan menyediakan, di samping spesifikasi, juga nama-nama pemasok.

Harus dicatat bahwa perjanjian *murabahah* ditandatangani pada umumnya sebelum bank Islam memiliki barang yang diminta oleh klien (yakni, sebelum tibanya barang di gudang bank). Menurut kontrak, klien lah yang seharusnya menyadari dan mengikuti aturan dan pengaturan yang berkaitan dengan pengiriman barang, rasio keuntungan dan spesifikasi yang benar. Klien “bertanggung jawab atas hasil baik dan buruknya dari pelanggaran atas mereka”. Singkatnya, bank tidak ingin bertanggung jawab yang berhubungan dengan barang itu. Karena itu, setiap resiko di dalamnya, yang secara teoritis tanggung jawab bank, secara efektif dihindari.

(b) Resiko yang berkaitan dengan klien.

Janji klien untuk membeli barang yang diminta tidak mengikat dalam perjanjian *murabahah*, menurut mayoritas ahli hukum Islam. Karena, klien memiliki hak untuk menolak membeli barang ketika

¹² Saeed, *Bank ...*, h.150-151

bank Islam menawarkan kepada mereka untuk menjual. Dalam *murabahah*, bank-bank Islam cenderung membenarkan pengembalian pada operasi *murabahah*, paling penting, berdasarkan resiko bisnis ini yang terkait dalam pelaksanaan.¹³

Resiko pada bank tentang kemungkinan klien yang batal membeli komoditas dihindari dengan cara uang muka (sepertiga dari seluruh biaya misalnya), keamanan, jaminan pihak ketiga, dan pengertian kontrak. Pembayaran di depan cukup untuk mengcover kerugian yang timbul akibat penolakan barang oleh bank, sebagai akibat dari penolakan oleh klien. Jika bank tidak dipenuhi hingga kecukupan pembayaran di depan, maka hal itu memerlukan keamanan dan jaminan pihak ketiga untuk menutup jumlah *murabahah* atau bagian darinya. Ini untuk menjamin pemenuhan klien dari istilah kontrak, dan juga untuk memulihkan biaya barang dan kesepakatan keuntungan berdasarkan pada kontrak. Kontrak *murabahah* dari FIBE menyatakan:

Disepakati antara kedua pihak yang dalam hal pihak kedua (klien *murabahah*) menolak menanggung pengiriman dokumen, maka bank memiliki hak untuk menjual barang dengan harga yang berlaku di pasar atas nama pihak kedua, dan menerima sebagai kompensasi bank. Jika harga itu tidak cukup, maka bank, menurut kontrak *murabahah*, mencakup juga margin keuntungan, tanpa penolakan dari klien.

(c) Resiko yang terkait dengan pembayaran

Resiko tidak membayar penuh atau sebagian dari uang muka, sebagaimana direncanakan dalam kontrak, ada dalam pembiayaan *murabahah*. Bank Islam menghindari resiko ini dengan catatan janji, keamanan, jaminan pihak ketiga, dan istilah kontrak yang menyatakan bahwa semua keberlangsungan dari barang *murabahah* yang dijual kepada pihak ketiga (baik secara tunai maupun kredit) hendaknya di depositkan

¹³ Saeed, *Bank ...*, h.151-152

dengan bank sampai apa yang menjadi sebab bank dibayar secara penuh. Jika tidak adanya pembayaran karena faktor - faktor di mana klien tidak memiliki kontrol, maka bank Islam secara moral berdasarkan kewajiban mesti merencanakan kembali hutang. Sebaliknya, jika klien memiliki kemampuan untuk membayar tepat waktu, tetapi tidak, maka bank dan RSB nya mengambil konsep ‘baik’ yang diterapkan pada klien. Jumlah ‘baik’ tergantung pada tingkat pengembalian normal pada dana bank yang diinvestasikan, yang merupakan biaya dari kesempatan dari modal. Dalam beberapa kasus pemulihan uang muka tidaklah mungkin, bank Islam bisa merealisasikan keamanan untuk mengembalikan uang muka.

Sebagaimana dinyatakan diatas, pada prakteknya, bank - bank Islam secara efektif mengeliminasi resiko - resiko ini dalam operasi *murabahah*. *Murabahah*, merupakan metode investasi dana yang dominan dalam perbankan Islam, untuk tujuan - tujuan praktis, mode bebas resiko investasi, yang memberikan bank dengan pengembalian yang ditentukan sebelumnya pada modalnya. Sebagaimana yang dikemukakan oleh Dewan Laporan Ideologi Islam, dalam *murabahah* ada “kemungkinan beberapa keuntungan untuk bank tanpa resiko memiliki andil dalam kemungkinan rugi, kecuali dalam kasus bangkrut atau kesalahan pada bagian pembayar.¹⁴

3) Keamanan

Menggunakan agunan dalam hutang, menurut Qur’an dan Sunnah, tidak dengan sendirinya tercela. Qur’an memerintahkan Muslim menulis kewajiban mereka, dan jika perlu menggunakan agunan dalam hutang. Nabi dalam beberapa kesempatan memberikan kepada kreditor dengan agunan untuk hutang. Agunan adalah metode menjamin hak kreditor tidak dibayar, dan menghindari “makan hak orang lain tanpa ijin”.¹⁵

¹⁴ Saeed, *Bank ...*, h.152-155

¹⁵ Saeed, *Bank ...*, h.157

4) Hubungan antara Bank dan Klien *Murabahah*

Menurut *murabahah*, kontrak penjualan melibatkan hubungan antara debitur-kreditur, antara klien dan bank masing-masing. Pembeli sepakat biaya barang ditambah mark-up dalam angsuran, jumlah dan waktu jatuh tempo yang di khususkan pada perjanjian itu. Setelah bank dan klien masuk ke dalam perjanjian penjualan ini, harga penjualan menjadi kewajiban hutang si klien kepada bank. Hubungan klien dengan bank ini menjadi hubungan debitur-kreditur. Ini juga menjadi dominan, walaupun sama sekali tidak eksklusif, hubungan antara bank tradisional dan pelanggannya.¹⁶

5) Penyelesaian Hutang

Pembiayaan *venture* berdasarkan *murabahah* dibayar tepat pada waktunya, tidak membedakan dari pembiayaan *venture* yang berdasarkan bunga tetap. Dalam kedua kasus itu, hutang dan biaya pembiayaan, ataukah disebut bunga atau profit, tetap, dan waktu yang dimungkinkan untuk membayar juga tetap. Perbedaan yang paling signifikan adalah dalam hal dimana debitur gagal membayar kembali hutang pada waktu tertentu. Pinjaman bunga pada umumnya menerima akhir bunga tambahan jika pinjaman tidak dibayar pada waktu jatuh tempo, apakah debitur mampu membayar atau tidak. Dalam kasus bank Islam, debitur hendaknya diberikan waktu untuk membayar jika ia tidak mampu membayar menurut perintah Qur'an, "jika debitur mengalami kesulitan, maka diberikan kelonggaran sampai ia mengalami kemudahan."¹⁷

6) Peranan Bank Islam dalam *Murabahah* sebagai Penyandang Pembiayaan bukan Penjual

Kontrak segera dijelaskan setelah pihak bank memberikan informasi dengan korespondensinya bahwa eksportir siap mengirimkan barang, atau setelah dokumen tiba di bank. Bank tidak menunggu barangnya tiba untuk

¹⁶ Saeed, *Bank ...*, h.157-158

¹⁷ Saeed, *Bank ...*, h.158-159

mengujinya sebelum mengirimkan barang kepada pembeli. Pada kenyataannya, kondisi mereka tidak memiliki cukup perhatian terhadap bank karena hal itu merupakan tanggung jawab pembeli untuk mengecek spesifikasi item-itemnya, sebelum menandatangani perjanjian di mana klien menegaskan bahwa ia tidak dapat minta bantuan kepada bank atas cacat yang ada pada barang. Jika cacat terjadi ketika membawa, hal ini diperhatikan oleh perusahaan asuransi, biayanya dicakup dalam harga dan karena itu dikeluarkan oleh pembeli. Karena pembawa (perusahaan kapal atau udara atau lainnya) dipandang sebagai ‘agent’ bank berkaitan dengan barang-barang itu, pembeli mampu mengatasi semua masalah yang diakibatkan dengan pembawa, tanpa mengunjungi bank.¹⁸

C. Fatwa DSN Tentang Murabahah

Pembiayaan *murabahah* telah diatur dalam Fatwa DSN No. 04/DSN-MUI/IV/2000. Dalam fatwa tersebut disebutkan ketentuan umum mengenai *murabahah*, yaitu sebagai berikut:¹⁹

1. Bank dan nasabah harus melakukan akad *murabahah* yang bebas riba.
2. Barang yang diperjualbelikan tidak diharamkan oleh syari’ah Islam.
3. Bank membiayai sebagian atau seluruh harga pembelian barang yang telah disepakati kualifikasinya.
4. Bank membeli barang yang diperlukan nasabah atas nama bank sendiri, dan pembelian ini harus sah dan bebas riba.
5. Bank harus menyampaikan semua hal yang berkaitan dengan pembelian, misalnya jika pembelian dilakukan secara utang.
6. Bank kemudian menjual barang tersebut kepada nasabah (pemesan) dengan harga jual senilai harga beli plus keuntungannya. Dalam kaitan ini

¹⁸ Saeed, Bank ..., h.162

¹⁹ <http://www.mui.or.id>, di akses pada 10 Januari 2016

Bank harus memberitahu secara jujur harga pokok barang kepada nasabah berikut biaya yang diperlukan.

7. Nasabah membayar harga barang yang telah disepakati tersebut pada jangka waktu tertentu yang telah disepakati.
8. Untuk mencegah terjadinya penyalahgunaan atau kerusakan akad tersebut, pihak bank dapat mengadakan perjanjian khusus dengan nasabah.
9. Jika bank hendak mewakili kepada nasabah untuk membeli barang dari pihak ketiga, akad jual beli *murabahah* harus dilakukan setelah barang, secara prinsip, menjadi milik bank.

Aturan yang dikenakan kepada nasabah dalam *murabahah* ini dalam fatwa adalah sebagai berikut :

1. Nasabah mengajukan permohonan dan janji pembelian suatu barang atau aset kepada bank.
2. Jika bank menerima permohonan tersebut, ia harus membeli terlebih dahulu aset yang dipesannya secara sah dengan pedagang.
3. Bank kemudian menawarkan aset tersebut kepada nasabah dan nasabah harus menerima (membeli)-nya sesuai dengan janji yang telah disepakatinya, karena secara hukum janji tersebut mengikat; kemudian kedua belah pihak harus membuat kontrak jual beli.
4. Dalam jual beli ini bank dibolehkan meminta nasabah untuk membayar uang muka saat menandatangani kesepakatan awal pemesanan.
5. Jika nasabah kemudian menolak membeli barang tersebut, biaya riil bank harus dibayar dari uang muka tersebut.
6. Jika nilai uang muka kurang dari kerugian yang harus ditanggung oleh bank, bank dapat meminta kembali sisa kerugiannya kepada nasabah.
7. Jika uang muka memakai kontrak 'urbun sebagai alternatif dari uang muka, maka:
 - a. Jika nasabah memutuskan untuk membeli barang tersebut, ia tinggal membayar sisa harga.
 - b. Jika nasabah batal membeli, uang muka menjadi milik bank maksimal sebesar kerugian yang ditanggung oleh bank akibat pembatalan

tersebut; dan jika uang muka tidak mencukupi, nasabah wajib melunasi kekurangannya.

Dalam pelaksanaan *murabahah* ini, bank diperbolehkan untuk meminta jaminan agar nasabah serius dengan pesannya.

Utang nasabah terhadap bank adalah kewajiban yang harus dilunasi. Dalam fatwa dijelaskan, apabila nasabah menjual kembali barang tersebut kepada pihak ketiga, dalam keadaan untung atau rugi, nasabah tetap harus mengembalikan atau melunasi utangnya kepada bank sesuai dengan akad/kesepakatan di awal perjanjian dengan jumlah dan waktu yang telah ditetapkan. Dan nasabah tidak diperbolehkan untuk menunda - nunda melunasi kewajibannya.

D. Pengertian Pembiayaan

Menurut Undang – Undang Republik Indonesia No.10 Tahun 1998, Pembiayaan berdasarkan Prinsip Syariah adalah penyediaan uang atau tagihan yang dipersamakan dengan itu berdasarkan persetujuan atau 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.²⁰

Pembiayaan adalah salah satu jenis kegiatan usaha bank syariah. Yang dimaksud dengan pembiayaan adalah penyedia dana atau tagihan yang dipersamakan dengan itu berupa :

1. Transaksi bagi hasil dalam bentuk *mudarabah* dan *musharakah*
2. Transaksi sewa – menyewa dalam bentuk *ijarah* atau sewa beli dalam bentuk *ijarah muntahiya bittamlik*
3. Transaksi jual beli dalam bentuk piutang *murabahah*, *salam* dan *istisna'*
4. Transaksi pinjam – meminjam dalam bentuk piutang *qard*
5. Transaksi sewa – menyewa jasa dalam bentuk *ijarah* untuk transaksi multijasa

²⁰ Pasal 1 angka 12 UU No.10 Tahun 1998 tentang Perbankan

Berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara bank syariah dan/atau UUS dan pihak lain (nasabah penerima fasilitas) yang mewajibkan pihak lain yang di biayai dan/atau diberi fasilitas dana untuk mengembalikan dana tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan *ujrah*, tanpa imbalan, atau bagi hasil.²¹

Di samping pengertian tersebut diatas, berdasarkan PBI No. 13/13/PBI/2011 tentang Penilaian Kualitas Aktiva bagi Bank Umum Syariah dan Unit Usaha Syariah, pembiayaan adalah penyediaan dana atau tagihan yang dipersamakan dengan itu berupa:

1. Transaksi bagi hasil dalam bentuk *mudarabah* dan *musharakah*
2. Transaksi sewa – menyewa dalam bentuk *ijarah* atau sewa beli dalam bentuk *ijarah mutahiya bit tamlik*
3. Transaksi jual beli dalam bentuk piutang *murabahah*, *salam*, dan *istisna*
4. Transaksi pinjam – meminjam dalam bentuk piutang *qardh*
5. Transaksi sewa – menyewa jasa dalam bentuk *ijarah* untuk transaksi multijasa

Berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara bank dan pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai dan/atau diberi fasilitas dana untuk mengembalikan dana tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan *ujrah*, tanpa imbalan, atau bagi hasil.

Dari pengertian mengenai pembiayaan tersebut di atas dapat disimpulkan bahwa:

1. Sesuai dengan fungsinya, dalam transaksi pembiayaan bank syariah bertindak sebagai penyedia dana
2. Setiap nasabah penerima fasilitas (debitur) yang telah mendapat pembiayaan dari bank syariah apapun jenisnya, setelah jangka waktu tertentu wajib untuk mengembalikan pembiayaan tersebut kepada bank syariah berikut imbalan atau bagi hasil.²²

²¹ Pasal 1 angka 25 UU No. 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah

²² Wangsawidjaja Z, *Pembiayaan Bank Syariah*, Jakarta: Gramedia Pustaka Utama, h.79

E. Aspek –Aspek Hukum Yang Perlu Diperhatikan Dalam Proses Pemberian Pembiayaan

Aspek – aspek hukum yang seyogianya dipenuhi dalam proses pemberian pembiayaan berdasarkan tahapan yang lazim dilakukan oleh perbankan adalah sebagaimana diuraikan di bawah ini:²³

1. Tahap Pengajuan Aplikasi Pembiayaan Oleh Calon Nasabah Penerima Fasilitas

Sebagai bukti bahwa nasabah telah mengajukan permohonan pembiayaan kepada bank, maka permohonan atau aplikasi pembiayaan oleh calon nasabah diajukan secara tertulis dan ditandatangani oleh nasabah. Dalam surat permohonan tersebut disebutkan jumlah maksimum pembiayaan yang diperlukan dan tujuan penggunaan fasilitas pembiayaan. Tujuan penggunaan fasilitas pembiayaan tersebut akan menentukan jenis pembiayaan yang diberikan, misalnya apakah pembiayaan yang dimohon itu merupakan pembiayaan modal kerja dan/atau pembiayaan investasi. Juga pembiayaan yang akan diberikan tersebut harus sesuai dengan kegiatan usaha nasabah yang bersangkutan, jika nasabah tersebut berbentuk badan hukum, maka tujuan dan kegiatan usaha badan hukum tersebut harus sesuai dengan anggaran dasar perseroan dan sesuai dengan izin usaha dari instansi yang berwenang.

Ada kalanya bank telah menyediakan formulir khusus untuk permohonan atau aplikasi pembiayaan. Dalam praktik, bank selalu mensyaratkan adanya data pendukung sebagai lampiran dari aplikasi permohonan pembiayaan yang diajukan oleh calon nasabah, antara lain berupa data yuridis terkini, meliputi anggaran dasar atau akta pendirian perusahaan berikut perubahannya, susunan pengurus dan komisaris, izin-izin dari instansi yang berwenang, dan bukti-bukti kepemilikan agunan.

²³ Wangsawidjaja, *Pembiayaan ...*, h.104-114

Disamping itu, juga dipersyaratkan adanya data pendukung lain dalam periode tertentu yang tak kalah penting, yaitu data finansial, data pemasaran, dan data produksi dari perusahaan calon nasabah penerima fasilitas.

Permohonan tertulis dari calon nasabah berikut data pendukung tersebut diatas, merupakan bahan penilaian yang akan dilakukan oleh petugas bank secara seksama sebagaimana diwajibkan oleh Pasal 23 ayat (2) UU Perbankan Syariah tentang Kelayakan Penyaluran Dana.

2. Tahap Analisis Data yang Diajukan Oleh Calon Nasabah Penerima Fasilitas

Data yang diajukan oleh calon nasabah penerima fasilitas kepada bank dianalisis oleh petugas analisis pembiayaan sesuai dengan prosedur pembiayaan yang tercantumkan dalam buku manual (standar operating procedure) pembiayaan pada bank yang bersangkutan.

Berdasarkan ketentuan Pasal 8 ayat (2) UU No. 10 Tahun 1998 tentang Perbankan, Bank Umum wajib memiliki dan menerapkan pedoman perkreditan dan pembiayaan berdasarkan prinsip syariah, sesuai dengan ketentuan yang diterapkan oleh Bank Indonesia. Yang dimaksud dengan Bank Umum dalam pasal 1 angka 3 UU Perbankan adalah bank yang melaksanakan kegiatan usaha secara konvensional dan/atau berdasarkan prinsip syariah yang dalam kegiatannya memberikan jasa dalam lalu lintas pembayaran. Berkaitan dengan pedoman perkreditan tersebut, sebelumnya Bank Indonesia telah menerbitkan Surat Edaran No.27/7/UPPB perihal Kewajiban Penyusupan dan Surat Keputusan No. 27/162/KEP/DIR tentang Kewajiban Penyusunan dan Pelaksanaan Kebijakan Perkreditan Bank bagi Bank Umum, masing – masing tanggal 31 Maret 1995. Kedua ketentuan Bank Indonesia tersebut mewajibkan Bank Umum untuk memiliki Kebijakan Perkreditan Bank secara tertulis.

Apabila kita menyimak Pasal 1 angka 3 jo. Pasal 8 ayat (2) UU Perbankan tersebut, maka dapat disimpulkan bahwa Bank Umum Syariah juga wajib memiliki pedoman Kebijakan Pembiayaan Bank secara tertulis.²⁴

Dalam analisis menyangkut aspek legal, proses analisis dilakukan oleh petugas analisis pembiayaan bersama – sama dengan petugas bagian hukum di bank syariah yang bersangkutan (*in-house lawyer*).

Sayangnya hal tersebut diatas tidak selalu dapat dilakukan karena tidak setiap cabang bank syariah mempunyai tenaga yuris sehingga aspek legal tersebut dinilai oleh analis nonyuris. Apabila tidak ada tenaga yuris, sebaiknya analis bank syariah mendapat pelatihan legal aspek dari transaksi perbankan yang bersangkutan dari yuridis yang berpengalaman dalam transaksi perbankan.

Untuk aspek legal yang dinilai rumit (*complicated*) dapat dimintakan bantuan konsultan hukum yang independen untuk memberikan pendapat dan advis hukum (*legal opinion dan legal advice*). Misalnya, calon nasabah mengajukan permohonan pembiayaan dengan menyampaikan rencana agunan berupa piutang dagang dan pesawat udara. Sampai dengan saat buku ini ditulis, piutang dagang (*dain*) belum ada PBI dan fatwanya sehingga belum dapat dijadikan agunan bagi bank syariah.

Begitu juga pesawat udara belum ada kepastian mengenai prosedur dan tata cara pembukuan hipoteknya, walaupun dalam praktik sudah ada yang dicatatkan pada Ditjen Perhubungan Udara. Apabila hal tersebut terjadi, maka kepada calon nasabah yang bersangkutan perlu disampaikan secara jelas dan bijak sehingga tidak menimbulkan kekecewaan, atau yang bersangkutan dapat menyerahkan agunan lain yang dapat diikat secara sempurna dan marketable.

