

## **BAB III**

### **GAMBARAN UMUM OBJEK PENELITIAN**

#### **A. Sejarah PT. Bank Tabungan Negara Syari'ah Kantor Cabang Semarang**

PT. Bank Tabungan Negara Syari'ah merupakan Unit Usaha Syari'ah (UUS) dari Bank Tabungan Negara Konvensional yang merupakan BUMN, yang menjalankan bisnis dengan prinsip syari'ah. Bank BTN Syari'ah mulai beroperasi pada tanggal 14 Februari 2005 bertepatan dengan 5 Muharram 1426 H di Kantor Cabang Syari'ah pertama di Jakarta.<sup>1</sup> Selanjutnya pembukaan BTN Kantor Cabang Syari'ah yang kedua di Bandung tanggal 28 Februari 2005, dan ketiga di Surabaya tanggal 17 Maret 2005, serta berikutnya Kantor Cabang Syari'ah keempat di Yogyakarta pada tanggal 4 April 2005, kelima di Makasar pada tanggal 11 April 2005.<sup>2</sup> Selanjutnya PT. BTN (Persero) Kantor Cabang Syari'ah Semarang yang berlokasi di Jl. M. T. Haryono No. 717 Semarang pada tanggal 3 April 2008 atau yang bertepatan pada tanggal 26 Rabiul Awal 1428 H oleh Direktur Utama Iqbal Latanro. Hingga Agustus 2009 lah dibuka 20 Kantor Cabang Syari'ah di beberapa kota di Indonesia, dengan 119 Kantor Layanan Syari'ah (KLS).<sup>3</sup>

Tujuan pendirian UUS Bank BTN adalah untuk memenuhi kebutuhan nasabah akan produk dan layanan perbankan sesuai dengan prinsip syari'ah, dan memberi manfaat yang setara, seimbang dalam pemenuhan kebutuhan kepentingan nasabah dan bank.

PT. Bank Tabungan Negara Syari'ah yang merupakan bagian dari Bank BTN Konvensional yang merupakan Bank BUMN, BTN Syari'ah menjalankan fungsi intermediasi dengan menghimpun dana masyarakat

---

<sup>1</sup> Brosur *Product Profile* BTN Syariah

<sup>2</sup> Hanan-Wihasto.blogspot.com/2011/05/enam-tahun-Unit-Usaha-Syariah-BTN

<sup>3</sup> Brosur *Product Profile* BTN Syariah

melalui produk-produk Giro, Tabungan dan Deposito serta menyalurkannya kembali ke sektor riil melalui berbagai produk pembiayaan KPR, Multiguna, Investasi dan Modal Kerja. Sesuai dengan Mottonya: **”Maju dan Sejahtera Bersama”**, maka BTN Syari’ah mengutamakan prinsip keadilan dan kesetaraan dalam penerapan imbalan bagi hasil antara nasabah dan bank.<sup>4</sup> meskipun relative muda, namun BTN Syari’ah Kantor Cabang Semarang telah di *manage* dengan baik, hal ini terbukti dengan adanya visi dan misi perusahaan, Tujuan pendirian serta adanya pedoman pegawai yang menjadi acuan etika bagi para pegawainya dalam memberikan pelayanan bagi para nasabah. Semua ini merupakan konse yang ideal yang ingin dicapai oleh perusahaan, yaitu menjadi salah satu perusahaan yang unggul.<sup>5</sup>

## **B. Tujuan Pendirian, Visi, Misi, Etika BTN Syariah serta Budaya Kerja BTN Syari’ah**

### **Tujuan Pendirian**

- a. Memperluas dan menjangkau segment masyarakat yang menghendaki produk perbankan syari’ah.
- b. Meningkatkan daya saing Bank BTN dalam layanan jasa perbankan.
- c. Mempertahankan loyalitas nasabah Bank BTN yang menghendaki transaksi perbankan berdasarkan prinsip syari’ah.<sup>6</sup>

### **Visi Bank BTN Syari’ah**

Mendukung Visi Bank Tabungan Negara Konvensional, yakni menjadi SBU Bank Syari’ah terkemuka, sehat dan menguntungkan dalam penyediaan jasa keuangan syari’ah dan mengutamakan kemaslahatan bersama.