²⁴ Pasal 34 ayat (2) UU Perbankan Syariah, yang mewajibkan bank syariah dan UUS untuk menyusun prosedur internal mengenai pelaksanaan prinsip-prinsip transparansi, akuntabilitas, pertanggung jawaban, profesional, dan kewajaran dalam menjalankan kegiatan usahanya.

Begitu juga untuk aspek nonlegal, untuk pembiayaan yang relatif besar, pada umumnya bank mensyaratkan adanya pihak konsultan yang independen untuk validasi data pendukung tersebut (misalnya neraca dan daftar rugi laba harus telah diaudit oleh Akuntan Publik, tanah dan bangunan sebagai agunan pembiayaan harus ditaksasi oleh *appraisal independent*).

Pihak – pihak independen yang memberikan jasa konsultasi kepada bank syariah tersebut, seperti akuntan publik, penilai, dan konsultan hukum disebut sebagai pihak terafiliasi.²⁵

Analisis terhadap kewenangan bertindak dari subjek akad (calon nasabah penerima fasilitas), apakah yang bersangkutan bertindak selaku pribadi (perorangan), sebagai pengurus dari suatu badan hukum, atau sebagai kuasa, juga penting dilakukan. Lazimnya identitas pribadi cukup menggunakan Kartu Tanda Penduduk (KTP), identitas badan hukum diperlukan Akta Anggaran Dasar Perusahaan yang terbaru dan telah diumumkan dalam Berita Negara beserta identitas masing – masing pengurus dan komisaris perseroan. Dalam hal yang bersangkutan bertindak sebagai kuasa diperlukan identitas pemberi dan penerima kuasa, serta dimintakan surat kuasa yang sebaiknya dibuat secara notariil. Verifikasi terhadap identitas masih berlaku, jangan sekali – kali dilakukan hanya berdasarkan fotokopi. Bank dapat menyimpan fotokopi setelah dicocokkan dengan aslinya, fotokopi tersebut diberi catatan “sesuai dengan aslinya” dan diparaf oleh petugas bank. Begitu juga terhadap legalitas dari kegiatan usaha calon nasabah penerima fasilitas, berupa izin-izin perusahaan, seperti Surat Izin Tempat Usaha dan Surat Izin Perdagangan apakah masih berlaku dan sesuai dengan kegiatan usaha perusahaan sebagaimana

²⁵ Pasal 1 angka 15 huruf b UU No. 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah

tercantum dalam akta pendirian dan/atau anggaran dasar perusahaan dan tidak boleh bertentangan undang – undang dan ketertiban umum.²⁶

Untuk mengantisipasi risiko yang mungkin terjadi di kemudian hari maka bank wajib melakukan verifikasi mengenai kebenaran dan keabsahan data yang diajukan oleh calon nasabah, misalnya dengan melakukan pemeriksaan setempat (*on the spot*) ke lokasi usaha calon nasabah penerima fasilitas apakah sesuai izin – izin yang dimiliki atau tidak, apakah barang yang akan dijaminkan telah sesuai dengan bukti – bukti kepemilikannya, apakah perusahaan berjalan dengan baik, dan sebagainya. Khusus untuk verifikasi terhadap tanah dan bangunan yang akan dijadikan agunan, setelah diadakan pemeriksaan setempat harus dibuatkan Berita Acara Pemeriksaan Tanah/Agunan (*Plotting*) untuk memastikan kesesuaian data mengenai luas, letak tanah dan bangunan, serta kepemilikan atas tanah tersebut dengan data yang tercantum dalam sertifikat tanah yang bersangkutan.

Disamping itu, untuk memastikan data fisik dan data yuridis mengenai tanah yang akan diagunkan, perlu dimintakan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) sebagai sumber informasi dari Kantor Badan Pertanahan tempat tanah tersebut terletak. Berdasarkan ketentuan Pasal 34 ayat (1) Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, setiap orang yang berkepentingan berhak mengetahui data fisik dan data yuridis yang tersimpan dalam peta pendaftaran, daftar tanah, surat ukur, dan buku tanah. Berdasarkan penjelasan Pasal 41 ayat (3) PP tersebut di atas dapat disimpulkan bahwa SKTP atas permohonan pihak yang berkepentingan dapat diterbitkan walaupun atas tanah dalam sengketa ataupun dalam status sitaan. Pada saat pemeriksaan setempat, bila diperlukan dapat dimintakan bantuan pejabat setempat, misalnya lurah atau kepala desa dan petugas dari Kantor Badan Pertanahan. Dari data

²⁶ Pasal 18 UU No. 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas

yang tercantum dalam SKPT dapat diketahui antara lain mengenai kepemilikan dan pembebanan atas tanah yang bersangkutan jika ada.

Untuk memastikan kepemilikan atas pesawat terbang dan helikopter dapat diperiksa *Bill of Sale* sebagai bukti kepemilikan sesuai dengan penjelasan Pasal 118 ayat (2) UU No.1 Tahun 2009 tentang Penerbangan. Berdasarkan ketentuan Pasal 71 UU tentang Penerbangan tersebut, pesawat terbang atau helikopter dapat dibebani dengan jaminan kebendaan. Jaminan kebendaan tersebut adalah hipotek karena pesawat terbang dan helikopter tidak dapat dibebani dengan hak tanggungan atau jaminan fidusia. Hipotek tersebut dicatatkan pada Ditjen Perhubungan Udara Bagian Hukum dan Direktorat Kelaikan Udara dan Pengoperasian Pesawat Udara Bagian Produk Aeronautika. Berdasarkan Konvensi *Cape Town*, pesawat udara sipil dapat pula didaftarkan pada *International Registry* di Dublin, Irlandia oleh kreditur.

Berdasarkan penjelasan tersebut diatas, maka peranan hukum dalam mengamankan pemberian pembiayaan sudah dilakukan sejak sebelum pembiayaan diberikan, baik dalam bentuk analisis terhadap data menyangkut status dan implikasi dari subjek hukum yang mengajukan pembiayaan (perorangan atau badan hukum), kewenangan subjek hukum yang akan melakukan perikatan, legalitas usaha, bukti – bukti kepemilikan agunan, jenis pengikatan jaminan yang tepat dan efektif, dan sebagainya.

Peranan hukum tersebut juga sangat penting dalam mengamankan pembiayaan setelah akad pembiayaan ditandatangani antara bank dengan nasabah dalam bentuk pengikatan jaminan, baik jaminan yang bersifat kebendaan maupun bersifat perorangan. Adanya cacat yuridis dalam pengikatan jaminan setelah pembiayaan dicairkan akan menempatkan bank pada posisi yang lemah terutama bila pembiayaan tersebut mengalami kemacetan. Keadaan itu tidak jarang dijadikan alasan oleh nasabah yang beriktikad tidak baik atau pihak ketiga lainnya untuk menghambat/menggagalkan proses eksekusi barang jaminan.

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas dapat disimpulkan bahwa ketidak hati-hatian dalam melakukan analisis pembiayaan dapat menjadi penyebab batal/gagalnya pembiayaan yang diberikan.

3. Tahap Penerbitan Surat Keputusan Pembiayaan

Dalam praktik perbankan, suatu keputusan atas suatu permohonan pembiayaan (aplikasi) dari calon nasabah penerima fasilitas lainnya diambil secara berjenjang sesuai dengan batas kewenangan masing-masing pejabat bank yang tergabung dalam suatu komite pembiayaan.

Setelah dilakukan penilaian secara seksama dan berjenjang atas data yang disampaikan calon nasabah penerima fasilitas, permohonan pembiayaan tersebut diputus oleh komite yang penyampainnya kepada pemohon dituangkan dalam suatu surat keputusan, antara lain disebut Surat Keputusan Pembiayaan (SKP). Materi dalam SKP ini dapat berupa persetujuan pemberian pembiayaan karena dinilai layak (*feasible*) dan disampaikan antara lain dalam bentuk Surat Persetujuan Prinsip Pemberian Pembiayaan (SP4), atau berupa penolakan permohonan pembiayaan karena dinilai tidak layak, atau sementara ditolak karena data yang disampaikan calon nasabah belum atau tidak memenuhi persyaratan yang diajukan bank.

Untuk SP4 yang berupa persetujuan pemberian pembiayaan antara lain memuat tentang materi tentang maksimum pembiayaan yang disetujui, jenis pembiayaan yang diberikan, tujuan penggunaan pembiayaan, jangka waktu fasilitas pembiayaan, besarnya imbalan, bagi hasil, atau margin keuntungan, tarif denda atas keterlambatan pembayaran pembiayaan dan angsuran pembiayaan, jenis agunan yang diberikan kepada bank berikut cara pengikatannya dan besarnya jumlah pengikatan, kewajiban nasabah penerima fasilitas untuk menutup asuransi atas barang – barang agunan yang insurable dengan syarat banker's clause pada perusahaan asuransi syariah, jenis – jenis laporan yang wajib disampaikan kepada bank, dan sebagainya tergantung persyaratan yang diajukan oleh bank sesuai dengan kebijakan yang tercantum dalam buku pedoman pembiayaan bank yang bersangkutan.

Persetujuan bank atas permohonan pembiayaan yang diajukan oleh calon nasabah penerima fasilitas yang dimuat dalam SP4 masih bersifat penawaran (*overing later*) dari bank kepada calon nasabah penerima fasilitas yang bersangkutan. Karena itu, SP4 ini belum mengikat bank dan calon nasabah penerima fasilitas yang bersangkutan. Untuk menegaskan hal tersebut lazimnya dalam SP4 dicantumkan klausul dengan redaksi misalnya sebagai berikut: “Sebagai tanda persetujuan Saudara atau syarat – syarat sebagaimana kami tawarkan diatas, mohon kopi surat terlampir dapat Saudara kembalikan kepada kami setelah saudara tanda tangani diatas materai secukupnya. Selanjutnya kami harap Saudara dapat datang ke kantor kami antara tanggal ... dan tanggal ... dalam jam kerja untuk menandatangani Akad Pembiayaan berikut pengikat jaminannya”. Untuk sampai kepada tahap Surat Keputusan diatas tentu memakan waktu, untuk pembiayaan yang relatif kecil biasanya waktunya pendek, yaitu dari satu hari sampai seminggu. Sedangkan pembiayaan yang jumlahnya relatif besar waktunya lebih dari seminggu. Pembiayaan besar juga dapat diproses dalam waktu yang singkat apabila datanya sudah tersedia dan lengkap.

Apabila calon nasabah penerima fasilitas menyetujui syarat – syarat yang ditawarkan oleh bank sebagaimana tercantum dalam SP4, maka calon nasabah penerima fasilitas mengembalikan kopi SP4 setelah ditandatangani yang bersangkutan diatas meterai secukupnya sebagai tanda persetujuan. Sesuai dengan ketentuan Pasal 2 ayat (1) huruf a UU No.13 Tahun 1985 tentang Bea Meterai menyatakan bahwa dikenakan Bea Meterai atas dokumen yang berbentuk surat perjanjian dan surat – surat lainnya yang dibuat dengan tujuan untuk digunakan sebagai alat pembuktian mengenai perbuatan, kenyataan atau keadaan yang bersifat perdata.²⁷

Calon nasabah penerima fasilitas dapat saja tidak menyetujui penawaran bank dan menolak SP4 tersebut dengan tidak menandatangani kopi SP4. Sebaliknya,

²⁷ Berdasarkan ketentuan Pasal 1 huruf f jo. Pasal 2 PP No. 24 Tahun 2000 tentang Perubahan Tarif Bea Meterai dan Besarnya Batas Pengenaan Harga Nominal yang Dikenakan Bea Meterai, dikenakan Bea Meterai sebesar Rp. 6.000,00.

calon nasabah penerima fasilitas telah meyetujui tawaran bank dengan menandatangani kopi SP4 namun apabila dalam tenggang waktu yang ditentukan oleh bank calon nasabah penerima fasilitas tidak datang untuk menandatangani akad pembiayaan, sedangkan calon nasabah penerima fasilitas tidak dapat memberikan alasan yang dapat diterima oleh bank maka bank dapat menolak untuk memberikan fasilitas pembiayaan dan membatalkan SP4 dengan alasan penawaran bank sudah jatuh tempo.

Sepanjang tidak terdapat hal – hal yang sangat memberatkan bank misalnya terjadi kelangkaan dana untuk disalurkan kepada masyarakat dalam bentuk fasilitas pembiayaan atau adanya kebijakan pemerintah yang membatasi penyaluran dana maka pembatalan SP4 oleh bank tidak terjadi. Pembatalan tersebut pada dasarnya merugikan dari segi tenaga, waktu, biaya yang dikeluarkan, dan tidak diperolehnya imbalan/margin keuntungan yang seharusnya diterima.

4. Tahap Penandatanganan Akad Pembiayaan dan Pengikatan Jaminan Pembiayaan

Apabila calon nasabah penerima fasilitas menyetujui syarat – syarat yang ditawarkan oleh bank, yaitu dengan menandatangani dan mengembalikan kopi SP4 dan kemudian datang ke bank sebelum jatuh tempo penawaran bank untuk menandatangani akad pembiayaan berikut pengikatan jaminannya, maka unsur – unsur hukum yang harus diperhatikan oleh bank antara lain adalah sebagai berikut:

- a. Memastikan bahwa orang yang menandatangani akad pembiayaan dan akta pengikatan jaminan pembiayaan adalah orang yang benar dan berwenang untuk melakukan hal tersebut yang dilakukan antara lain dengan cara mencocokkan bukti identitas diri dengan anggaran dasar perusahaan dan/atau dengan asli dokumen – dokumen bukti kepemilikan barang jaminan tersebut.
- b. Memastikan bahwa orang yang menandatangani akad pembiayaan dan akta pengikatan jaminan benar – benar mengerti, memahami, dan

menyetujui isi dari dokumen – dokumen yang akan ditanda tangani dengan cara pejabat bank meminta nasabah untuk membaca sendiri dan memahami isi dokumen – dokumen tersebut. Hal itu terkait dengan ketentuan Pasal 5 huruf a UU No.8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen yang menyatakan bahwa konsumen wajib membaca dan mengikuti petunjuk/informasi mengenai barang dan jasa demi keamanan dan keselamatan.

- c. Dalam hal dokumen dibuat secara notariil, pembacaan akta yang akan ditandatangani oleh para pihak merupakan kewajiban yang harus dilakukan oleh notaris yang bersangkutan berdasarkan Pasal 16 ayat (1) huruf 1 UU No.30 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris. Hal itu untuk memenuhi salah satu syarat sahnya perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 angka 1 KUH Perdata, yaitu kesepakatan para pihak.
- d. Pelaksanaan atau penandatanganan akta pengikatan jaminan (kebendaan dan/atau perorangan) sebagai perjanjian ikutan (*accessoir*) terhadap perjanjian pokok, yaitu akad pembiayaan, dilakukan bersamaan pada saat penandatanganan akad pembiayaan. Penandatanganan perjanjian pengikatan jaminan tersebut paling lambat harus dilakukan sebelum pencairan pembiayaan dilakukan (menjadi salah satu klausul syarat pencairan). Apabila penandatanganan perjanjian jaminan mendahului akad pembiayaan, maka hal itu menimbulkan cacat yuridis dan bisa menjadi *potential problem* di kemudian hari. Apabila pengikatan agunan belum dilaksanakan pada saat pencairan fasilitas pembiayaan, maka fasilitas pembiayaan tersebut tidak aman (*unsecured financing*).

5. Tahap Setelah Pembiayaan Diberikan

Setelah pencairan pembiayaan dilakukan, perlu diadakan pemantauan dan pengawasan terhadap aktivitas usaha dari nasabah penerima fasilitas oleh bank baik secara aktif maupun pasif. Pengawasan secara aktif misalnya melakukan peninjauan setempat atas aktivitas usaha nasabah penerima fasilitas, sedangkan

pengawasan secara pasif misalnya menganalisis laporan keuangan, laporan stok barang dagangan dan/atau laporan kegiatan usaha yang disampaikan oleh nasabah kepada bank.

Dari laporan nasabah tersebut bank seyogianya dapat melakukan analisis secara kualitatif dan/atau kuantitatif terhadap nasabah dan kegiatan usaha nasabah yang bersangkutan. Tindakan pemantauan dan pengawasan oleh bank setelah pembiayaan diberikan kepada nasabah tersebut merupakan pelaksanaan salah satu prinsip kehati – hatian sebagaimana diatur dalam Pasal 35 ayat (1) UU Perbankan Syariah.

Apabila hasil dari pemantauan/pengawasan tersebut ternyata tidak diperoleh kesesuaian antara laporan nasabah dan fakta di lapangan, sehingga dapat menimbulkan kualitas pembiayaan atau kolektibilitas pembiayaan nasabah bermasalah, maka bank perlu mengambil langkah – langkah penyelamatan pembiayaan, antara lain melakukan pemanggilan dan wawancara dengan nasabah yang bersangkutan, melakukan analisis terhadap kejanggalan dan/atau adanya penyimpangan (*side streaming*) penggunaan pembiayaan tersebut, melakukan negosiasi, melakukan upaya restrukturisasi (*i'adah tarkib*) dengan mengacu kepada ketentuan Surat Edaran Bank Indonesia No. 10/34/DPbS tanggal 22 Oktober 2008 perihal Restrukturisasi Pembiayaan Bagi Bank Umum Syariah dan Unit Usaha Syariah sebagaimana telah diubah dengan PBI No. 13/9/PBI/2011 dan SEBI No.10/35/DPbS tanggal 22 Oktober 2008 perihal Restrukturisasi Pembiayaan bagi Bank Pembiayaan akyat Syariah, sebagaimana telah diubah dengan SEBI No. 13/16/DPbS tanggal 30 Mei 2011.

Dalam hal kolektibilitas pembiayaan masuk kategori golongan V (macet) maka bank perlu melakukan tindakan penyelesaian pembiayaan macet tersebut, antara lain dengan melakukan eksekusi agunan.

BAB III

PROFIL BANK

A. Sejarah Berdirinya Bank Jateng Syariah

Bank Jateng Syariah merupakan Unit Bisnis yang dibentuk oleh Bank Jateng guna memenuhi kebutuhan masyarakat akan produk dan jasa perbankan berbasis syariah. Unit Usaha Syariah Bank Jateng resmi dibuka pada tanggal 26 April 2008, berkantor pusat di Kota Semarang yaitu di Gedung Grinatha Lt. IV, Jl. Pemuda No. 142 Semarang.

Pada awal operasionalnya, Bank Jateng Syariah membuka Kantor Cabang Syariah pertama di Surakarta dan mulai operasional pada tanggal 21 Mei 2008 di Jl. Slamet Riyadi No. 236 Surakarta. Sampai dengan Tahun 2013, Bank Jateng Syariah telah mengoperasikan 2 Kantor Cabang Syariah, 4 Kantor Cabang Pembantu Syariah, 2 Payment Point, 2 Kantor Kas Syariah, 111 Layanan Syariah (Office Channelling) yang tersebar diseluruh wilayah Jawa Tengah & 2 ATM Syariah. Selain itu Nasabah-nasabah Bank Jateng Syariah juga dapat melakukan transaksi tarik-setor rekening tabungan di Seluruh Kantor Cabang, Kantor Cabang Pembantu maupun Kantor Kas Bank Jateng di Seluruh Wilayah Jawa Tengah. Disamping kemudahan akses layanan dimaksud, beragam produk dan jasa keuangan perbankan dengan prinsip syariah juga dapat dinikmati oleh nasabah, baik produk pembiayaan, pendanaan maupun jasa lainnya dengan fitur dan layanan yang sangat bersaing.¹

A. Visi dan Misi Bank Jateng Syariah

VISI :

Menjadi bank syariah yang terpercaya dan menjadi kebanggaan masyarakat

MISI :

¹<http://www.bankjateng.co.id/content.php?query=profilesya> , di akses pada 9 Mei 2016

1. Memberikan kontribusi yang signifikan terhadap perolehan laba Bank Jateng
2. Menyediakan produk – produk dan jasa perbankan syariah dengan layanan prima untuk memberikan kepuasan dan nilai tambah bagi nasabah dan masyarakat sehingga mampu menggerakkan sektor rill sebagai pilar pertumbuhan ekonomi regional.
3. Menjalin kemitraan dengan pihak – pihak terkait untuk membangun sinergi dalam pengembangan bisnis.
4. Memberikan peluang dan dorongan bagi seluruh karyawan dengan mengembangkan seluruh potensi dirinya untuk kesejahteraan diri dan keluarganya, nasabah, serta masyarakat pada umumnya.

B. Struktur Organisasi Bank Jateng Cabang Syariah Semarang

Struktur organisasi Bank Jateng Cabang Syariah Semarang sebagai berikut:²

- Pemimpin Cabang Syariah : Bambang Ristiano
- Wakil Pemimpin Cabang Syariah : Siti Patmiatun
- Tim Pemasar : - Moch Suranto
- Erwin Shri N
- Pramita
- Yoga
- Seksi Pelayanan : Erny Astiyarniah
 - CSR : Eni Puji Astuti
 - Teller : Widyaratri Ayu Hapsari
 - ADM (Back Office)/Kliring/RTGS : -Setyo Pujiarno

² Arsip Job Description Bank Jateng Kantor Cabang Syariah, h.11

- Tri Cahyoningrum
- Kantor Kas Syariah UIN Walisongo : -A. Romdhonah N
- Zeva Alinda
- Wiendi Antania
- Seksi Pembiayaan : Joko Setyo Budi
- Analisis Pembiayaan : -Rifky Muhammad A
- Dipa Manggala
- Rahmania Ayu P
- Eko Hermawan
- Analisis Pembiayaan Gadai/Rahn : Alek Rustanto
- Seksi Pengawasan & Penyelesaian Pembiayaan : Rudi Hermawan
- Adm. Pembiayaan : -Meilinda Tri W
- Zubaidi
- Devia Arda
- Seksi Akuntansi & TSI : -Sri Darmastuti
- Novia Khoirunnisa
- Seksi SDM & Umum : -Retno Setyaningsih
- Rakhmani Julien

C. Tugas – Tugas Setiap Bagian

Tugas dan tanggung jawab setiap bagian sebagai berikut:

1. Pemimpin Cabang

Tugas & Tanggung Jawab Pemimpin Cabang, yaitu :

- a. Mengkoordinasikan, mengarahkan dan memantau rencana kerja dan anggaran tahunan di wilayah kerja Kantor Cabang Syariah sesuai peraturan yang berlaku
- b. Melaksanakan koordinasi dengan SKAI dalam rangka pelaksanaan tugas SKAI di wilayah kerja Kantor Cabang Syariah
- c. Melaksanakan koordinasi dengan Satuan Kerja Manajemen Risiko (SKMR) dalam rangka pelaksanaan tugas SKMR di wilayah kerja Kantor Cabang Syariah
- d. Mengkoordinasikan, mengarahkan dan monitor serta mengevaluasi kegiatan perencanaan di wilayah kerja Kantor Cabang Syariah, antara lain berupa :
 - Petunjuk umum penetapan penghimpun dana, pembiayaan, transaksi Rahn dan hasil usaha
 - Pelaporan pelaksanaan kegiatan perencanaan Kantor Cabang Syariah dan Kantor Cabang Pembantu Syariah di wilayahnya
- e. Menginventarisir permasalahan yang ada di wilayah cabang Syariah dan mengupayakan penyelesaian sesuai batas kewenangannya
- f. Melaporkan dan mengusulkan penyelesaian kepada direksi atau divisi Syariah terkait permasalahan di luar kewenangannya
- g. Melaporkan kepada direksi / divisi Syariah terkait dengan perkembangan bisnis dan kondisi persaingan yang ada di wilayahnya.³

³ Arsip Job Description Bank Jateng Cabang Syariah, h.12

2. Wakil Pemimpin Cabang Syariah

Tugas & Tanggung Jawab Wakil Pemimpin Cabang, yaitu :

- a. Membantu pemimpin cabang Syariah dalam mengkoordinasikan, mengarahkan dan memantau rencana kerja dan anggaran tahunan serta perubahannya di wilayah kerja Kantor Cabang Syariah sesuai peraturan berlaku
- b. Melaksanakan koordinasi dengan SKAI dalam rangka pelaksanaan tugas SKAI di wilayah kerja Kantor Cabang Syariah
- c. Melaksanakan koordinasi dengan Satuan Kerja Manajemen Risiko (SKMR) dalam rangka pelaksanaan tugas SKMR di wilayah kerja Kantor Cabang Syariah
- d. Membantu pemimpin cabang Syariah dalam mengkoordinasikan, mengarahkan, memonitor serta mengevaluasi kegiatan perencanaan di wilayah kerja Kantor Cabang Syariah, antara lain berupa :
 - Petunjuk umum penetapan penghimpunan dana, pembiayaan, Rahn, hasil usaha
 - Petunjuk umum strategi dan taktik pelaksanaannya
 - Pelaporan pelaksanaan kegiatan perencanaan Kantor Cabang Syariah dan Kantor Cabang Pembantu Syariah di wilayahnya
- e. Meninventarisir permasalahan yang ada di wilayah cabang Syariah dan mengupayakan penyelesaian sesuai batas kewenangannya.⁴

3. Ketua Tim Pemasar

Tugas & Tanggung Jawab Ketua Tim Pemasar :

- a. Mengkoordinasikan pelaksanaan penyusunan rencana kerja dan anggaran tahunan di tim pemasar sesuai dengan peraturan yang berlaku

⁴ Arsip Job Description Bank Jateng Cabang Syariah, h.12-13

- b. Menyusun rencana kerja dan melaksanakan kegiatan yang bertujuan mensosialisasikan produk Bank Jateng Syariah baik penghimpunan dana maupun pembiayaan
- c. Merumuskan dan menyusun strategi pemasaran baru
- d. Memonitor kegiatan pemasaran produk, penghimpunan dana dan pembiayaan
- e. Menyiapkan materi presentasi dalam rangka kegiatan pemasaran produk dana maupun pembiayaan di instansi pemerintah maupun swasta
- f. Membuat dan menambah daftar kontak nasabah potensial untuk kepentingan pemasaran
- g. Mengelola hubungan dengan nasabah - nasabah, baik secara aktif kunjungan langsung maupun pasif

1. Anggota Tim Pemasaran

Tugas & Tanggung Jawab Anggota Tim Pemasar :

- a. Melaksanakan penyusunan rencana kerja dan anggaran tahunan di tim pemasar Syariah sesuai dengan peraturan yang berlaku
- b. Menyusun rencana kerja dan melaksanakan kegiatan yang bertujuan mensosialisasikan produk Bank Jateng Syariah baik penghimpunan dana maupun pembiayaan
- c. Merumuskan dan menyusun strategi pemasaran baru
- d. Melaksanakan kegiatan pemasaran produk, penghimpunan dana dan pembiayaan
- e. Menyiapkan materi presentasi dalam rangka kegiatan pemasaran produk dana maupun pembiayaan di instansi pemerintah maupun swasta
- f. Membuat dan menambah daftar kontak nasabah potensial nasabah untuk kepentingan pemasaran
- g. Mengkoordinasikan penerapan regulasi baru terkait dengan kegiatan pemasaraan produk Syariah⁵

⁵ Arsip Job Description Bank Jateng Cabang Syariah, h.13-14

2. Kepala Seksi Pelayanan

Tugas & Tanggung Jawab Kepala Seksi Pelayanan :

- a. Mengkoordinasikan pelaksanaan penyusunan rencana kerja dan anggaran tahunan di seksi pelayanan Syariah
- b. Mengelola kegiatan otorisasi/ persetujuan baik tunai maupun non tunai sesuai batas kewenangan yang berlaku
- c. Mengelola *cluis*/khasanah (lemari penyimpanan uang, emas dan surat berharga)
- d. Melakukan *end of day* (pengakhiran kegiatan pelayanan dan penutupan modul) sesuai ketentuan yang berlaku
- e. Meninventarisir semua transaksi yang menjadi kewenangannya yang kemudian dikoordinasikan kepada ketua tim pemasar sebagai salah satu implementasi pemasaran terintegrasi

3. Pelaksana Seksi Pelayanan

Tugas & Tanggung Jawab Pelaksana Seksi Pelayanan :

- a. Memeriksa dan menyusun strategi pelayanan baru
- b. Memeriksa surat pelayanan untuk kepentingan nasabah
- c. Mengkoordinasikan pelaksanaan kegiatan operasional perbankan secara umum sesuai dengan penyusunan rencana kerja dan anggaran
- d. Mengkoordinasikan pelaksanaan kegiatan operasional pelayanan perbankan di Kantor Cabang Pembantu Syariah dan kantor kas di wilayahnya
- e. Mengelola kegiatan otorisasi/ persetujuan baik tunai maupun non tunai sesuai batas kewenangan yang berlaku.⁶

4. Kepala Kantor Kas

Tugas & Tanggung Jawab Kepala Kantor Kas, yaitu :

- a. Mengkoordinasikan, mengarahkan dan memonitor penyusunan rencana kerja dan anggaran tahunan di kantor kas

⁶ Arsip Job Description Bank Jateng Cabang Syariah, h.14-15

- b. Melayani nasabah yang akan melakukan setoran tunai
- c. Melayani nasabah yang akan melakukan penarikan tunai
- d. Mengadministrasikan kegiatan setoran dan penarikan tunai
- e. Menyusun laporan transaksi setoran dan penarikan tunai

5. Pelaksana *Back Office*

- a. Melaksanakan dan mengevaluasi pelaksanaan kegiatan kliring, BI RTGS, transfer dan inkaso serta transaksi non tunai lainnya, antara lain mengenai :
 - Kegiatan transaksi non tunai lainnya
 - Usulan dalam rangka mengatasi permasalahan dan peningkatan kinerja kliring, BI RTGS, transfer dan inkaso
 - Pelaporan kegiatan kliring, BI RTGS, transfer dan inkaso
- b. Melaksanakan pemeriksaan ulang atas seluruh laporan operasional pelayanan yang berkaitan dengan kegiatan transfer dan inkaso
- c. Melakukan kegiatan baik penanaman maupun pencairan deposito berjangka
- d. Menginventarisir dan melaporkan transaksi non tunai diatas 100 juta sesuai ketentuan yang berlaku
- e. Melakukan perdebatan dan perkreditan rekening nasabah sesuai perintah yang sah dari seksi terkait sesuai ketentuan yang berlaku⁷

6. *Customer Service*

Tugas & Tanggung Jawab *Customer Service* :

- a. Melaksanakan dan mengevaluasi kegiatan customer service di seksi pelayanan Syariah, antara lain mengenai :
 - Melayani pembukuan, pemeliharaan dan penutupan rekening giro, tabungan dan deposito serta pemblokiran rekening nasabah sesuai ketentuan yang berlaku
 - Melakukan pengkinian data nasabah giro, tabungan dan deposito

⁷ Arsip Job Description Bank Jateng Cabang Syariah, h.15-16

- Melayani dan memberikan informasi tentang produk, jasa dan layanan Syariah lainnya kepada nasabah
 - Melayani dan memberikan informasi pada nasabah yang membutuhkan informasi tentang data transaksi, data keuangan dan saldo rekening kepada yang berhak
- b. Memberikan evaluasi dan mengusulkan kepada atasan terkait permasalahan yang muncul sehubungan dengan pelaksanaan tugas di *customer service*
- c. Menyusun laporan terkait kegiatan pelayanan *customer service*

7. Teller

Tugas & Tanggung Jawab *Teller*, yaitu :

Melaksanakan dan mengevaluasi kegiatan pelayanan transaksi tunai nasabah baik untuk kebutuhan nasabah maupun untuk kebutuhan *intern bank*, antara lain :

- Melakukan penerimaan setoran dan penarikan tunai
- Melaksanakan manajemen kas, pengadministrasian keadaan kas besar dan kas kecil serta pengelolaan penyediaan kas ATM
- Memonitor dan melakukan koordinasi yang dibutuhkan untuk menjaga ketersediaan likuiditas
- Usulan dalam rangka mengatasi permasalahan yang muncul sehubungan dengan pelayanan kas dan *teller*
- Mencatat transaksi jasa perbankan kedalam sistem data keuangan yang berlaku di cabang Syariah
- Memberikan kepuasan layanan pada nasabah sesuai ketentuan yang berlaku
- Pelaporan kegiatan pekayaan kas dan *teller*⁸

8. Kepala Seksi Pembiayaan

Tugas & Tanggung Jawab Kepala Seksi Pembiayaan, yaitu :

- a. Mengkoordinasikan pelaksanaan penyusunan rencana kerja dan anggaran tahunan di seksi pembiayaan

⁸ Arsip Job Description Bank Jateng Cabang Syariah, h.16-17

- b. Memproses serta mengelola kegiatan pembiayaan (termasuk gadai emas)
- c. Mengevaluasi kelayakan pembiayaan yang disajikan analisis pembiayaan
- d. Mengusulkan pada atas berdasar hasil analisis kelayakan pembiayaan
- e. Mengorganisasikan, melaksanakan dan mengevaluasi kegiatan *Rahn*

9. Pelaksana Seksi Pembiayaan

Tugas & Tanggung Jawab Pelaksana Seksi Pembiayaan :

- a. Melaksanakan penyusunan rencana kerja dan anggaran tahunan di seksi pembiayaan
- b. Memproses serta mengelola kegiatan pembiayaan termasuk gadai emas
- c. Memproses dan memeriksa kelengkapan berkas permohonan pembiayaan sesuai peraturan yang berlaku
- d. Melakukan analisis risiko pembiayaan termasuk Rahn emas serta mitigasi risiko atas pembiayaan yang akan dilakukan
- e. Kegiatan menyusun laporan kunjungan lapangan dan laporan penilaian kelayakan pemberian pembiayaan sesuai peraturan yang berlaku

10. Kepala Seksi Pengawasan dan Penyelesaian Pembiayaan

Tugas & Tanggung Jawab Kepala Seksi dan Penyelesaian Pembiayaan, yaitu:

- a. Mengkoordinasikan pelaksanaan penyusunan rencana kerja dan anggaran tahunan seksi pengawasan dan penyelesaian pembiayaan
- b. Mengkoordinasikan pelaksanaan kegiatan pengelolaan legal dan administrasi pembiayaan Kantor Cabang Syariah dan Kantor Cabang Pembantu Syariah di wilayahnya
- c. Mengkoordinasikan pelaksanaan kegiatan pengawasan dan penyelesaian pembiayaan di Kantor Cabang Pembantu Syariah di wilayahnya
- d. Menyusun laporan kegiatan secara berkala kepada wakil pimpinan cabang Syariah
- e. Mengkoordinasikan penerapan regulasi baru terkait dengan pengawasan pembiayaan⁹

⁹Arsip Job Description Bank Jateng Cabang Syariah, h.17-18

11. Pelaksana Seksi Pengawasan dan Penyelesaian Pembiayaan

Tugas & Tanggung Jawab Pelaksana Seksi Pengawasan dan Penyelesaian Pembiayaan, yaitu :

- a. Mengkoordinasikan pelaksanaan penyusunan rencana kerja dan anggaran tahunan seksi pengawasan dan penyelesaian pembiayaan
- b. Melaksanakan kegiatan pengawasan dan penyelesaian pembiayaan di Kantor Cabang Pembantu Syariah di wilayahnya
- c. Menyusun laporan kegiatan secara berkala kepada wakil pimpinan cabang Syariah
- d. Melaksanakan penerapan regulasi baru terkait dengan pengawasan pembiayaan
- e. Menyusun dan memebrikan laporan insidentil yang diberikan oleh divisi Syariah¹⁰

12. Kepala Seksi Akuntansi dan TSI

Tugas & Tanggung Jawab Seksi Akuntansi dan TSI, yaitu :

- a. Mengkoordinasikan pelaksanaan penyusunan rencana kerja dan anggaran tahunan seksi akuntansi dan teknologi system informasi sesuai peraturan yang berlaku
- b. Mengkoordinasikan, melkasanakan dan mengevaluasi kegiatan verifikasi antara lain tentang :
 - Menyimpan, mendokumentasikan dan memelihara nota transaksi keuangan sesuai peraturan yang berlaku
 - Pelaporan kegiatan verifikasi nota transaksi keuangan
- c. Mengorganisasikan, melaksanakan dan mengevaluasi kegiatan pengelolaan laporan keuangan, antara lain yang berhubungan dengan :
 - Memelihara laporan keuangan dan hasil analisis laporan keuangan sesuai dengan peraturan yang berlaku

¹⁰Arsip Job Description Bank Jateng Cabang Syariah, h.19

- Menganalisis secara langsung neraca harian dan pencapaian target anggaran yang telah ditetapkan
- d. Mengorganisasikan, melaksanakan dan mendukung pelaksanaan kegiatan operasional yang berkaitan dengan sistem informasi, antara lain tentang :
 - Melakukan monitoring kelancaran sistem teknologi informasi yang sesuai dengan peraturan yang berlaku
 - Usulan dalam rangka mengatasi permasalahan dan peningkatan kinerja TSI
- e. Mengusulkan evaluasi kegiatan *intern* sehubungan dengan usaha pencapaian rencana kerja dan anggaran di seksi akuntansi dan TSI.¹¹

13. Pelaksana Seksi Akuntansi dan TSI

Tugas & Tanggung Jawab Seksi Akuntansi dan TSI, yaitu :

- a. Melaksanakan penyusunan rencana kerja dan anggaran tahunan seksi akuntansi dan teknologi sistem informasi sesuai peraturan yang berlaku
- b. Melaksanakan dan mengevaluasi kegiatan *verifikasi*, antara lain mengenal:
 - Menyimpan, mendokumentasikan dan memelihara nota transaksi keuangan sesuai peraturan yang berlaku
 - Pelaporan kegiatan *verifikasi* nota transaksi keuangan
- c. Melaksanakan dan mengevaluasi kegiatan pengelolaan laporan keuangan, antara lain yang berhubungan dengan :
 - Menganalisis laporan keuangan untuk disajikan sebagai data informasi actual bagi kepentingan manajemen dalam pengambilan keputusan
 - Penyusunan jurnal nota transaksi keuangan, memasukkan kedalam buku besar serta membuat laporan keuangan dalam bentuk neraca dan laba rugi sesuai peraturan yang berlaku
- d. Melaksanakan dan mengevaluasi kegiatan operasional teknologi sistem informasi, antara lain mengenai :

¹¹ Arsip Job Description Bank Jateng Cabang Syariah, h.19-20

- Kegiatan memelihara peralatan teknologi komunikasi sesuai peraturan yang berlaku
 - Usulan dalam rangka mengatasi permasalahan dan peningkatan kinerja TSI
- e. Mengusulkan evaluasi kegiatan *intern* sehubungan dengan usaha pencapaian rencana dan anggaran di seksi akuntansi dan TSI.¹²

14. Kepala Seksi SDM dan Umum

Tugas & Tanggung Jawab Kepala Seksi SDM dan Umum, yaitu :

- a. Mengkoordinasikan penyusunan rencana kerja dan anggaran tahunan di seksi SDM dan Umum
- b. Mengorganisasikan, melaksanakan dan mengevaluasi kegiatan hubungan kepegawaian, antara lain mengenai :
 - Kegiatan pembayaran gaji, uang makan, kesehatan, cuti besar, penghargaan sesuai dengan peraturan yang berlaku
 - Melaksanakan tata administrasi kepegawaian (absensi, pembayaran gaji dan uang lembur, cuti, pajak pegawai) berikutan dengan tata kearsipan di Kantor Cabang Syariah
 - Mengelola berkas kepegawaian sesuai ketentuan dan kewenangan yang berlaku
- c. Mengkoordinasikan pelaksanaan kegiatan pengembangan SDM, antara lain tentang :
 - Program pengembangan karir, mutasi, rotasi dan promosi
 - Membuat rekap penilaian SDM di setiap unit kerja secara berkala
 - Pelaporan kegiatan pengembangan SDM
 - Mengelola kegiatan absensi karyawan
 - Mengusulkan kebutuhan SDM berdasarkan kebutuhan dan beban kerja baik kantor cabang / cabang pembantu dan kantor kas di wilayahnya

¹² Arsip Job Description Bank Jateng Cabang Syariah, h.20-21

- d. Mengkoordinasikan, melaksanakan dan mengevaluasi pelaksanaan kegiatan di bidang umum, antara lain tentang :
 - Kegiatan pengelolaan arsip dan pengadministrasian, secretariat, rumah tangga, logistic dan pengelolaan aktiva tetap sesuai peraturan yang berlaku
 - Memastikan terselenggaranya di bidang umum dalam mendukung kegiatan operasional bank sesuai peraturan yang berlaku
 - Menyusun agenda dan mendistribusikan surat masuk dan keluar
- e. Memimpin, mendokumentasikan dan memelihara nota transaksi keuangan sesuai dengan ketentuan yang berlaku
- f. Memeriksa nota pengeluaran biaya sesuai ketentuan dan kewenangan yang berlaku
- g. Mengelola transaksi yang berkaitan dengan kegiatan pengeluaran biaya operasional

15. Pelaksana Seksi SDM dan Umum

Tugas & Tanggung Jawab Pelaksana Seksi SDM dan Umum :

- a. Melaksanakan penyusunan rencana kerja dan anggaran tahunan di seksi SDM dan Umum
- b. Menyimpan, mendokumentasikan dan memelihara nota – nota transaksi keuangan sesuai dengan ketentuan yang berlaku
- c. Memeriksa nota pengeluaran biaya sesuai ketentuan dan kewenangan yang berlaku
- d. Melaksanakan kegiatan operasional perbankan terkait di bidang umum dan SDM dengan kantor cabang pembantu di wilayahnya.¹³

¹³ Arsip Job Description Bank Jateng Cabang Syariah, h.21-22

D. Budaya Perusahaan BPD Jateng Syariah

Filosofi dan Budaya Perusahaan

Kami memberikan pelayanan prima dengan melampaui harapan pelanggan kami, dengan profesionalisme dan disupport oleh jiwa kepemimpinan yang visioner serta sikap SDM kami yang baik akan menjadikan tim kerja yang solid dalam mencapai tujuan utama perusahaan kami. Penjabaran nilai-nilai perusahaan “PRIMA” meliputi :

- Pelayanan Prima, artinya memberikan pelayanan kepada nasabah hingga melebihi yang diharapkan, sehingga nasabah puas dan menimbulkan kesan yang mendalam.
- Profesionalisme, artinya pengelolaan kegiatan usaha bank dilaksanakan oleh tenaga yang ahli (menguasai pengetahuan, ketrampilan dan kode etik) sesuai bidangnya.
- *Visioner leadership*, artinya perusahaan dikelola oleh pemimpin yang mempunyai wawasan dan pandangan jauh ke depan dalam memimpin industri perbankan ini.
- Tim Solid, artinya pencapaian tujuan perusahaan dengan memberdayakan potensi SDM-nya untuk peningkatan kerja di semua bidang pada organisasi.
- *Attitude* yang baik, artinya pengelolaan perusahaan tercermin dari sikap atau kepribadian SDM-nya, oleh karenanya kami menghargai setiap komitmen, pengetahuan, kreativitas dari seluruh jajaran perusahaan, baik pria maupun wanita.

Penjabaran nilai-nilai individual “INSAN PEDULI” meliputi :

- Integritas, artinya sikap berani untuk mengatakan kebenaran, bertindak jujur dan bermoral tinggi adalah pedoman utama praktek bisnis perbankan kami, dan kami akan menangani usaha kami dengan cara Yang konsisten, dan sesuai standar etika yang tinggi.
- Setia (loyal), artinya sikap pengabdian yang tinggi kepada perusahaan terhadap tugas dan tanggungjawabnya.

- Keterbukaan, artinya terbuka informasi dan komunikasi secara transparan yang proporsional serta bersedia menerima kritik dan saran dengan jiwa besar.
- Peduli, artinya rasa memiliki yang tinggi dengan bersikap mengerti dan tanggap terhadap situasi dan kondisi lingkungan.
- Familier, artinya sikap kekeluargaan terhadap nasabah dan sesama dengan tetap menjunjung tinggi etika kebersamaan.

E. Penghargaan BPD Jateng

Penghargaan – penghargaan yang dicapai BPD Jateng Tahun 2013 :¹⁴

1. PENGHARGAAN "THE BEST INDONESIAN BANK LOYALTY CHAMPION 2012-2013" (Kategori Regional Development Bank (Saving Account)) : Merupakan penghargaan yang di berikan oleh MarkPlus & Tabloid Infobank atas prestasi yang di raih Bank Jateng dalam meningkatkan Loyalitas Nasabah utamanya dalam peningkatan nasabah tabungan di Jawa Tengah.
2. PENGHARGAAN "THE BEST INDONESIAN BANK LOYALTY CHAMPION 2012-2013" (Kategori Regional Development Bank (Loyalty Program) : Merupakan penghargaan yang di berikan oleh MarkPlus & Tabloid Infobank atas prestasi yang di raih Bank Jateng dalam membangun kepercayaan kepada nasabah-nasabah Bank Jateng sehingga loyal dan senantiasa menjadikan Bank Jateng sebagai Bank yang selalu mendampingi aktifitas transaksi masyarakat di Jawa Tengah.
3. PENGHARGAAN "THE BEST BANK 2013" (Kategori Bank BPD Dengan Aset Diatas 10 Trilyun) : Merupakan penghargaan yang di berikan oleh Majalah Investor atas prestasi yang di raih Bank Jateng dalam meningkatkan aset dan pengembangan jaringan Kantor yang semakin

¹⁴ <http://www.bankjateng.co.id/content.php?query=Penghargaan>, di akses pada 9 Mei 2016

menyebar di wilayah wilayah yang mempunyai pergerakan ekonomi cukup tinggi.

4. PENGHARGAAN "ANUGERAH PERBANKAN INDONESIA" TAHUN 2013 (Kategori The Best CEO) : Merupakan penghargaan yang di berikan oleh Perbanas Institute & Majalah Ekonomi Review kepada Direktur Bank Jateng Bpk.Hariyono atas Performance dalam pengembangan & peningkatan kinerja Bank Jateng di Jawa Tengah.
5. PENGHARGAAN "ANUGERAH PERBANKAN INDONESIA" TAHUN 2013 (Kategori The Best In Information Tecnology (IT)) : Merupakan penghargaan yang di berikan Perbanas Institute & Majalah Ekonomi Review atas prestasi yang di raih Bank Jateng dalam meningkatkan teknologi IT dalam pengembangan layanan & jasa perbankan di Jawa Tengah.
6. PENGHARGAAN "ANUGERAH PERBANKAN INDONESIA" TAHUN 2013 (Kategori The Best Bank) : Merupakan penghargaan yang di berikan Perbanas Institute & Majalah Ekonomi Review atas prestasi atas prestasi yang di raih Bank Jateng sebagai Bank Terbaik dalam memberikan layanan & jasa perbankan di Jawa Tengah
7. PENGHARGAAN "ANUGERAH PERBANKAN INDONESIA" TAHUN 2013 (Kategori Best In Financial Aspect) : Merupakan penghargaan yang di berikan Perbanas Institute & Majalah Ekonomi Review atas prestasi atas prestasi yang di raih Bank Jateng sebagai Bank dengan Kinerja & Aspek Finansial Yang Tumbuh Berkembang Sangat Baik
8. PENGHARGAAN "ANUGERAH PERBANKAN INDONESIA" TAHUN 2013 (Kategori Best Marketing) : Merupakan penghargaan yang di berikan Perbanas Institute & Majalah Ekonomi Review atas prestasi atas prestasi yang di raih Bank Jateng sebagai Bank dengan Pengembangan Marketing Terbaik Di Jawa Tengah
9. PENGHARGAAN "ANUGERAH PERBANKAN INDONESIA" TAHUN 2013 (Kategori Best Good Corporate Governance) : Merupakan penghargaan yang di berikan Perbanas Institute & Majalah Ekonomi

Review atas prestasi atas prestasi yang di raih Bank Jateng dalam Penerapan GCG (Good Corporate Governance)

- 10. PENGHARGAAN "1st ANNUAL REPORT AWARD (Kategori BUMD Non Listed) :** Merupakan penghargaan yang di berikan Kementrian Keuangan, KNKG, Bappepam LK, Bursa Efek Indonesia, Bank Indonesia, Pefindo dll atas keikutsertaan dalam pembuatan Annual Report Tahun 2012 dengan memberikan informasi secara detail & lengkap serta memuat informasi-informasi secara transparan.

F. Identitas Perusahaan



Identitas Bank Jateng di lambangkan dengan bentuk SINAR MATAHARI, yang merupakan sumber kehidupan dan cahaya penuntun bagi Bank Jateng dalam menjalankan roda bisnisnya dan menunjukkan kemajuan dalam setiap pola pikir dan pembaharuan bagi lingkungan dalam mencapai prestasi dan melambangkan kesehatan serta kesejahteraan bank, termasuk semua pihak yang terkait didalamnya (karyawan, stakeholder, konsumen). Pancarannya merupakan sumber energi yang tidak terbatas, begitu luas hingga mengjangkau pelosok daerah. Kehadirannya setiap hari menunjukkan komitmen, integritas, kekuatan dan kebanggaan yang abadi. Huruf yang digunakan adalah jenis sans-serif modifikasi. Jenis huruf ini menunjukkan fleksibilitas, modernitas, tanpa meninggalkan nilai-nilai warisan.

Arti & Filosofi Warna-Warna Yang Digunakan Adalah Sebagai Berikut :

KUNING

Warna yang melambangkan kehangatan, kecerdasan, dan perkembangan yang pesat Bank Jateng, serta menyatukan unsur-unsur yang ada didalamnya.

BIRU

Adalah warna langit dan laut dan diasosiasikan dengan kedalaman, stabilitas dan fleksibilitas bagi Bank Jateng dalam menjalankan bisnisnya. Selain itu biru menyimbolkan nilai kesetiaan, kebijaksanaan dan kepercayaan diri.

MERAH

Merupakan warna yang memperkuat kehangatan dan fleksibilitas, serta menjadi landasan bagi Bank Jateng untuk perkembangan di masa yang akan datang.¹⁵

G. Produk – Produk Dana & Jasa di Bank Jateng Syariah

Produk dana dan jasa yang terdapat pada Bank Jateng Syariah, sebagai berikut:

1. Tabungan iB Bima

Tabungan dalam mata uang rupiah yang memberikan keleluasaan dalam melakukan setoran dan penarikan melalui ATM Bank Jateng dan jaringan ATM Prima.

Manfaat:

- Transaksi online di seluruh kantor Bank Jateng dan Bank Jateng Syariah.
- Mendapatkan kartu ATM yang berfungsi sebagai kartu ATM dan kartu debit di jaringan ATM Bank Jateng dan ATM Prima.
- Penarikan melalui ATM hingga Rp 10.000.000,00/hari
- Bagi hasil yang kompetitif.
- Terjamin dan aman.

¹⁵ http://www.bankjateng.co.id/content.php?query=identitas_perusahaan ,di akses pada 9 Mei 2016

Fitur Produk:

- Akad: *Mudharabah Mutlaqah*
- Minimal setoran awal: Rp50.000,00
- Minimal setoran selanjutnya: Rp10.000,00
- Saldo mengendap: Rp50.000,00
- Biaya administrasi rekening/bulan: Rp2.500,00
- Biaya administrasi ATM/bulan: Rp3.000,00
- Biaya tutup rekening: Rp10.000,00

Syarat Pembukaan:

- Mengisi Formulir Pembukaan Rekening
- Menandatangani Akad Pembukaan Rekening
- Fotokopi Bukti Identitas Diri

2. iB Tabung Haji

Tabungan dalam mata uang rupiah untuk persiapan menunaikan ibadah haji.

Manfaat:

- Transaksi online di seluruh kantor Bank Jateng dan Bank Jateng Syariah.
- Pendaftaran haji secara online dengan Siskohat Kementerian Agama di seluruh kantor Bank Jateng dan Bank Jateng Syariah.
- Bebas biaya administrasi.
- Mendapatkan bonus atas saldo yang mengendap diatas Rp1.000.000,00.
- Terjamin dan aman.

Fitur Produk:

- Akad: *Wadiah Yad Dhamanah*
- Minimal setoran awal: Rp500.000,00
- Minimal setoran selanjutnya: Rp100.000,00
- Saldo mengendap: Rp100.000,00
- Biaya administrasi bulanan: Rp 0
- Biaya tutup rekening karena pelunasan BPIH: Rp 0

Syarat Pembukaan:

- Mengisi Formulir Pembukaan Rekening
- Menandatangani Akad Pembukaan Rekening
- Fotokopi Bukti Identitas Diri¹⁶

3. Tabungan iB Amanah

Tabungan dalam mata uang rupiah yang memberikan keleluasaan dalam melakukan setoran dan penarikan melalui ATM Bank Jateng dan jaringan ATM Prima.

Manfaat:

- Transaksi online di seluruh kantor Bank Jateng dan Bank Jateng Syariah.
- Mendapatkan kartu ATM yang berfungsi sebagai kartu ATM dan kartu debit di jaringan ATM. Bank Jateng dan ATM Prima.
- Penarikan melalui ATM hingga Rp 10.000.000,00/hari
- Mendapatkan bonus atas saldo yang mengendap.
- Terjamin dan aman.

Fitur Produk:

- Akad: *Wadiah Yad Dhamanah* (titipan).
- Minimal setoran awal: Rp50.000,00.
- Minimal setoran selanjutnya: Rp10.000,00.
- Saldo mengendap: Rp50.000,00.
- Biaya administrasi rekening/bulan: Rp0
- Biaya administrasi ATM/bulan: Rp3.000,00
- Biaya tutup rekening: Rp10.000,00.

Syarat Pembukaan:

- Mengisi Formulir Pembukaan Rekening
- Menandatangani Akad Pembukaan Rekening

¹⁶ http://www.bankjateng.co.id/content.php?query=menu&kat=content&id_content=38 , di akses pada 9 Mei 2016

- Fotokopi Bukti Identitas Diri¹⁷

4. Giro iB Bank Jateng

Rekening dalam mata uang rupiah yang memberikan kemudahan transaksi keuangan usaha nasabah dengan menggunakan cek dan bilyet giro.

Manfaat:

- Transaksi online di seluruh kantor Bank Jateng dan Bank Jateng Syariah.
- Mendapatkan bonus giro sesuai kebijakan bank.
- Setoran dan penarikan dapat dilakukan sewaktu-waktu melalui cek atau bilyet giro.

Fitur Produk:

- Akad: *Wadiah* (titipan)
- Minimal setoran awal:
 1. Giro Pemerintah Pusat/Daerah/Instansi Lainnya : tanpa setoran awal
 2. Giro Kas Daerah : Rp500.000,00
 3. Giro Swasta : Rp1.000.000,00
 4. Giro Antar Bank Pasiva : Rp500.000,00
- Saldo Minimal:
 1. Giro Pemerintah Pusat/Daerah/Instansi Lainnya/Kas Daerah : Rp 0
 2. Giro Swasta dan Antar Bank Pasiva : Rp500.000,00
- Biaya administrasi rekening per bulan: Rp10.000,00
- Biaya tutup rekening: Rp50.000,00

Syarat Pembukaan:

- Mengisi Formulir Pembukaan Rekening
- Menandatangani Akad Pembukaan Rekening
- Fotokopi Bukti Identitas Diri Pemegang Rekening
- Fotokopi Legalitas Usaha¹⁸

¹⁷http://www.bankjateng.co.id/content.php?query=menu&kat=content&id_content=38 , di akses pada 9 Mei 2016

5. Deposito iB Bank Jateng

Produk simpanan dana berjangka waktu tertentu dalam mata uang rupiah.

Manfaat:

- Investasi deposito dapat dilakukan di seluruh kantor Bank Jateng dan Bank Jateng Syariah.
- Mendapatkan bagi hasil yang kompetitif.
- Bagi hasil dapat menambah pokok deposito atau dipindahbukukan.
- Dapat digunakan sebagai jaminan pembiayaan.
- Terjamin dan aman.

Fitur Produk:

- Akad: *Mudharabah Mutlaqah*
- Jangka waktu: 1, 3, 6, dan 12 bulan.
- Diperuntukkan bagi perorangan atau badan usaha.
- Perpanjangan otomatis saat jatuh tempo (Automatic Roll Over)
- Minimal penempatan awal: Rp1.000.000,00

Syarat Pembukaan:

- Mengisi Formulir Pembukaan Rekening
- Menandatangani Akad Pembukaan Rekening
- Fotokopi Bukti Identitas Diri Pemegang Rekening
- Fotokopi legalitas usaha dan NPWP (untuk badan usaha).¹⁹

H. Produk – Produk Pembiayaan di Bank Jateng Syariah

1. iB Griya (*Wujudkan Rumah Idaman Dengan Angsuran Pasti*)

Pembiayaan kepemilikan atau perbaikan rumah, villa, apartemen, dan rusun, dengan akad murabahah atau istishna.

Keunggulan iB Griya

- Tidak ada pembatasan plafond pembiayaan.

¹⁸ http://www.bankjateng.co.id/content.php?query=menu&kat=content&id_content=38 , di akses pada 9 Mei 2016

¹⁹ http://www.bankjateng.co.id/content.php?query=menu&kat=content&id_content=38 , di akses pada 9 Mei 2016

- Jangka waktu pembiayaan hingga 15 tahun.
- Angsuran tetap tidak berubah selama jangka waktu pembiayaan.
- Uang muka hanya 20% untuk pembelian bangunan dengan luas maksimum 70m². Tanpa uang muka untuk pembelian material renovasi atau pendirian bangunan.
- Mewujudkan aneka kebutuhan tempat tinggal anda, yaitu:
 1. Pemilikan rumah/villa/apartemen/rusun baru atau lama.
 2. Pembangunan atau renovasi rumah/villa/apartemen/rusun.
 3. Pemilikan tanah kosong atau kavling siap bangun maksimum seluas 300m².
- Bebas memilih lokasi, baik di perumahan atau diluar perumahan.
- Agunan berupa objek yang dibiayai, atau dengan kuasa potong gaji khusus bagi pegawai dan anggota TNI/Polri
- Sumber penghasilan bisa *Joint Income*.

Syarat & Ketentuan

- Usia pemohon minimal 21 tahun. Saat pembiayaan jatuh tempo maksimal berusia 65 tahun atau belum pensiun.
- Nasabah Perorangan. Berstatus karyawan tetap, Anggota TNI/Polri, Kepala/Wakil Kepala Daerah, Anggota DPR/DPRD, Profesional, dan Wiraswasta.²⁰

2. iB Multiguna (*Anda Pilih Barangnya, Kami Siap Mewujudkannya*)

Pembiayaan dengan akad murabahah untuk pembelian barang konsumtif seperti peralatan elektronik, perabot rumah tangga, dan kendaraan bermotor baru atau bekas, yang tidak bertentangan dengan syariah.

Keunggulan iB Multiguna

- Plafond pembiayaan hingga Rp300 juta.

²⁰ http://www.bankjateng.co.id/content.php?query=menu&kat=content&id_content=37 , di akses pada 9 Mei 2016

- Jangka waktu pembiayaan maks. 5 tahun, atau maks. 10 tahun bila angsuran dilakukan dengan potong gaji melalui bendahara.
- Angsuran tetap tidak berubah selama jangka waktu pembiayaan.
- Uang muka hanya sebesar 20% dari harga barang.
- Agunan berupa jaminan tunai, atau jaminan fisik, atau jaminan pembayaran dengan potong gaji.

Syarat & Ketentuan

- Usia pemohon minimal 21 tahun. Saat pembiayaan jatuh tempo maksimal berusia 65 tahun atau belum pensiun.
- Nasabah Perorangan. Berstatus karyawan tetap, Anggota TNI/Polri, Kepala/Wakil Kepala Daerah, Anggota DPR/DPRD, Profesional, dan Wiraswasta.²¹

3. iB Modal Kerja (*Bersama Membangun & Mengembangkan Usaha Anda*)

Pembiayaan modal kerja dengan akad murabahah, mudharabah, atau musyarakah untuk memenuhi kebutuhan usaha nasabah seperti: pembelian persediaan bahan baku untuk proses produksi, pembelian persediaan barang dagangan, atau modal kerja pelaksanaan proyek berdasarkan kontrak kerja.

Keunggulan iB Modal Kerja

- Plafond pembiayaan sesuai kebutuhan.
- Jangka waktu pembiayaan hingga 5 tahun.
- Angsuran atau bagi hasil ringan.
- Pemohon dapat berupa badan usaha (PT, Yayasan, Koperasi, BUMN, BUMD, CV, UD) atau perorangan.

Syarat & Ketentuan

- Memiliki legalitas usaha (SIUP, TDP, SITU) dan NPWP.
- Memiliki legalitas pendirian usaha dan perijinan sesuai jenis kegiatan usaha.

²¹ http://www.bankjateng.co.id/content.php?query=menu&kat=content&id_content=37 , di akses pada 9 Mei 2016

- Tidak termasuk dalam Daftar Hitam Bank Indonesia.
- Menyerahkan laporan keuangan dua tahun terakhir.
- Menyerahkan copy rekening bank enam bulan terakhir.²²

4. **iB Investasi** (*Solusi Kemajuan Usaha Anda*)

Pembiayaan dengan akad murabahah atau istishna bagi pengadaan barang investasi yang mendukung usaha produktif nasabah seperti pembangunan gedung sekolah/rumah sakit/ruko/ rukan, pembelian peralatan/mesin/kendaraan bermotor/alat berat.

Keunggulan iB Investasi

- Plafond pembiayaan sesuai kebutuhan.
- Jangka waktu pembiayaan fleksibel, yaitu:
 - a. Maksimal 15 tahun untuk pembelian atau pembangunan gedung (contoh: ruko, rukan, pabrik, gudang).
 - b. Maksimal 8 tahun untuk pembelian kendaraan roda empat atau lebih, pembelian mesin pabrik dan peralatan.
 - c. Maksimal 4 tahun untuk pembelian kendaraan roda dua/tiga dan barang elektronik.
- Angsuran ringan. Pokok Pembiayaan bisa dibayar secara bulanan, atau triwulanan, atau semesteran, sesuai ketentuan.
- Uang muka hanya 20%
- Pemohon dapat berupa badan usaha (PT, Yayasan, Koperasi, BUMN, BUMD, CV, UD) atau perorangan.

Syarat & Ketentuan

- Memiliki legalitas usaha (SIUP, TDP, SITU) dan NPWP.
- Memiliki legalitas pendirian usaha dan perijinan sesuai jenis kegiatan usaha.
- Tidak termasuk dalam Daftar Hitam Bank Indonesia.

²² http://www.bankjateng.co.id/content.php?query=menu&kat=content&id_content=37 , di akses pada 9 Mei 2016

- Menyerahkan laporan keuangan dua tahun terakhir.
- Menyerahkan copy rekening bank enam bulan terakhir.

5. iB Kopkar (Koperasi Karyawan)

Pembiayaan mudharabah kepada koperasi karyawan dengan pola *executing* untuk disalurkan kembali dalam bentuk pembiayaan kepada para anggotanya.

Keunggulan iB Kopkar

- Plafond pembiayaan hingga Rp150 juta per anggota koperasi.
- Jangka waktu hingga 5 tahun.
- Angsuran ringan.
- Tanpa uang muka.
- Tidak dipersyaratkan adanya jaminan tambahan dari anggota koperasi.

Syarat & Ketentuan

- Kopkar dari lembaga pemerintahan, BUMN/BUMD, perusahaan multinasional, atau perusahaan *swastabonafid*.
- Memiliki legalitas usaha (SIUP, TDP, SITU) dan NPWP.
- Memiliki legalitas pendirian usaha dan perijinan sesuai jenis kegiatan usaha.
- Tingkat kesehatan Kopkar minimal cukup sehat.
- Tidak termasuk dalam Daftar Hitam Bank Indonesia.²³

6. iB KJKS (Koperasi Jasa Keuangan Syariah)

Pembiayaan mudharabah dengan pola *executing* untuk membantu KJKS melakukan ekspansi usahanya.

Keunggulan iB Kopkar

- Plafond pembiayaan hingga sepuluh kali modal koperasi.
- Jangka waktu hingga 5 tahun.
- Agunan berupa *cessie* piutang, dan asset tetap sebesar 10% dari plafond

²³ http://www.bankjateng.co.id/content.php?query=menu&kat=content&id_content=37 , di akses pada 9 Mei 2016

- Syarat mudah

Syarat & Ketentuan

- Memiliki legalitas usaha (SIUP, TDP, SITU) dan NPWP.
- Memiliki legalitas pendirian usaha dan perijinan sesuai jenis kegiatan usaha.
- Tingkat kesehatan Kopkar minimal cukup sehat.
- Telah beroperasi minimal selama 2 tahun.
- Tidak termasuk dalam Daftar Hitam Bank Indonesia

7. iB Modal Kerja BPRS (Bank Pembiayaan Rakyat Syariah)

Pembiayaan mudharabah untuk membantu memperbesar skala usaha BPRS dengan pola executing.

Keunggulan iB Modal Kerja BPRS

- Plafond pembiayaan hingga 12 kali modal disetor.
- Jangka waktu pembiayaan hingga 5 tahun.
- Agunan berupa *cessie* piutang, dan asset tetap sebesar 10% dari plafond
- Syarat mudah

Syarat & Ketentuan

- Memiliki legalitas usaha (SIUP, TDP, SITU) dan NPWP.
- Memiliki legalitas pendirian usaha dan perijinan sesuai jenis kegiatan usaha.
- Tingkat kesehatan BPRS minimal cukup sehat.
- Telah beroperasi minimal selama 2 tahun.
- Tidak termasuk dalam Daftar Hitam Bank Indonesia.²⁴

8. iB Talangan Umroh (Mewujudkan Niat Suci Anda Beribadah Umroh)

Pembiayaan dengan akad ijarah untuk melunasi biaya perjalanan umroh.

Keunggulan iB Talangan Umroh

- Plafond pembiayaan hingga 90% dari Biaya Perjalanan Umroh.

²⁴ http://www.bankjateng.co.id/content.php?query=menu&kat=content&id_content=37 , di akses pada 9 Mei 2016

- Jangka waktu pembiayaan hingga 24 bulan.
- Bebas memilih Biro Travel Umroh yang telah menjadi rekanan Bank Jateng Syariah.
- Dapat diajukan untuk biaya perjalanan umroh bagi kerabat/saudara.
- Angsuran ringan.

Syarat & Ketentuan

- Usia pemohon minimal 21 tahun. Saat pembiayaan jatuh tempo maksimal berusia 65 tahun atau belum pensiun.
- Nasabah Perorangan. Berstatus karyawan tetap, Anggota TNI/Polri, Kepala/Wakil Kepala Daerah, Anggota DPR/DPRD, Profesional, dan Wiraswasta.

9. iB Rahn Emas (*Gadai Emas Tanpa Was-Was*)

Fasilitas pembiayaan dengan akad qardh untuk kebutuhan dana tunai dengan jaminan emas.

Keunggulan iB Talangan Umroh

- Proses mudah dan cepat (+/- 15 Menit)
- Biaya Administrasi Terjangkau
- Nilai Pinjaman per Nasabah Mulai Rp.500.000 - 250 Juta.
- Jangka waktu 120 hari dan dapat diperpanjang hingga 360 hari
- Biaya pemeliharaan ringan dihitung harian.
- Mendapatkan Asuransi Gratis 100%

Syarat & Ketentuan

- Menyerahkan fotokopi KTP/SIM yang masih berlaku dan menunjukkan aslinya.
- Menyerahkan perhiasan emas (16-23 Karat) atau Emas Batangan (24 Karat).²⁵

²⁵http://www.bankjateng.co.id/content.php?query=menu&kat=content&id_content=37 , di akses pada 9 Mei 2016

BAB IV

ANALISIS

A. Prosedur Pelaksanaan Produk Pembiayaan iB Griya pada Bank Jateng Syariah

iB Griya Bank Jateng hadir untuk mewujudkan rumah idaman nasabah. Dengan iB Griya Bank Jateng dapat untuk memiliki rumah, ruko, vila, kapling siap bangun maupun renovasi rumah dengan cepat dapat terwujud.

iB Griya Bank Jateng Syariah menggunakan akad Murabahah dan akad Istishna yaitu prinsip jual beli dimana harga jual di tetapkan berdasarkan harga beli ditambah keuntungan yang telah di sepakati bersama. Besar angsuran tetap selama jangka waktu pembayaran.

Keunggulan iB Griya Bank Jateng Syariah :

1. Pembelian rumah baru/lama
2. Uang muka ringan
3. Proses cepat
4. Pemilihan lokasi bebas
5. Angsuran tetap selama jangka waktu pembiayaan
6. Jangka waktu fleksibel 1 (satu) sampai dengan 15 (lima belas) tahun
7. Pelunasan dapat dipercepat, sebelum jangka waktu pembiayaan berakhir
8. Perlindungan asuransi jiwa dan kebakaran secara syariah dengan premi yang kompetitif

Syarat &Ketentuan :

1. Usia pemohon minimal 21 tahun. Saat pembiayaan jatuh tempo maksimal berusia 65 tahun atau belum pensiun.
2. Nasabah Perorangan. Berstatus karyawan tetap, Anggota TNI/Polri, Kepala/Wakil Kepala Daerah, Anggota DPR/DPRD, Profesional, dan Wiraswasta.

Prosedur pelaksanaan pembiayaan iB Griya Bank Jateng Syariah KC Semarang adalah pada saat nasabah ingin membeli rumah pada developer atau individual tetapi nasabah tidak memiliki dana yang mencukupi maka nasabah datang ke Bank Jateng Syariah untuk pengajuan pembiayaan pembelian rumah. Prosedur nasabah mengajukan pembiayaan pada Bank Jateng Syariah adalah :

1. Persyaratan :
 - a. Warga Negara Indonesia
 - b. Perorangan (bukan badan usaha)
 - c. Usia minimum pengajuan pembiayaan 21 tahun
 - d. Mempunyai penghasilan tetap atau berkesinambungan
 - e. Mengisi Form Permohonan Pembiayaan iB Griya Bank Jateng
 - f. Melengkapi dokumen yang disyaratkan
2. Skema alur proses permohonan pembiayaan

Penerimaan permohonan pembiayaan dari calon nasabah :¹

- a. Pemohon datang kepada petugas Bank yang menangani pembiayaan untuk meminta informasi tentang pembiayaan yang diberikan Bank. Selanjutnya, petugas akan memberikan penjelasan tentang persyaratan pemberian pembiayaan yang akan diajukan.
- b. Nasabah mengisi sendiri form permohonan yang berisi mengenai Nama Pemohon, Alamat, Nama gadis ibu kandung, Jenis usaha, Jenis pembiayaan yang diajukan, Nominal permohonan, Tujuan penggunaan, Jangka waktu.
- c. Setelah itu, form permohonan ditandatangani oleh pemohon dan perlu diberikan stempel perusahaan apabila berbentuk Badan Usaha. Apabila form permohonan sudah dilengkapi, form permohonan dapat diberikan kepada pelaksana Analisis pembiayaan.

¹ Arsip Pembiayaan Bank Jateng Syariah

- d. Surat permohonan dan dokumen kelengkapan persyaratan pembiayaan yang sudah diterima petugas, dicatat dalam surat masuk dan disampaikan kepada Pemimpin Cabang untuk di disposisi.
- e. Mengadakan wawancara terhadap pemohon terkait dengan rencana pembiayaan dan kebenaran data dokumen.
- f. Pengumpulan Data Penunjang Permohonan, baik financial maupun non financial:
 - 1) BI Checking (Sistem Informasi Debitur)
 - 2) Daftar Hitam Penarik Cek dan BG kosong
 - 3) Trade Checking/ Market Checking/ Business Checking untuk mengetahui karakter dan kapabilitas dari pihak ketiga yang berhubungan dengan bisnis nasabah seperti mitra kerja nasabah, para pemasok, para pelanggan, asosiasi bisnis atau organisasi profesi yang sama dengan usaha nasabah. Hasil dari Trade Checking ini adalah kapabilitas yang teruji dalam menjalankan usahanya. Analis membuat berita acara trade checking sebagai dokumentasi dari hasil trade checking yang dilakukan.
 - 4) Mencermati transaksi keuangan yang dilakukan melalui rekening di Bank Jateng Syariah maupun bank lain.
- g. Melakukan Kunjungan (OTS) ke lokasi usaha nasabah dan taksasi jaminan.
 - 1) Lengkapi laporan hasil kunjungan ke lokasi usaha dengan gambar/ foto – foto lokasi usaha, produk yang dihasilkan, mesin yang digunakan, dan suasana *lay out* pabrik/ tempat usaha. Mintakan bukti kunjungan berupa tanda tangan nasabah pada surat tugas OTS.
 - 2) Untuk penilaian taksasi jaminan mengacu kepada ketentuan yang berlaku, yaitu BPP Agunan Pembiayaan Syariah. Dan untuk mengetahui informasi – informasi pendukung lainnya.

h. Proses Analisis Pembiayaan :

- 1) Melakukan analisis pembiayaan berdasarkan 5C dan prospek usaha, kinerja dan kemampuan membayar, serta analisis risiko menggunakan KKMR.
- 2) Menuangkan analisis pembiayaan dalam bentuk Usulan Pembiayaan.
- 3) Mengusulkan pembiayaan yang diproses kepada pejabat pemutus pembiayaan sesuai kewenangan yang berlaku di Bank Jateng Syariah.

i. Proses pengecekan oleh Admin Pembiayaan

Petugas Admin melakukan pengecekan melalui form checklist atas kelengkapan dokumen permohonan dan dokumen analisis, yaitu :

- 1) Dokumen Permohonan: seluruh dokumen yang dipenuhi nasabah, meliputi : aspek legal pemohon, perjanjian usaha, dokumen dan data keuangan, bukti kepemilikan agunan, dan dokumen pendukung lainnya.
- 2) Dokumen Analisis: kelengkapan seluruh dokumen yang dibuat oleh pihak Bank/ analis guna bahan penyusunan Usulan Pembiayaan, meliputi :
 - a) Hasil BI Checking dan hasil verifikasi DHN
 - b) Laporan atas hasil business checking
 - c) Surat Tugas OTS atas peninjauan jaminan nasabah
 - d) Laporan taksasi jaminan dan kunjungan usaha nasabah

Petugas Admin wajib melakukan verifikasi atas kebenaran informasi yang disampaikan dalam dokumen – dokumen tersebut, sebagai bukti telah melakukan verifikasi, petugas admin harus membubuhkan paraf pada dokumen – dokumen tersebut sebelum diajukan sebagai usulan pembiayaan oleh seksi pembiayaan.

j. Rekomendasi Komite Pembiayaan

- 1) Setiap usulan pembiayaan yang merupakan limit Pemimpin Cabang Syariah wajib diketahui dan mendapatkan rekomendasi dari komite pembiayaan, yang terdiri dari Wakil Pemimpin Cabang, Kasie

Pembiayaan, Kasie TSI dan Akuntansi, Kasie Pemasaran dan Kasie Pengawasan.

- 2) Apabila plafond pembiayaan di atas kewenangan Pemimpin Cabang Syariah, maka dilakukan usulan ke Kantor Pusat dalam hal ini Divisit Unit Usaha Syariah untuk mendapatkan persetujuan.

k. Penerbitan Surat Pemberitahuan Persetujuan Pemberian Pembiayaan (SP4)

Berdasarkan persetujuan pembiayaan oleh Pincab, Kantor Cabang Syariah Semarang menerbitkan SP4 kepada pemohon. Sebagai bentuk persetujuan atas permohonan pembiayaan, nasabah/ pemohon menandatangani SP4. Isi SP4 secara ringkas mencakup informasi:

- 1) Struktur Pembiayaan yang diberikan
 - 2) Syarat Penandatanganan Akad
 - 3) Syarat Pencairan Pembiayaan
 - 4) Syarat Lain – Lain
- l. Penandatanganan Akad Pembiayaan, Pengikatan Jaminan, dan Pencairan Pembiayaan
- 1) Akad Pembiayaan dapat dilakukan secara notariil maupun dibawah tangan. Apabila akad dilakukan secara notariil, maka sebaiknya menggunakan notaries rekanan Bank Jateng Syariah yang memahami hukum perikatan secara syariah (memiliki sertifikat syariah). Akad dibawah tangan diterapkan untuk pembiayaan bagi nasabah yang instansi tempat bekerja sudah bekerjasama (MoU) dengan Bank Jateng Syariah dengan sistem potong gaji melalui bendahara melalui instansi tersebut. Sedangkan notariil dipakai untuk nasabah dengan menggunakan jaminan berupa *fix asset*.
 - 2) Akad Pembiayaan, yang ditandatangani oleh Pemohon dan suami/isteri untuk nasabah perorangan, Direktur/ Pimpinan dimana nasabah bekerja apabila nasabah berbentuk badan usaha, pihak lain yang menurut ketentuan wajib ikut tanda tangan.
 - 3) Pengikatan Jaminan, dilaksanakan sesuai ketentuan:

- a) Jaminan atas nama perorangan pemilik berserta suami/istri ikut menandatangani pengikatan jaminan di Notaris
- b) Jaminan atas nama Badan Usaha, ditanda tangani oleh pengurus
- 4) Realisasi Pembiayaan : Dokumen pembiayaan diteliti kelengkapannya, apabila sudah lengkap maka proses realisasi dilaksanakan oleh Petugas Admin Pembiayaan.

Analisis tentang prosedur proses pemberian pembiayaan yang dilaksanakan oleh bank syariah telah sesuai dengan aspek -aspek hukum & Fatwa DSN. Seperti pengajuan aplikasi pembiayaan oleh calon nasabah, tahap analisis data yang diajukan oleh calon nasabah, penerbitan surat keputusan pembiayaan, penandatanganan akad pembiayaan, pengikatan jaminan pembiayaan, dan pencairan pembiayaan.

Pengajuan aplikasi pembiayaan, pemohon datang ke bank dan mengisi form permohonan kemudian melengkapi persyaratan pembiayaan. Setelah itu, adanya kunjungan (*on the spot*) oleh pihak bank ke lokasi usaha nasabah dan taksasi jaminan, hasil kunjungan di proses dengan pengecekan oleh admin pembiayaan. Jika disetujui, nasabah diminta untuk penandatanganan akad pembiayaan, pengikatan jaminan, dan pencairan pembiayaan.

B. Kendala – Kendala Yang Ada Pada Produk Pembiayaan iB Griya

Dalam pelaksanaan pembiayaan iB Griya, terdapat beberapa kendala pada Bank Jateng Syariah, yaitu seperti:²

1. Persaingan produk antar Bank

Di daerah Semarang sekarang sudah makin banyak Bank – Bank Syariah, BPRS maupun BMT yang memiliki produk iB Griya atau pembiayaan pembelian rumah seperti yang dimiliki oleh Bank Jateng Syariah.

² Wawancara dengan Bapak Joko Setyo Budi, tanggal 7 Januari 2016 di Bank Jateng Syariah KC Semarang

Persaingan produk antar Bank ini menjadi salah satu kendala bagi Bank Jateng Syariah.

2. Persaingan margin

Masing – masing bank syariah mengeluarkan produk pembiayaan iB Griya unggulan untuk menarik minat konsumen. Yang diberikan dalam persaingan margin ini adalah margin yang kompetitif dan tetap. iB Griya di Bank Jateng Syariah ini bisa untuk pembiayaan rumah (rumah, ruko, rukan, apartemen) baru maupun bekas, membangun atau merenovasi rumah dengan margin 12,5%.

3. Adanya promo yang menarik pada saat nasabah mengajukan pembiayaan iB Griya

Promosi atau mengiklan kini telah menjadi sebuah keharusan perbankan syariah untuk memasarkan produknya. Ketika berpromosi, bank syariah menunjukkan seluruh kelebihan yang dimiliki kepada konsumen.

4. Kelengkapan berkas permohonan pembiayaan

Penjelasan persyaratan secara rinci sangat diperlukan agar tidak terdapat ketertinggalan berkas saat nasabah akan mengajukan pembiayaan iB Griya. Penjelasan rinci akan membuat nasabah merasa mudah dalam pengajuan pembiayaan dan tidak akan merasa dipersulit.

C. Kebijakan dalam mengatasi Kendala – Kendala Yang Ada Pada Produk Pembiayaan iB Griya

Adapun cara yang telah dilakukan oleh Bank Jateng Syariah untuk mengatasi kendalanya yaitu :³

1. Memaksimalkan dan mengoptimalkan produk dan pelayanan iB Griya yang ada di Bank Jateng Syariah, meningkatkan fasilitas dan mengembangkan

³ Wawancara dengan Bapak Joko Setyo Budi, tanggal 7 Januari 2016 di Bank Jateng Syariah KC Semarang

produk yang ada secara inovatif dan berbeda agar lebih unggul dari para pesaingnya.

2. Membuat check list berkas permohonan pembiayaan

Checklist mempermudah pihak bank dalam melakukan cek berkas nasabah agar tidak ada hal yang tidak diinginkan, seperti kekeliruan berkas atau kekurangan persyaratan.

3. Melakukan promosi/ sosialisasi melalui berbagai media sehingga nasabah dan calon nasabah memperoleh informasi yang lebih jelas dan tepat tentang produk iB Griya yang ada di Bank Jateng Syariah.

Alasan utama dari kegiatan promosi adalah untuk membuat produk iB Griya semakin dikenal di kalangan masyarakat. Akan lebih baik jika menggunakan strategi promosi yang kreatif dan berbeda dari cara promosi lainnya.

D. Perbedaan Antara iB Griya Bank Jateng Syariah dengan KPR Bank Konvensional

Kredit Pemilikan Rumah (KPR) adalah suatu fasilitas kredit yang diberikan oleh perbankan kepada para nasabah perorangan yang akan membeli atau memperbaiki rumah. Satu produk pembiayaan yang telah dikembangkan oleh bank syariah adalah pembiayaan rumah, atau yang sering dikenal dengan istilah iB Griya. Pembiayaan Kepemilikan Rumah kepada perorangan untuk memenuhi sebagian atau keseluruhan kebutuhan akan rumah (tempat tinggal) dengan menggunakan prinsip akad jual beli (*Murabahah*).

Murabahah berdasarkan PSAK 102 (paragraf 5) adalah menjual barang dengan harga jual sebesar harga perolehan ditambah keuntungan yang disepakati dan penjual harus mengungkapkan harga perolehan barang tersebut kepada pembeli.⁴ Harga jualnya tersebut merupakan harga yang disepakati antara bank syariah dan pembeli.

⁴ Muthaher, *Akuntansi ...*, h.58

Harga jual rumah ditetapkan di awal ketika nasabah menandatangani perjanjian pembiayaan jual beli rumah, dengan angsuran tetap hingga jatuh tempo pembiayaan. Dengan adanya kepastian jumlah angsuran bulanan yang harus dibayar sampai masa angsuran selesai, nasabah tidak akan dipusingkan dengan masalah naik/turunnya angsuran ketika suku bunga bergejolak. Nasabah juga diuntungkan ketika ingin melunasi angsuran sebelum masa kontrak berakhir, karena bank syariah tidak akan mengenakan pinalti. Bank syariah tidak memberlakukan sistem pinalti karena harga iB Griya sudah ditetapkan sejak awal. Keunggulan inilah yang dapat di eksploitasi sebagai sebuah inovasi nilai utama yang memiliki nilai manfaat, harga dan posisi biaya bagi calon pengguna jasa (nasabah). Pembiayaan rumah ini dapat digunakan untuk membeli rumah (rumah, ruko, rukan, apartemen) baru maupun bekas, membangun atau merenovasi rumah, dan untuk pengalihan pembiayaan KPR dari bank lain.

Perbedaan pokok antara iB Griya Bank Syariah dengan KPR Bank Konvensional terletak pada akadnya. Pada bank konvensional, kontrak KPR didasarkan pada suku bunga tertentu yang sifatnya bisa fluktuatif, sedangkan iB Griya pada Bank Syariah bisa dilakukan sesuai dengan akad di awal kebutuhan nasabah, di antaranya KPR iB Jual Beli (skema murabahah). Perbedaan lainnya terlihat pada jumlah angsuran bulanan, dimana pada Bank Syariah pembayaran angsuran bulannya akan tetap tiap bulan karena tidak terpengaruh oleh suku bunga yang bergejolak. Berbeda dengan Bank Konvensional yang bisa berbeda saat pembayaran angsuran tiap bulannya karena terpengaruh oleh suku bunga.⁵

Fatwa DSN MUI No 4/DSN-MUI/IV/2000 tentang *Murabahah* telah menjamin keabsahan dan diperbolehkannya transaksi murabahah, termasuk dalam hal ini pembiayaan rumah di bank Syariah. Dalam bank konvensional, riba ditemui ketika nasabah meminjam uang untuk membeli rumah. Sedangkan pada bank syariah tidak meminjamkan uang tetapi menjual rumah tersebut kepada nasabah. Akad yang dipakai adalah jual dan beli.

⁵ Wawancara dengan Bapak Joko Setyo Budi, tanggal 7 Januari 2016 di Bank Jateng Syariah KC Semarang

Perbedaan pembiayaan antara Bank Syariah dan Bank Konvensional⁶

Bank Syariah	Bank Konvensional
<ul style="list-style-type: none"> • Menjual barang kepada nasabah 	<ul style="list-style-type: none"> • Memberi kredit (uang) pada nasabah
<ul style="list-style-type: none"> • Hutang nasabah sebesar harga jual (tetap) selama jangka waktu <i>murabahah</i> 	<ul style="list-style-type: none"> • Hutang nasabah sebesar kredit + bunga (berubah-ubah)
<ul style="list-style-type: none"> • Ada analisa <i>supplier</i> 	<ul style="list-style-type: none"> • Tidak ada analisa <i>supplier</i>
<ul style="list-style-type: none"> • Margin berdasarkan manfaat/<i>value added</i> bisnis tersebut 	<ul style="list-style-type: none"> • Bunga berdasarkan <i>rate</i> pasar yang berlaku

Contoh perhitungan :

Seorang calon nasabah ingin membeli rumah di Teras Bali Semarang dengan type 30/120 seharga Rp. 476.121.600,-. Calon nasabah hanya memiliki dana cukup untuk membayar uang muka 30% dari harga rumah. Kemudian calon nasabah mengajukan pembiayaan iB Griya Bank Jateng Syariah, dengan margin 12.5% , jangka waktu 15 tahun dan untuk rumah dengan luas bangunan >70M² di biyai oleh bank maksimal 70% dari harga rumah.

Daftar Harga Rumah di Teras Bali Semarang 2015

Type Rumah	LB	LT	Harga
Taman Legian			
1. Panjer	30	120	Rp. 476.121.600

⁶ Tim Pengembangan Perbankan Syariah Institut Bankir Indonesia, *Konsep, Produk Dan Implementaasi Operasional Bank Syariah*, Jakarta: Djambatan, 2001, h.84

2. Penatih	38	120	Rp. 530.532.360
3. Pedungan	48	120	Rp. 598.559.940
4. Tejakula	58	150	Rp. 734.586.480
5. Tegalkertha 2 lt	68	120	Rp. 768.847.140
6. Tegalarum 2lt	78	120	Rp. 841.897.800
7. Tegalalang 2lt	90	120	Rp.929.567.520
Taman Bisnis			
8. Amlapura	120	60	Rp. 1.313.112.780

Ketentuan : Uang muka 30% dibayarkan 14 hari setelah tanda jadi (rumah luas <70M² uang muka bisa 20% - sesuai ketentuan yang berlaku)

Jawab :

Harga rumah type 30/120 = Rp. 476.121.600

Uang muka 30% = Rp. 476.121.600 x 30% = Rp. 142.836.480

Di biayai bank = Rp. 476.121.600 – Rp. 142.836.480 = Rp. 333.285.120

**Rumus : {Harga yang di biayai bank x (margin x jangka waktu dalam tahun)
+ Harga yang dibiayai bank} : Bulan Tenor**

$$= \{333.285.120 \times (12,5\% \times 15) + 333.285.120\} : 180$$

$$= \{624.909.600 + 333.285.120\} : 180$$

$$= 958.194.720 : 180$$

$$= 5.323.304$$

Jadi angsuran tiap bulan yang harus dibayar oleh nasabah sebesar Rp. 5.323.304 per bulan

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

Penerapan murabahah dalam praktek Bank Syariah terbagi kedalam beberapa tipe, yaitu tipe *murabahah* (jual – beli) dan *murabahah bil wakalah* (di wakalkan oleh nasabah). Tipe yang sering digunakan oleh Bank Syariah adalah Tipe *Murabahah Bil Wakalah*. Dengan tipe *Murabahah Bil Wakalah*, Bank Syariah memberisurat kuasa kepada nasabah untuk membeli rumah yang ingin dibelinya sendiri, setelah memenuhi persyaratan dan prosedur yang benar.

1. Prosedur yang harus dilakukan saat akan melakukan Pembiayaan *Murabahah* iB Griya di Bank Jateng Syariah adalah nasabah datang ke bank dan mengisi aplikasi permohonan pembiayaan. Kemudian aplikasi permohonan tersebut diproses oleh tim analis dan disampaikan kepada Pemimpin Cabang. Setelah diproses di bank, akan ada wawancara terhadap pemohon dan pengumpulan data penunjang permohonan. Tim analis melaukan kunjungan ke lokasi yang ditunjuk pemohon dan akan diproses ke admin pembiayaan untuk pengecekan. Jika di setuju, akan ada penandatanganan akad pembiayaan, pengikatan jaminan dan pencairan pembiayaan.
2. Kendala – kendala yang ada pada produk Pembiayaan iB Griya adalah persaingan antar bank syariah, BPRS dan BMT, persaingan margin, adanya promo yang menarik, dan kelengkapan berkas permohonan pembiayaan.
3. Kebijakan atau langkah yang di ambil oleh Bank Syariah untuk mengatasi kendala yang ada dengan memaksimalkan dan mengoptimalkan fasilitas dan pelayanan, memberikan inovasi baru dan berbeda agar memiliki nilai unggul dimata pesaing. Melakukan promosi dengan memanfaatkan berbagai media.

4. Perbedaan iB Griya Bank Jateng Syariah (KPR Syariah) dengan KPR Bank Konvensional terletak pada akadnya. Dimana kontrak KPR Konvensional di dasarkan pada suku bunga sedangkan iB Griya dilakukan akad di awal perjanjian. Perbedaan lainnya terlihat pada angsuran bulanan, dimana pada KPR Konvensional angsurannya dapat berubah tiap bulan. Berbeda dengan iB Griya yang jumlah angsuran nya sudah di tetapkan di awal dan tiap bulannya sama tanpa ada perubahan.

B. Saran

Dari pembahasan dari bab sebelumnya, penulis menyarankan :

1. Sebagai Perbankan Syariah, Bank Jateng Syariah harus tetap konsisten dengan ketentuan – ketentuan syariah dan perundang – undangan yang berlaku sehingga pembiayaan berjalan dengan baik dan aman.
2. Sebagai Bank Syariah yang memiliki banyak nasabah, Bank Jateng Syariah harus lebih memperhatikan kelengkapan persyaratan pembiayaan yang seharusnya sudah dilengkapi oleh calon penerima pembiayaan sehingga tidak muncul kekeliruan sebelum pencairan pembiayaan seperti berkas persyaratan yang dibutuhkan khususnya dokumen jaminan. Dan tetap melakukan pengawasan sesuai prosedur untuk menghindari pembiayaan bermasalah.
3. Dapat memaksimalkan berbagai media untuk melakukan promosi produk pembiayaan di Bank Jateng Syariah KC Semarang terutama IB Griya.

DAFTAR PUSTAKA

- Ali, Zainuddin. 2008. *Hukum Perbankan Syariah*. Jakarta: Sinar Grafika
- Antonio, Muhammad Syafi'i. 2001. *Bank Syariah Dari Teori Ke Praktik*. Jakarta: Gema Insani
- Machfudz, Masyhum. 2014. *Metodologi Penelitian Ekonomi Aplikasi Pada Manajemen Sumber Daya Manusia, Keuangan (Perbankan), dan Manajemen Pemasaran, serta Integrasi Ke Islaman*. Malang: Genius Media
- Moelong, Lely J. 2007. *Metodologi Penelitian Kualitatif*. Bandung: Remaja Rosdakarya
- Muthaher, Osmad. 2012. *Akuntansi Perbankan Syariah*. Yogyakarta: Graha Ilmu
- Saeed, Abdullah. 2003. *Bank Islam Dan Bunga, Studi Kritis dan Interpretasi Kontemporer tentang Riba dan Bunga*. Yogyakarta: Pustaka Pelajar
- Sudarsono, Heri. 2003. *Bank dan Lembaga Keuangan Syariah*. Yogyakarta: Ekonisia
- Tim Pengembang Perbankan Syariah Institut Bankir Indonesia. 2001. *Konsep, Produk Dan Implementasi Operasional Bank Syariah*. Jakarta: Djambatan
- Umar, Husein. 2002. *Research Methods In Finance and Banking*. Jakarta: Gramedia Pustaka
- Z, Wangsawidjaja. 2012. *Pembiayaan Bank Syariah*. Jakarta: Gramedia Pustaka Utama
- Republik Indonesia. 1998. *Undang Undang No.10 Tahun 1998 tentang Perbankan*. Lembaran Negara RI Tahun 1998, No.3790. Sekretariat Negara. Jakarta
- Republik Indonesia. 2000. PP No. 25 tentang Perubahan Tarif Bea Meterai dan Besarnya Batas Pengenaan Harga Nominal yang Dikenakan Bea Meterai. Sekretariat Negara. Jakarta
- Republik Indonesia. 2007. *Undang Undang No.40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas*. Lembaran Negara RI Tahun 2007, No.4756. Sekretariat Negara. Jakarta
- Republik Indonesia. 2008. *Undang Undang No.21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah*. Lembaran Negara RI Tahun 2008, No.4867. Sekretariat Negara. Jakarta

Abdul Majid. (2015). Analisis Penanganan Pembiayaan Murabahah Bermasalah Di BMT El Amanah Kendal. Tugas Akhir Di UIN Walisongo Semarang: tidak diterbitkan

Anita Berliana Pertiwi. (2012). Kualitas Pelayanan Terhadap Nasabah Pembiayaan Kredit PEMilikan Rumah (KPR) Syariah Oleh PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. Cabang Syariah Surakarta. Tugas Akhir Di Universitas Sebelas Maret Surakarta: tidak diterbitkan

Rangga Buana. (2014). Analisa Pembiayaan Murabahah Pada Griya IB Hasanah Di Bank BNI Syariah Cabang Pembantu Ungaran. Tugas Akhir Di STAIN Salatiga: tidak diterbitkan

Rosalina Dian Utami. (2015). Analisis Survey Terhadap Pengajuan Pembiayaan Murabahah di BMT Giri Muria Kudus. Tugas Akhir Di UIN Walisongo Semarang: tidak diterbitkan

http://www.bankjateng.co.id/content.php?query=identitas_perusahaan , di akses pada 9 Mei 2016

http://www.bankjateng.co.id/content.php?query=menu&kat=content&id_content=38 , di akses pada 9 Mei 2016

http://www.bankjateng.co.id/content.php?query=menu&kat=content&id_content=37 , di akses pada 9 Mei 2016

<http://www.bankjateng.co.id/content.php?query=penghargaan> , di akses pada 9 Mei 2016

<http://www.mui.or.id> , di akses pada 10 Januari 2016

Wawancara dengan Bapak Joko Setyo Budi, tanggal 7 Januari 2016 di Bank Jateng Syariah Kantor Cabang Semarang

LAMPIRAN – LAMPIRAN

Brosur Bank Jateng Syariah



iB Rahn Emas
"Gadai Emas, Tanpa Was-was"




Tanpa Bunga

GADAI
SYARIAH



Paling RINGAN

Hanya Rp. 98-136/hari/gram

CEPAT, MUDAH, MURAH dan AMAN

iB RAHN EMAS BANK JATENG SYARIAH

Pilihan yang tepat untuk memenuhi kebutuhan dana mendesak

Fasilitas :

- Persyaratan mudah dengan proses cepat (+ 15 Menit)
- Biaya Administrasi terjangkau
- Jangka waktu 120 hari (dapat diperpanjang)
- Biaya Pemeliharaan murah dihitung harian
- Dapat dilunasi sebelum jatuh tempo
- Mendapatkan asuransi gratis 100%

Persyaratan :

- Menyerahkan fotocopy KTP/SIM yang masih berlaku dan menunjukkan aslinya
- Menyerahkan perhiasan emas (15-23 karat) atau lantakan (24 karat)

Berat Emas	Biaya Administrasi
0 s/d 50 gram	Rp. 12,000,-
> 50 s/d 100 gram	Rp. 25,000,-
> 100 s/d 500 gram	Rp. 50,000,-
> 500 gram	Rp. 75,000,-

Hubungi :
Bank Jateng Cabang Syariah Semarang
Jl. Pemuda No. 142 Semarang
Telp. : 024-3566985
Anek : 081 1271 8393
Erwin : 0888 642 6361

*Syarat dan ketentuan berlaku

SIMULASI PEMBIAYAAN iB RAHN EMAS

A. Agunan Lantakan Antam

Harga Emas Bank Jateng Syariah	Rp. 442,000	
Berat Emas	10 gr	
Kadar Emas	24 karat	
Nilai Taksir = (Berat x Harga Emas Bank Jateng Syariah) = 10 x 442,000		= Rp. 4,420,000
Maksimum Nilai Pembiayaan iB Rahn Emas (Gadai) = 85 % x Nilai Taksir		= Rp. 3,757,000
Biaya Sewa (Uraih) = (Tarif sewa harian x Berat Emas x Maksimum Jangka Waktu) = 130x10x120		= Rp. 156,000 (*)
Biaya Administrasi **		= Rp. 12,000 (**)

B. Agunan Perhiasan 18 karat

Harga Emas Bank Jateng Syariah	Rp. 442,000	
Berat Emas	10 gr	
Kadar Emas	18 karat	
Nilai Taksir = (Berat x Harga emas Bank Jateng Syariah) = 18/24 x 10 x 442,000		= Rp. 3,315,000
Maksimum Nilai Pembiayaan iB Rahn Emas (Gadai) = 80 % x Nilai Taksir		= Rp. 2,652,000
Biaya Sewa (Uraih) = (Tarif sewa harian x Berat Emas x Maksimum Jangka Waktu) = 109x10x120		= Rp. 127,200 (*)
Biaya Administrasi		= Rp. 12,000 (**)

Keterangan :
* Biaya dibayarkan saat pelunasan / perpanjangan
** Biaya dibayar dimuka
Harga Emas Bank Jateng Syariah dapat berubah sewaktu-waktu



**iB INVESTASI
BANK JATENG**

**Bersama Membangun dan
Mengembangkan Usaha Anda**



**iB MODAL KERJA
BANK JATENG**



Pembiayaan iB Modal Kerja & iB Investasi

Pembiayaan iB Modal Kerja dan iB Investasi akan membantu anda dalam membangun dan mengembangkan usaha anda sesuai dengan prinsip Syariah. Dengan menggunakan akad Muharabah dan musyarabah akan memberikan rasa nyaman dengan bagi hasil yang adil dan saling menguntungkan. Segera datang ke Bank Jateng Syariah, dan nikmati kenyamanan dan kemudahan pelayanan kami.

Pembiayaan iB Modal Kerja dapat digunakan untuk memenuhi kebutuhan anda para pengusaha untuk :

- Pembelian persediaan bahan baku untuk proses produksi
- Pembelian barang dagangan untuk dijual kembali
- Pengadaan atau penyediaan barang dalam rangka pelaksanaan suatu proyek berdasarkan kontrak kerja.

Pembiayaan iB Investasi dapat dimanfaatkan untuk :

- Pengadaan Mesin, alat-alat berat atau peralatan usaha
- Pengadaan kendaraan untuk usaha
- Pengadaan bangunan/pabrik untuk usaha

Keunggulan iB Modal Kerja dan iB Investasi

- Aman sesuai prinsip syariah
- Prinsip Pembiayaan sesuai kebutuhan (syarat & ketentuan berlaku)
- Penetapan nisbah berdasarkan proyeksi arus kas dan kesepakatan bersama
- Jangka waktu maksimal 5 tahun untuk iB Investasi dan 5 tahun untuk iB Modal Kerja.
- Nasabah pembiayaan dapat berupa badan hukum (PT, Koperasi, Yayasan), CV, UD ataupun perorangan.

PRODUK DAN LAYANAN
BANK JATENG SYARIAH

Bank Jateng Syariah : Hidup Berkah Sesuai Syariah

Kunjungi Kami sekarang juga dan nikmati kemudahan dan kenyamanan berkonsultasi di Cabang Bank Jateng Syariah terdekat.

BANK JATENG SYARIAH

Kantor Pusat : Gedung Grahtha Lt. IV
Jl. Pemuda No. 142 Semarang
Telp : (024) 3547541 ext : 411, 416
Fax : (024) 3554016


Cabang Semarang: Gedung Grahtha Lt. III
Jl. Pemuda No. 142 Semarang
Telp : (024) 3566985, 3566986
Fax : (024) 3566987

Cabang Surakarta : Jl. Samel Riyadi No. 235 Surakarta
Telp : (0271) 632412, 634206
Fax : (0271) 668915

Dapat dilayani di seluruh Kantor Cabang Bank Jateng yang telah tersedia Layanan Syariah

Bank Jateng SYARIAH

DEPOSITO iB BANK JATENG



Pilihan berinvestasi dalam jangka waktu tertentu dengan hasil optimal

iB

PRODUK DAN LAYANAN BANK JATENG SYARIAH

Bank Jateng Syariah Hidup Berkah Sesuai Syariah

Kunjungi Kami sekarang juga dan nikmati kemudahan dan kenyamanan bertransaksi di Cabang Bank Jateng Syariah terdekat.

BANK JATENG SYARIAH
Bank Jateng Syariah Cabang Semarang
 Gedung Ginotha Lt. 1, Jl. Pemuda No. 142, Semarang
 Telp. : (024) 3566985, Fax : (024) 3566987

Bank Jateng Syariah Cabang Pembantu Semarang Barat
 Jl. Prof. DR. Hamka No. 100 Ngayahan - Semarang
 Telp. : (024) 76632556, 76632557, 7622553,
 Fax : (024) 6585410

Bank Jateng Syariah Cabang Pembantu Unissula
 Jl. Kaligawe Raya Km. 4 Semarang
 Telp. : (024) 6585409, Fax : (024) 6585410

www.bankjateng.co.id

Dapat dilayani di seluruh kantor cabang Bank Jateng yang telah tersedia Layanan Syariah

Deposito iB Bank Jateng
 Produk khusus bagi Anda yang ingin berinvestasi dalam jangka waktu tertentu dengan hasil yang optimal. Dengan menggunakan prinsip Mudharabah, Anda memberikan hak kepada Bank untuk menginvestasikan dana Anda pada sektor-sektor riil yang menguntungkan dan memenuhi prinsip syariah. Keuntungan dari pengalokasian dana tersebut akan dibagikan sesuai dengan nisbah yang telah di sepakati sebelumnya.

Keuntungan Deposito iB Bank Jateng :

- Dana yang disimpan aman dijamin UPS dan sesuai prinsip syariah
- Bagi hasil yang diterima langsung masuk ke rekening tabungan tiap bulannya
- Pilihan jangka waktu yang fleksibel : 1 bulan, 3 bulan, 6 bulan dan 12 bulan, dan dapat dipesang otomatis saat jatuh tempo (automatic rollover)
- Dapat digunakan sebagai agunan pembiayaan

Syarat Pembukaan Rekening :

+ Perorangan :

- Mengisi aplikasi pembukaan Deposito
- Fotokopi KTP/SM/Paspor atau identitas lainnya yang masih berlaku, dengan menunjukkan aslinya.
- Nominal Deposito minimal Rp. 1.000.000,-

+ Badan Usaha / Lembaga :

- Mengisi aplikasi pembukaan Deposito
- Fotokopi akte pendirian/langgahan dasar dan pengesahan sebagai badan hukum/perusahaan dan akta perubahan jika ada, dengan menunjukkan aslinya.
- Fotokopi KTP/SM/Paspor yang masih berlaku, dari pengurus yang mewakili badan/perusahaan dengan menunjukkan aslinya.
- fotokopi NPWP
- Nominal Deposito minimal Rp. 1.000.000,-

Bank Jateng SYARIAH

TABUNGAN IB AMANAH BANK JATENG



Kemudahan bertransaksi karena dapat dilakukan sewaktu-waktu

iB

PRODUK DAN LAYANAN BANK JATENG SYARIAH

Bank Jateng Syariah Hidup Berkah Sesuai Syariah

Kunjungi Kami sekarang juga dan nikmati kemudahan dan kenyamanan bertransaksi di Cabang Bank Jateng Syariah terdekat.

BANK JATENG SYARIAH
Kantor Pusat : Gedung Ginotha Lt. IV
 Jl. Pemuda No. 142 Semarang
 Telp. (024) 3547541 ext : 411, 416
 Fax : (024) 3564015

Cabang Semarang : Gedung Ginotha Lt. III
 Jl. Pemuda No. 142 Semarang
 Telp. : (024) 3566985, 3566986
 Fax : (024) 3566987

Cabang Surakarta : Jl. Slamet Riyadi No. 236 Surakarta
 Telp. (0271) 652412, 654006
 Fax : (0271) 668915

Dapat dilayani di seluruh kantor cabang Bank Jateng yang telah tersedia Layanan Syariah

Tabungan iB Amanah Bank Jateng
 Merupakan produk tabungan dengan menggunakan prinsip Wadiah 'ala Dharamah. Merupakan produk bagi anda yang menginginkan kemudahan bertransaksi karena dapat dilakukan sewaktu-waktu, baik setor setiap saat, fasilitas ATM melalui ATM Bank Jateng, ATM Prima dan ATM Bersama, serta dapat digunakan untuk alat pembayaran di berbagai merchant bertransaksi Debet BCA.

Keuntungan Tabungan iB Amanah Bank Jateng :

- Aman, sesuai prinsip syariah & dijamin UPS
- Infaq Allah dapat bonus sesuai kebijakan Bank
- Kartu ATM Tabungan iB Amanah dapat digunakan di setiap ATM Bank Jateng, ATM Prima dan ATM Bersama

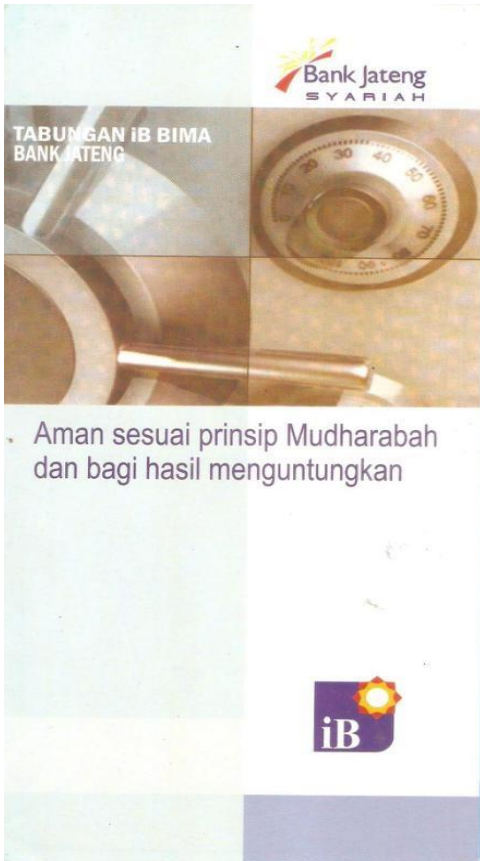
Syarat Pembukaan Rekening :

+ Perorangan :

- Mengisi aplikasi pembukaan rekening Tabungan
- Fotokopi KTP/SM/Paspor atau identitas lainnya yang masih berlaku, dengan menunjukkan aslinya.
- Setoran awal minimal Rp. 50.000,-

+ Badan Usaha / Lembaga :

- Mengisi aplikasi pembukaan rekening Tabungan
- Fotokopi akte pendirian/langgahan dasar dan pengesahan sebagai badan hukum/perusahaan dan akta perubahan jika ada, dengan menunjukkan aslinya.
- Fotokopi KTP/SM/Paspor yang masih berlaku, dari pengurus yang mewakili badan/perusahaan dengan menunjukkan aslinya.
- Keterangan/informasi badan/perusahaan dari pemerintah setempat.
- Setoran pertama minimal Rp. 50.000,-




Bank Jateng SYARIAH

TABUNGAN IB BIMA BANK JATENG

Aman sesuai prinsip Mudharabah dan bagi hasil menguntungkan

iB



Bank Jateng SYARIAH

PRODUK DAN LAYANAN BANK JATENG SYARIAH

Bank Jateng Syariah Hidup Berkah Sesuai Syariah

BANK JATENG SYARIAH

Bank Jateng Syariah Cabang Semarang
Gedung Ginatho Lt. 1, Jl. Pemuda No. 142 Semarang
Telp. : (024) 3566985, Fax : (024) 3566987

Bank Jateng Syariah Cabang Pembantu Semarang Barat
Jl. Prof. DR. Hamka No. 100 Ngaliyan - Semarang
Telp. : (024) 76632556, 76632557, 7622553,
Fax : (024) 6585410

Bank Jateng Syariah Cabang Pembantu Unissula
Jl. Kaligawe Raya Km. 4 Semarang
Telp. : (024) 6585409, Fax : (024) 6585410

www.bankjateng.co.id

Dapat dilayani di seluruh Kantor cabang Bank Jateng yang telah tersedia Layanan Syariah

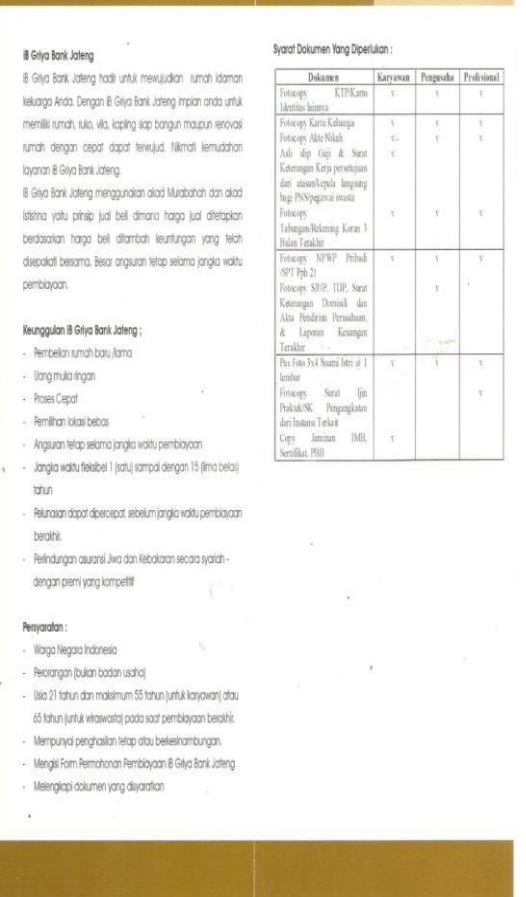


Bank Jateng SYARIAH

iB GRIYA BANK JATENG

Wujudkan Rumah Idaman Anda Bersama Kami

iB



iB Griya Bank Jateng

iB Griya Bank Jateng hadir untuk mewujudkan rumah idaman keluarga Anda. Dengan iB Griya Bank Jateng impian anda untuk memiliki rumah, vila, vila, lapang siap bangun maupun renovasi rumah dengan cepat dapat terwujud. Nilainya memudahkan layanan iB Griya Bank Jateng.

iB Griya Bank Jateng menggunakan akad Murabahah dan akad istima yaitu prinsip jual beli dimana harga jual ditetapkan berdasarkan harga beli ditambah keuntungan yang telah disepakati bersama. Besar angsuran tetap selama jangka waktu pembiayaan.

Keunggulan iB Griya Bank Jateng :

- Pembelian rumah baru/j lama
- Uang muka ringan
- Proses Cepat
- Pemilihan lokasi bebas
- Angsuran tetap selama jangka waktu pembiayaan
- Jangka waktu fleksibel (jauh) sampai dengan 15 (lima belas) tahun
- Pelunasan dapat dipercepat sebelum jangka waktu pembiayaan berakhir.
- Perlindungan asuransi jiwa dan kebakaran secara syariah - dengan premi yang kompetitif

Persyaratan :

- Warga Negara Indonesia
- Perorangan (bukan badan usaha)
- Usia 21 tahun dan maksimum 55 tahun (untuk karyawan) atau 65 tahun (untuk wirausaha) pada saat pembiayaan berakhir.
- Mempunyai penghasilan tetap atau bekesinambungan.
- Mengisi Form Pemohonan Pembiayaan iB Griya Bank Jateng
- Melengkapi dokumen yang dipersyaratkan

Syarat Dokumen Yang Diperlukan :

Dokumen	Karyawan	Pegawai	Profesional
Fotocopy KTP/Kartu Identitas lainnya	Y	Y	Y
Fotocopy Kartu Keluarga	Y	Y	Y
Fotocopy Akte Nikah	Y	Y	Y
Aktif slip gaji & Surat Keterangan Kerja persetujuan dan atasannya langsung bagi PNS/pegawai swasta	Y	Y	Y
Fotocopy Tabungan/Rekening Koran 3 Bulan Terakhir	Y	Y	Y
Fotocopy NPWP /Pribadi 871 Pgs. 21	Y	Y	Y
Fotocopy SBIP, TIDP, Surat Keterangan Domisili dan Akta Pendaftaran Perumahan & Laporan Keuangan Terakhir	Y	Y	Y
Pas Foto 3x4 Nanti Jera di 1 lembar	Y	Y	Y
Fotocopy Surat Ijin Praktek/SK Pengangkutan dari Indonesia 1 eksemplar	Y	Y	Y
Cepi Jaminan (IMB, Serifikat, PBB)	Y	Y	Y



GIRO IB BANK JATENG



Memberikan ketentraman dan kenyamanan dalam bertransaksi



Giro IB Bank Jateng
 Dengan Prinsip Wadiah, Giro IB Bank Jateng memberikan banyak manfaat bagi kegiatan usaha anda. Penarikan Giro IB Bank Jateng dapat dilakukan setiap saat dengan media Cek, Bilyet Giro ataupun surat perintah pembayaran lainnya yang sah. Dengan Pengalihan yang sesuai syariah, memberikan Anda ketertarikan dan kenyamanan dalam bertransaksi.

Manfaat Giro IB Bank Jateng :

- Kemudahan dalam bertransaksi
- Dana aman disimpan LPS dan sesuai prinsip syariah
- Pencairan setiap saat
- Jika Allah dapat bonus sesuai dengan kebijakan bank
- Membelikan manfaat bagi ekonomi umat

Syarat Pembukaan Rekening :

+ Perorangan :

- Fotokopi KTP/SM/Paspor atau identitas lainnya yang masih berlaku, dengan menunjukkan aslinya
- Fotokopi NPWP dengan menunjukkan aslinya
- Setoran pertama minimal Rp. 1.000.000,-

+ Badan Usaha / Lembaga :

- Fotokopi akte pendirian/anggaran dasar dan pergesahan sebagai badan hukum/perusahaan dan akta perubahan jika ada, dengan menunjukkan aslinya
- Fotokopi KTP/SM/Paspor yang masih berlaku, dari susunan pengurus yang mewakili badan/perusahaan dengan menunjukkan aslinya
- Fotokopi NPWP dengan menunjukkan aslinya
- Fotokopi ijin-ini usaha yang masih berlaku, dengan menunjukkan aslinya
- Keterangan/ijin dimiliki badan/perusahaan dari pemerintah setempat
- Setoran pertama minimal Rp. 1.000.000,-

+ Yayasan / Kepeseri :


- Fotokopi akte pendirian/anggaran dasar dan pergesahan sebagai badan hukum yayasan/kepeseri dan akta perubahan jika ada, dengan menunjukkan aslinya
- Fotokopi KTP/SM yang masih berlaku, dari susunan pengurus dengan menunjukkan aslinya
- Fotokopi NPWP dengan menunjukkan aslinya
- Fotokopi KTP/SM yang masih berlaku, bagi pengurus yang mewakili yayasan/kepeseri dengan menunjukkan aslinya
- Setoran pertama minimal Rp. 1.000.000,-




WAKAF UANG MELALUI BANK JATENG



"Perumpamaan orang yang menginfakkan hartanya di jalan Allah seperti sebutir biji yang menumbuhkan tujuh tangkai, pada setiap tangkai ada seratus biji. Allah melipatgandakan bagi siapa yang Dia kehendaki dan Allah Maha Luas, Maha Mengetahui."
 (Al-Baqarah : 261)






CARA MUDAH BERWAKAF UANG DI BANK JATENG SYARIAH

1. Datang langsung ke Kantor Cabang Bank Jateng yang ada di wilayah Jawa Tengah sesuai alamat Kantor kami di halaman berikut brosur ini.
2. Setor investasi Wakaf Uang anda (baik secara tunai atau transfer) ke Rekening di Bank Jateng Syariah Kantor Cabang Semarang nomor: 5037-00086-1 ah Yayasan Haji Sepanjang Hayat.
3. Nominal tidak dibatasi.

ABADIKAN UANG ANDA DENGAN INVESTASI WAKAF UANG

Apakah Investasi Wakaf Uang itu ?

- Investasi Wakaf Uang (Cash Waq / Waqf ah Nupud) adalah Investasi Wakaf yang dilakukan oleh seseorang, kelompok orang, lembaga atau badan hukum dalam bentuk uang tunai.
- Termasuk ke dalam pengertian uang adalah surat-surat berharga.
- Investasi Wakaf Uang hukumnya dianjurkan.

Apakah Investasi Wakaf Uang Bank Jateng Syariah itu ?

Investasi Wakaf Uang Bank Jateng Syariah adalah kerjasama antara Bank Jateng Syariah selaku LKS-PWU (Lembaga Keuangan Syariah - Penitrima Wakaf Uang) berdasarkan SK Menteri Agama No. 177 tahun 2010 bersama Badan Wakaf Indonesia (BWI) selaku pengelola dana wakaf (Nazhir).

Siapa pun BISA

Selap orang yang ingin Investasi Wakaf Uang tidak harus menunggu menjadi kaya dan mampu, siapa pun Investasi Wakaf Uang yang Anda setor, Anda sudah menjadi WAKAF (orang yang berwakaf). Ayoo, kita berwakaf.

Investasi Akhirat

Manfaat yang berlipat itu menjadi pahala bagi wakif yang terus akan mengalir, meski sudah meninggal, sebagai sebaik-baik bakul di akhirat.

Keterangan Umum

- Wakaf meliputi perorangan (dekas), organisasi atau badan hukum.
- Wakaf yang dapat dilakukan secara kolektif, yaitu wakaf uang yang berasal dari 2 (dua) orang atau lebih.
- Jangka waktu wakaf uang selamanya, artinya wakaf tidak akan kembali lagi kepada wakif.

Keterangan Pelaksanaan

- Wakaf uang di bawah Rp. 1 juta dilakukan dengan mengreditkan rekening Nazhir Yayasan Haji Sepanjang Hayat - IPHI oleh wakif. Wakif tidak memperoleh Sertifikat Wakaf Uang.
- Wakaf uang mulai Rp. 1 juta, wakif dapat memperoleh Sertifikat Wakaf Uang.
- Setoran wakaf uang
 - X Langsung, artinya wakif secara langsung datang ke Bank Jateng menemui petugas Customer Service dan kemudian melakukan penyetoran wakaf uang ke rekening Nazhir Yayasan Haji Sepanjang Hayat - IPHI.
 - X Tidak langsung, artinya wakif melakukan penyetoran wakaf uang terlebih dahulu ke rekening Nazhir Yayasan Haji Sepanjang Hayat - IPHI, kemudian baru datang ke kantor Bank Jateng.

"Hai orang-orang yang beriman, nafkahkanlah (dijalan Allah) sebagai hasil usahamu yang baik-baik dan sebagian dari apa yang kami keluarkan dari bumi untuk kamu....." (Al-Baqarah: 267)

WAKAF (shodiqoh Jariah) adalah amal yang pahalanya terus mengalir sepanjang masa walaupun orang yang berwakaf sudah meninggal, sebagai mana hadits dibawah ini : "Apabila manusia meninggal dunia terpuhlah amal perbuatannya, kecuali 3 (tiga) hal, yaitu Shodaqoh jariah (WAKAF), ilmu yang bermanfaat dan anak-anak yang shaleh yang mendokarkannya". (HR. Muslim).

DEPOSITO iB Bank Jateng SYARIAH

Pilihan berinvestasi dalam jangka waktu tertentu dengan hasil optimal

Deposito iB Bank Jateng

Produk khusus bagi Anda yang ingin berinvestasi dalam jangka waktu tertentu dengan hasil yang optimal. Dengan menggunakan prinsip Mudharabah, Anda memberikan hak kepada Bank untuk Menginvestasikan dana Anda pada sektor-sektor riil yang menguntungkan dan memenuhi prinsip syariah. Keuntungan dari pengelolaan dana tersebut akan dibagikan sesuai dengan nisbah yang telah di sepakati sebelumnya.

Keuntungan Deposito iB Bank Jateng :

- Dana yang disimpan aman dijamin LPS dan sesuai prinsip syariah
- Bagi hasil yang diterima langsung masuk ke rekening tabungan tiap bulannya
- Pilihan jangka waktu yang fleksibel : 1 bulan, 3 bulan, 6 bulan dan 12 bulan, dan dapat diperpanjang otomatis saat jatuh tempo (automatic rollover)
- Dapat digunakan sebagai agunan pembiayaan

Syarat Pembukaan Rekening :

+ Perorangan :

- Mengisi aplikasi pembukaan Deposito
- Fotokopi KTP/SIM/Paspor atau identitas lainnya yang masih berlaku, dengan menunjukkan aslinya.
- Nominal Deposito minimal Rp. 1.000.000,-

+ Badan Usah / Lembaga :

- Mengisi aplikasi pembukaan Deposito
- Fotokopi akte pendirian/anggaran dasar dan pengesahan ada, dengan menunjukkan aslinya.
- Fotokopi KTP/SIM/Paspor yang masih berlaku, dari pengurus yang mewakili badan/perusahaan dengan menunjukkan aslinya.
- Fotokopi NPWP
- Nominal Deposito minimal Rp. 1.000.000,-

Simulasi Pendapatan bagi Hasil iB Deposito

Bagi Hasil Untuk Nasabah	Nominal Deposito, Baku Sederajat Dpt.	X Distribusi Bagi Hasil X Nisbah Nasabah	
1 Bulan	100.000.000	X 1.989.009.478 x	42,50 %
=	195.218.828.234	343.606	Bagi hasil bersih
3 Bulan	100.000.000	X 41.755.972 x	45,50 %
=	4.131.278.384	367.861	Bagi hasil bersih
6 Bulan	100.000.000	X 26.712.118 x	49,00 %
=	2.643.177.417	396.158	Bagi hasil bersih
12 Bulan	100.000.000	X 87.328.287 x	42,50 %
=	8.641.177.420	396.158	Bagi hasil bersih

Nb. : Penempatan Deposito diatas 200 juta special Nisbah s/d 70 %

Bank Jateng SYARIAH Hidup Berbah Suci Syariah

iB

Produk Dana :

- IB Amanah
- IB Deposito
- IB Bima
- IB Giro
- IB Tabung Haji

KANTOR CABANG SYARIAH SEMARANG : GEDUNG GRINATHA LT. I,
JL. PEMUDA 142 SEMARANG,
TELP. : (024) 3566985, 3554024, 3544278 FAX : (024) 3566987

Ranto : 08164889484
Mita : 085643447402
Yoga : 081225089951
Erwin : 08886426361

TABUNGAN iB AMANAH Bank Jateng SYARIAH

Kemudahan bertransaksi karena dapat dilakukan sewaktu-waktu



Giro iB Bank Jateng

Tabungan iB Bima Bank Jateng

Merupakan produk tabungan dengan menggunakan prinsip Mudharabah. Produk yang kami desain bagi Anda yang menginginkan kemudahan bertransaksi sekaligus berinvestasi. Setiap bulan Kami akan memberikan bagi hasil sebagaimana porsi nisbah yang telah disepakati pada awal pembukaan rekening.

Keuntungan tabungan iB Bima Bank Jateng :

- Aman sesuai prinsip Syariah dan dijamin LPS
- Bagi hasil menguntungkan
- Kartu ATM Tabungan iB Bima dapat digunakan di setiap ATM Bank Jateng, ATM Prima dan ATM Bersama serta dapat digunakan untuk alat pembayaran di berbagai merchant berbanda Debit BCA

Syarat Pembukaan Rekening :

+ Perorangan :

- Mengisi aplikasi pembukaan rekening Tabungan
- Fotokopi KTP/SIM/Paspor atau identitas lainnya yang masih berlaku dengan menunjukkan aslinya.
- Setoran awal minimal Rp. 50.000,-

+ Badan Usaha / Lembaga :

- Mengisi aplikasi pembukaan rekening Tabungan
- Fotokopi akte pendirian/anggaran dasar dan pengesahan sebagai badan hukum/perusahaan dan akta perubahan jika ada dengan menunjukkan aslinya.
- Fotokopi KTP/SIM yang masih berlaku, dari susunan pengurus yang mewakili badan/perusahaan dengan menunjukkan aslinya.
- Keterangan/ijin domisili badan/perusahaan dari pemerintah setempat.
- Setoran pertama minimal Rp. 50.000,-

TABUNGAN iB BIMA Bank Jateng SYARIAH

Aman sesuai prinsip Mudharabah dan bagi hasil menguntungkan



Tabungan iB Amanah Bank Jateng

Merupakan produk tabungan dengan menggunakan prinsip Wadiah Yad Dhamanah. Merupakan produk bagi anda yang menginginkan kemudahan bertransaksi karena dapat di lakukan sewaktu-waktu, tarik setor setiap saat, fasilitas ATM melalui Bank Jateng, ATM Prima dan ATM Bersama, serta dapat digunakan untuk alat pembayaran diberbagai merchant berbanda Debit BCA.

Keuntungan Tabungan iB Amanah Bank Jateng :

- Aman, sesuai prinsip syariah & dijamin LPS
- Insya Allah dapat bonus sesuai kebijakan Bank
- Kartu ATM Tabungan iB Amanah dapat digunakan disetiap ATM Bank Jateng, ATM Prima dan ATM Bersama

Syarat Pembukaan Rekening :

+ Perorangan :

- Mengisi aplikasi pembukaan rekening Tabungan
- Fotokopi KTP/SIM/Paspor atau identitas lainnya yang masih berlaku, dengan menunjukkan aslinya.
- Setoran awal minimal Rp. 50.000,-

+ Badan Usaha / Lembaga :

- Mengisi aplikasi pembukaan rekening Tabungan
- Fotokopi akte pendirian/anggaran dasar dan pengesahan sebagai badan hukum/perusahaan dan akta perubahan jika ada, dengan menunjukkan aslinya.
- Fotokopi KTP/SIM yang masih berlaku, dari pengurus yang mewakili badan/perusahaan dengan menunjukkan aslinya.
- Keterangan/ijin domisili badan/perusahaan dari pemerintah setempat.
- Setoran pertama minimal Rp. 50.000,-

iB TABUNG HAJI
Bank Jateng
 SYARIAH

Membantu mewujudkan rencana indah untuk mengunjungi Baitullah

iB Tabung Haji

iB Tabung Haji merupakan produk tabungan syariah yang didesain khusus bagi masyarakat muslim yang mempunyai niat suci, untuk beribadah mengunjungi Baitullah. iB Tabung Haji Bank Jateng memberikan kemudahan bagi nasabah dengan jangka waktu menabung maupun setoran sesuai disesuaikan dengan kemampuan nasabah. Dengan menabung secara rutin biaya perjalanan haji akan terasa ringan.

iB tabung Haji adalah titipan dana nasabah/shaibul Maal secara berjangka berdasarkan akad Wadiah Yad Dhamanah yang ditujukan untuk niat pergi haji dimana penarikannya hanya dapat dilakukan menurut syarat-syarat tertentu.

iB Tabung Haji akan memudahkan nasabah dalam mempersiapkan Biaya Penyelenggaraan Ibadah Haji. Biaya Penyelenggaraan Haji tersebut akan langsung on-line dengan Siskohat sehingga memudahkan nasabah untuk memperoleh Porsi Haji.

Keuntungan iB Tabung Haji

- Membantu meringankan penyediaan dana untuk menunaikan ibadah haji.
- Dapat dibuka di cabang Bank Jateng Syariah dan Layanan Syariah di Kantor Cabang Bank Jateng di seluruh Jawa Tengah.
- Dapat melakukan penyetoran di seluruh Kantor Cabang, Kantor Cabang Pembantu maupun Kantor Kas Bank Jateng Syariah maupun konvensional secara on-line.
- Gratis biaya administrasi bulanan.
- Mendapat manfaat perlindungan asuransi.
- Penyetor dapat dilakukan secara tunai maupun fasilitas pemindah bukuan melalui ATM Bank Jateng Syariah.
- Setelah mencapai saldo nominal tertentu dapat mendaftarkan diri menjadi calon jamaah haji melalui

GIRO iB
Bank Jateng
 SYARIAH

Memberikan ketentraman dan kenyamanan dalam bertransaksi

Giro iB Bank Jateng

Dengan Prinsip Wadiah, Giro iB Bank Jateng memberikan banyak manfaat bagi kegiatan usaha anda. Penarikan Giro iB Bank Jateng dapat dilakukan setiap saat dengan media Cek, Bilyet Giro ataupun surat perintah pembayaran lainnya yang sah. Dengan Pengelolaan yang sesuai syariah, memberikan Anda ketentraman dan kenyamanan dalam bertransaksi.

Manfaat Giro iB Bank Jateng

- Kemudahan dalam bertransaksi.
- Dana dijamin LPS dan sesuai prinsip syariah
- Penarikan setiap saat
- Isya Allah dapat bonus sesuai dengan kebijakan Bank
- Memberikan manfaat bagi ekonomi Umat.

Syarat Pembukaan Rekening :

+ Perorangan :

- Fotokopi KTP/SIM/Paspor atau identitas lainnya yang masih berlaku, dengan menunjukkan aslinya.
- Fotokopi NPWP dengan menunjukkan aslinya.
- Setoran pertama minimal Rp 1.000.000,-

+ Badan Usaha / Lembaga :

- Fotokopi akte pendirian /anggaran dasar dan pengesahan sebagai badan hukum / perusahaan dan akta perubahan jika ada dengan menunjukkan aslinya.
- Fotokopi KTP/SIM/Paspor yang masih berlaku, dari susunan pengurus yang mewakili badan / perusahaan dengan menunjukkan aslinya.
- Fotokopi NPWP dengan menunjukkan aslinya.
- Fotokopi ijin-ijin usaha yang masih berlaku, dengan menunjukkan aslinya.
- Keterangan/ijin domisili badan/perusahaan dari pemerintah setempat.

FORMULIR PERMOHONAN PEMBIAYAAN INDIVIDUAL

Lembar 1

Bank Jateng SYARIAH

FORMULIR PERMOHONAN PEMBIAYAAN INDIVIDUAL

Nomor : _____
 Tanggal : _____

DATA PEMOHON

Jumlah pembiayaan yang diajukan : Rp. _____
 Jenis Pengajuan : Baru Perubahan Take Over
 Tujuan Pengajuan (jelaskan) : _____

DATA PRIBADI PEMOHON

• Nama : _____
 • Jenis kelamin : Laki Perempuan
 • Tempat / tanggal lahir : _____
 • Status : Belum Menikah Menikah Janda / duda
 • Nama ibu kandung : _____
 • No.KTP / Paspor : _____
 • NPWP : _____
 • Jumlah tanggungan : _____
 • Pendidikan terakhir : _____
 • Alamat tinggal sekarang : _____
 • Pekerjaan : _____
 • Kode Pos : _____
 • Untuk keperluan meniadakan hutang (yang tidak serumah) : _____
 • Nama : _____ Hubungan : _____
 • Alamat : _____
 • Pekerjaan : _____
 • Kode Pos : _____
 • Waktu terbaik untuk menghubungi anda di Rumah, pukul : _____
 di Kantor, pukul : _____
 • Alamat Surat : _____

DATA PEKERJAAN

• Nama Perusahaan : _____
 • Bidang Usaha : _____
 • Jabatan / Pangkat : _____
 • Mulai bekerja sejak : _____
 • Alamat : _____
 • Telep. : _____
 • Khusus Wiraswasta)
 • SLP : _____
 • NPWP : _____
 • tanggal / tahun didikan : _____

DATA SUAMI / ISTRI

• Nama : _____
 • Tempat / Tgl Lahir : _____
 • (jika bekerja) : _____
 • Nama Perusahaan : _____
 • Bidang Usaha : _____
 • Jabatan / Pangkat : _____
 • Mulai bekerja sejak : _____
 • Alamat Kantor : _____
 • Telep. : _____
 • Kode Pos : _____
 • Kode Pos : _____

CHECKLIST DOKUMEN

NO.	DOKUMEN	ADA/TIDAK
1.	Foto 4x6 (suami-isteri)	
2.	Fc KTP (suami-isteri)	
3.	Fc Kartu Keluarga	
4.	Fc Surat Nikah	
5.	Fc NPWP	
6.	Fc SK Pengangkatan (Surat Ket. Kerja)	
7.	Fc SK Terakhir	
8.	Slip Gaji (3 bulan terakhir)	
9.	Slip Gaji suami/ isteri	
10.	Surat Ket. Kerja (Wirasaha)	
11.	Fc SIUP-TDP	
12.	Fc Rekening Tabungan/ Payroll Gaji (3 bulan terakhir)	
13.	Nota-nota penjualan (Wirasaha)	
JAMINAN		
1.	Fc Sertifikat (SHM/ SHGB)	
2.	Fc PBB terbaru	
3.	Fc IMB	
4.	Surat kesepakatan harga jual	
5.	Surat Ket. Harga pasar tanah-bangunan (kelurahan) <150.000.000	
6.	Appraisal Independent >150.000.000	
7.	Fc KTP Penjual (suami-isteri)	
8.	Fc Kartu Keluarga Penjual	
9.	Fc Surat Nikah Penjual	

DAFTAR ANGSURAN BANK JATENG CABANG SYARIAH SEMARANG

PLAFON	12,5%												12,5%											
	12	24	36	48	60	72	84	96	108	120	132	144	156	168	180									
10.000.000	901.592	478.807	338.435	268.871	227.480	200.319	181.105	167.012	156.274	147.840	141.134	135.735	131.167	127.468	124.361									
20.000.000	1.803.185	957.614	676.869	537.742	454.959	400.638	362.210	334.023	312.540	295.680	282.267	271.471	262.335	254.936	248.721									
30.000.000	2.704.777	1.436.421	1.015.304	806.613	682.439	600.957	543.315	501.035	468.822	443.519	423.401	407.286	393.502	381.405	373.082									
40.000.000	3.606.370	1.915.229	1.353.738	1.075.464	909.918	801.276	724.421	668.046	625.096	591.359	564.534	542.962	524.670	509.873	497.443									
50.000.000	4.507.962	2.394.036	1.692.173	1.344.355	1.137.398	1.001.595	905.526	835.058	781.370	739.199	705.668	678.637	655.837	637.341	621.803									
60.000.000	5.409.555	2.872.843	2.030.608	1.613.226	1.364.877	1.201.914	1.086.831	1.002.069	937.444	887.039	846.801	814.413	787.005	764.809	746.164									
70.000.000	6.311.147	3.351.650	2.389.847	1.892.097	1.592.357	1.402.235	1.267.236	1.169.081	1.093.918	1.034.879	987.935	950.148	918.172	892.277	870.524									
80.000.000	7.212.740	3.830.457	2.797.477	2.190.987	1.849.836	1.622.553	1.448.841	1.336.092	1.250.192	1.182.718	1.129.068	1.085.884	1.049.340	1.019.746	994.885									
90.000.000	8.114.332	4.309.264	3.065.912	2.419.838	2.047.316	1.802.872	1.629.946	1.503.104	1.406.466	1.330.558	1.270.202	1.221.619	1.180.507	1.147.214	1.119.246									
100.000.000	9.015.925	4.788.071	3.384.346	2.688.709	2.274.795	2.003.191	1.811.051	1.670.115	1.562.740	1.478.308	1.411.336	1.357.355	1.311.675	1.274.682	1.243.606									
110.000.000	9.917.517	5.266.878	3.722.781	2.957.580	2.502.275	2.203.510	1.992.157	1.837.127	1.719.014	1.626.238	1.552.469	1.493.090	1.442.842	1.402.150	1.367.967									
120.000.000	10.819.110	5.745.686	4.061.215	3.226.451	2.729.255	2.403.829	2.173.262	2.004.139	1.875.288	1.774.078	1.693.603	1.628.826	1.574.010	1.529.618	1.492.328									
130.000.000	11.720.702	6.224.493	4.399.650	3.495.322	2.952.234	2.604.148	2.354.367	2.171.150	2.031.562	1.921.918	1.834.736	1.764.561	1.705.177	1.657.067	1.616.688									
140.000.000	12.622.295	6.703.300	4.738.085	3.764.193	3.184.714	2.804.467	2.535.472	2.338.162	2.187.836	2.069.577	1.975.870	1.900.297	1.836.345	1.784.555	1.741.040									
150.000.000	13.523.887	7.182.107	5.076.519	4.033.064	3.412.193	3.004.786	2.716.577	2.505.173	2.344.110	2.217.597	2.117.003	2.036.032	1.967.512	1.912.023	1.865.499									
160.000.000	14.425.480	7.660.914	5.414.954	4.301.935	3.639.673	3.205.105	2.897.462	2.672.185	2.500.364	2.365.437	2.258.137	2.171.768	2.098.679	2.039.491	1.989.770									
170.000.000	15.327.072	8.139.721	5.753.388	4.570.806	3.867.152	3.405.424	3.078.787	2.839.196	2.656.658	2.513.277	2.399.270	2.307.503	2.229.847	2.166.959	2.114.131									
180.000.000	16.228.665	8.618.528	6.091.823	4.839.677	4.094.632	3.605.743	3.259.892	3.006.208	2.812.932	2.661.117	2.540.404	2.443.239	2.361.014	2.294.428	2.238.491									
190.000.000	17.130.257	9.097.336	6.430.258	5.108.540	4.322.111	3.806.062	3.440.998	3.173.219	2.969.206	2.808.956	2.681.538	2.578.974	2.492.182	2.418.986	2.362.852									
200.000.000	18.031.850	9.576.143	6.768.692	5.377.419	4.549.591	4.006.381	3.822.103	3.340.231	3.125.400	2.956.796	2.822.671	2.714.710	2.623.349	2.549.364	2.487.213									
210.000.000	18.933.442	10.054.950	7.107.127	5.646.290	4.777.070	4.206.700	3.803.208	3.507.242	3.281.754	3.104.636	2.963.805	2.850.445	2.754.517	2.678.832	2.615.573									
220.000.000	19.835.035	10.533.757	7.445.561	5.915.161	5.004.550	4.407.020	3.984.313	3.674.254	3.438.028	3.252.476	3.104.938	2.996.181	2.895.684	2.804.300	2.735.934									
230.000.000	20.736.627	11.012.564	7.783.996	6.184.031	5.232.029	4.607.339	4.165.418	3.841.266	3.594.307	3.400.316	3.246.072	3.121.918	3.016.852	2.919.769	2.860.295									
240.000.000	21.638.220	11.491.371	8.122.431	6.452.902	5.459.509	4.807.658	4.346.523	4.008.277	3.750.576	3.548.155	3.387.205	3.257.652	3.148.019	3.039.237	2.984.655									
250.000.000	22.539.812	11.970.178	8.460.865	6.721.773	5.686.989	5.007.977	4.527.628	4.175.289	3.906.850	3.695.999	3.529.339	3.393.367	3.279.187	3.166.705	3.109.016									
260.000.000	23.441.405	12.448.985	8.799.300	6.990.644	5.914.468	5.208.296	4.708.734	4.342.300	4.063.124	3.843.835	3.649.472	3.529.123	3.410.354	3.314.173	3.233.376									
270.000.000	24.342.997	12.927.793	9.137.735	7.259.515	6.141.948	5.408.615	4.889.839	4.509.312	4.219.398	3.991.675	3.804.606	3.664.856	3.541.522	3.411.641	3.357.723									
280.000.000	25.244.590	13.406.600	9.476.169	7.528.386	6.369.427	5.608.934	5.070.944	4.678.323	4.375.472	4.139.515	3.951.740	3.800.594	3.672.689	3.569.110	3.482.098									
290.000.000	26.146.182	13.885.407	9.814.604	7.797.257	6.596.907	5.809.253	5.252.049	4.843.135	4.531.946	4.287.354	4.092.873	3.936.329	3.803.857	3.696.578	3.606.450									
300.000.000	27.047.775	14.364.214	10.153.038	8.066.128	6.884.386	6.029.572	5.433.154	5.010.346	4.688.220	4.435.194	4.234.007	4.072.065	3.935.024	3.824.066	3.730.819									
350.000.000	31.555.737	16.756.250	11.846.211	9.410.483	7.961.784	7.011.167	6.338.690	5.845.404	5.469.589	5.174.933	4.939.674	4.750.742	4.590.861	4.461.387	4.352.622									
400.000.000	36.063.700	19.152.285	13.537.384	10.754.137	9.099.182	8.012.763	7.244.205	6.680.462	6.250.959	5.913.952	5.645.342	5.429.420	5.246.699	5.098.728	4.974.445									
450.000.000	40.571.661	21.546.321	15.229.558	12.099.197	10.236.579	9.014.358	8.149.231	7.515.520	7.032.320	6.652.791	6.351.010	6.108.097	5.902.536	5.736.069	5.596.728									
500.000.000	45.079.623	23.940.357	16.924.731	13.443.547	11.373.977	10.015.953	9.055.257	8.350.577	7.813.699	7.391.990	7.056.678	6.786.774	6.558.373	6.373.410	6.218.032									
600.000.000	54.095.590	28.726.428	20.306.077	16.127.255	13.648.773	12.019.144	10.866.308	10.020.693	9.376.439	8.870.389	8.468.013	8.144.129	7.870.048	7.648.092	7.461.638									
700.000.000	63.111.475	33.516.499	23.690.423	18.820.965	15.923.568	14.022.335	12.677.300	11.690.808	10.939.179	10.348.787	9.839.349	9.501.484	9.181.723	8.922.774	8.705.244									
800.000.000	72.127.359	38.304.571	27.074.769	21.509.675	18.198.363	16.025.526	14.488.411	13.360.924	12.501.919	11.827.165	11.260.644	10.858.839	10.493.397	10.197.456	9.948.851									
900.000.000	81.143.324	43.092.642	30.459.115	24.198.381	20.473.159	18.028.716	16.299.462	15.031.039	14.064.659	13.305.583	12.702.020	12.216.194	11.805.072	11.472.138	11.192.457									
1.000.000.000	90.159.249	47.880.713	33.843.461	26.837.093	22.747.954	20.031.907	18.110.514	16.701.155	15.627.398	14.783.981	14.113.356	13.573.549	13.116.747	12.746.820	12.436.063									

Syarat Individu (Maks 5 tahun):

- Foto 4 x 6 Suami-isteri
- Copy KTP Suami-isteri
- Copy KK
- Copy Akta Nikah
- Copy NPWP
- Copy SK Pengangkatan Awal
- Copy SK Terakhir / Surat Ket Kerja Terakhir
- Slip Gaji Asli
- Rak Tab 3 Bln Terakhir
- Copy Sertifikat
- Copy PBB
- Surat Ket Keleharan / Appraisal Jaminan

Syarat Instansi Maj:


- Foto 4 x 6 Suami-isteri
- Copy KTP Suami-isteri
- Copy KK
- Copy Akta Nikah
- Copy dan Asli SK Pengangkatan Awal
- Copy dan Asli SK Terakhir
- Slip Gaji Asli
- Copy dan Asli Ijazah
- Copy dan Asli Karpeg
- Copy dan Asli Taspes

Data Jaminan Rumah:

- Copy Sertifikat
- Copy PBB
- Copy IMB
- Surat Kesepakatan Harga Jual/Pesanan Rumah
- Biaya Appraisal Rp 500rb (Pembayaran diatas 100 H)
- Copy dan Asli SK Terakhir
- Copy KTP Penjual Suami Isteri
- Copy KK Penjual Suami Isteri
- Srt Ket Keleharan Tanah & Bangunan

Kontribusi:

- Tanpa BI Prorid
- BI Adm Sudah Dlm Angsuran
- Maks Angsuran/Bulan 75% dari Gaji Bersih
- Angsuran FIK Sempai Seleksi
- Tidak Mengandung 1 x Angsuran
- Pelunasan Awal Tanpa Denda



Banknya Orang Jawa Tengah
SYARIAH