---

<sup>4</sup> Brosur *Product Profile* BTN Syariah

<sup>5</sup> [http:// Profile BTN Syariah.co.id](http://ProfileBTN Syariah.co.id)

<sup>6</sup> Agenda 2011 Bank BTN Syariah

Mendukung Visi Bank Tabungan Negara Konvensional, yakni menjadi bank yang terkemuka dalam pembiayaan perumahan dan mengutamakan kepuasan nasabah.

### **Misi Bank BTN Syari'ah**

Misi Bank Tabungan Negara Syari'ah menunjang misi Bank Tabungan Negara Konvensional, yakni :

- a. Memberikan pelayanan unggul dalam pembiayaan perumahan dan industri terkait, pembiayaan konsumsi dan usaha kecil menengah.
- b. Meningkatkan keunggulan kompetitif melalui inovasi pengembangan produk, jasa dan jaringan strategis berbasis teknologi tertinggi.
- c. Menyiapkan dan mengembangkan *Human Capital* yang berkualitas, profesional dan memiliki integritas tinggi.
- d. Melaksanakan manajemen perbankan yang sesuai dengan prinsip kehati-hatian dan *Good Corporate Governance* untuk meningkatkan *Shareholder Value*.
- e. Memperdulikan kepentingan masyarakat dan lingkungannya.<sup>7</sup>

### **Etika BTN Syari'ah**

- a. Patuh dan taat pada ketentuan syari'ah serta perundang-undangan dan peraturan yang berlaku.
- b. Melaksanakan pencatatan segala transaksi yang berkaitan dengan kegiatan BTN secara benar sebagai wujud dari sikap profesionalisme dan sikap amanah.
- c. Berlomba dalam kebaikan untuk memberikan yang terbaik kepada semua *stakeholders*.
- d. Menghindari dari keterlibatan dalam pengambilan keputusan dalam hal terdapat pertentangan kepentingan.
- e. Menjaga kerahasiaan nasabah dan BTN.
- f. Memperhitungkan dampak yang merugikan dari setiap kebijakan yang ditetapkan BTN terhadap keadaan ekonomi, sosial dan lingkungannya.

---

<sup>7</sup> Agenda 2011 Bank BTN Syariah

- g. Tidak melakukan perbuatan tercela yang dapat merugikan citra profesinya.

### **Budaya Kerja**

Budaya kerja Bank BTN Syariah memiliki Nilai-nilai Dasar yang dianut oleh jajaran Bank BTN untuk mewujudkan visi dan misi Bank BTN adalah sebagai berikut :

- a. Sebagai seorang yang beriman dan bertaqwa, pegawai Bank BTN taat melaksanakan dan mengamalkan ajaran agamanya masing-masing secara khusuk.
- b. Pegawai Bank BTN selalu berusaha untuk menimba ilmu guna meningkatkan pengetahuan dan keterampilannya demi kemajuan Bank BTN.
- c. Pegawai Bank BTN mengutamakan kerjasama dalam melaksanakan tugas untuk mencapai tujuan Bank BTN dengan kinerja yang terbaik.
- d. Pegawai Bank BTN selalu memberikan yang terbaik secara ikhlas bagi Bank BTN dan semua *stakeholders*, sebagai perwujudan dari pengabdian yang didasari oleh semangat kesediaan berkorban tanpa pamrih pribadi.
- e. pegawai Bank BTN selalu bekerja secara professional yang kompeten dalam bidang tugasnya. Dalam bekerja, BTN Syariah memiliki budaya kerja yang senantiasa diaplikasikan dalam setiap aktivitas karyawan yang dikenal dengan istilah "Pola Prima".<sup>8</sup> Adapun 6 nilai dan 12 perilaku utama sebagai berikut:

Tabel 3.1 Pola Prima

#### **POLA PRIMA**

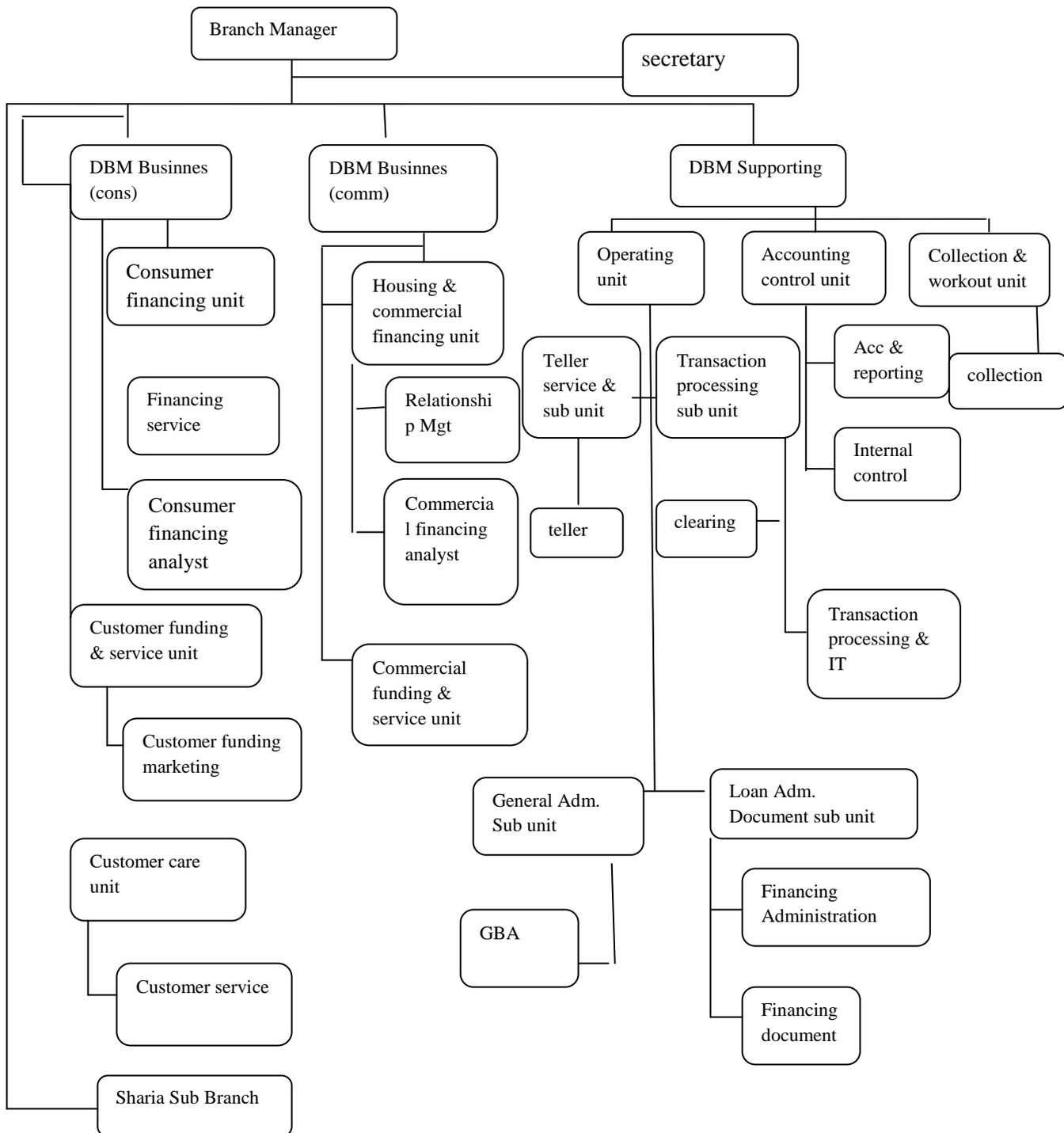
Pelayanan Prima	ramah, sopan dan bersahabat
	Peduli, proaktif dan cepat Tanggap
Inovasi	Berinisiatif melakukan Penyempurnaan
	Berorientasi menciptakan nilai tambah
Keteladanan	Menjadi contoh berperilaku baik dan benar

<sup>8</sup> Agenda 2011 Bank BTN Syariah

	Memotivasi penerapan nilai-nilai budaya kerja
Profesionalisme	Kompeten dan bertanggung jawab
	Bekerja cerdas dan tuntas
Integritas	Konsisten dan disiplin
	Jujur dan berdedikasi
Kerjasama	Tulus dan terbuka
	Saling percaya dan menghargai

**C. Struktur Organisasi**

Struktur organisasi Bank BTN Syariah Kantor Cabang Semarang adalah sebagai berikut:



## Keterangan :

1. Branch Manager : Indro Setiadji (NIP. 3871)
2. Secretary : Dyah Ayu Saputri (NIP. 8731)
3. DBM Consumer
  - a. Mortgage & Consumer Financing Unit : Merwanto (NIP. 6682)
  - b. Consumer Financing Service :
    - Naili Fissilmi (NIP. 6280)
    - Betty Indah D.P (NIP.11405)
    - Adinda Ayu Wulandari (NIP. 7271)
  - c. Junior Consumer Financing Analyst :
    - Muhammad Taufik (NIP. 9942)
    - Nunik Ardhiani (NIP.7107)
  - d. Financing Data Entry : Joko Giswoyo
  - e. Junior Consumer Funding Marketing : Nurul Febryanti (NIP. 11577)
  - f. Customer Service : Rifqi Ristavia Febrianty (NIP.9814)
    - Maya Dwi Astuti (NIP. 8730)
    - Dien Latifa (NIP. 9796)
4. DBM Commercial : Aris Supriyadi (NIP. 2596)
  - a. Relationship Management : Ayesha Ismail (NIP. 9056)
  - b. Junior Commercial Financing Analyst : Hadziq Jauhary (NIP. 8856)
    - Adnan Suryo P (NIP. 11388)
    - Hanif Zulham (NIP. 8859)
  - c. Commercial Funding Marketing : Yuane Setyo Palupi (NIP. 6194)
5. DBM Supporting
  - a. Operation Unit Head : Sunarto (NIP. 1903)
  - b. Teller Staff : Imma Suci Triana (NIP. 8732)
    - Safira Ega Insani (NIP. 8750)
    - Gisara Widya Paramita (NIP. 9848)
    - Adhita Dewandaru (NIP. 13396)

c. Financing Administration : Maria Ulfa (NIP. 8138)

M. Fikri Zakaria (NIP. 11535)

d. Financing Document : Bagus Dwi Bramantiyo (NIP. 12472)

e. Document Admin : Ahmat Sukoco

f. Transaction Processing & IT Support : Gunawan Hari Murti (NIP. 8858)

g. Clearing Staff : Diastyo Adhi Saputra (NIP. 8855)

h. Human Capital Support : Iwan Febi Pradana (NIP.12685)

i. Accounting Control Unit : Chandra Ristiana Irawati (NIP. 6235)

j. Accounting & Reporting : Kartika Setyawan Jody (NIP. 9783)

k. Collection : R. Rizky Khaerul M.R (NIP.8860)

Tika Putri Pratiwi (NIP. 12546)

#### **D. *Job Description* / Uraian Tugas**

##### 1. *Branch Manager* (Kepala Kantor Cabang)

*Branch Manager* adalah seorang pejabat pimpinan yang diberi tanggung jawab untuk memimpin kantor cabang, bertanggung jawab langsung kepada direksi dan mempunyai bawahan langsung yaitu kepala seksi dan kepala kantor kas.

Tugas dan Wewenang :

- a. Memimpin kantor cabang
- b. Melaksanakan pengawasan akan tugas-tugas yang diberikan kepada bawahan dan mengadakan evaluasi terhadap tugas-tugas tersebut.
- c. Mengelola keuangan harta kekayaan bank dan seluruh kegiatan usaha kantor cabang.
- d. Mendayagunakan tenaga kerja dengan peralatan guna peningkatan kemauan serta kemampuan kerja dan pengetahuan serta hubungan kerjasama yang baik diantara pegawai untuk mencapai hasil yang maksimal.

- e. Mengkoordinasikan pembuatan rencana kerja, anggaran cabang dan melakukan evaluasinya serta memenuhi target yang telah ditentukan.

2. *Deputy Branch Manager* ( Wakil Kepala Cabang )

*Deputy Branch Manager* adalah seorang pejabat yang langsung berada dibawah *Branch Manager* yang disertai tugas untuk memimpin pelaksanaan aktifitas sehari-hari sesuai dengan bidangnya masing-masing. *Deputy Branch Manager* ini terbagi menjadi dua yaitu;

1) *Deputy Branch Manager Retail* (Kepala Seksi Pelayanan), Tugas dan wewenang :

- a. Membina dan memberikan pengarahan kepada kepala *Teller service*, kepala *Customer Service* dan kepala *Loan Service*.
- b. Menjamin kecepatan dan pelayanan tinggi dalam bidang *Loan Service*, *Customer service*, *Teller Service* dan Kantor Kas.
- c. Menciptakan suasana kerja yang ramah, bersahabat, dapat dipercaya, disiplin dan dinamis demi pelayanan yang baik.
- d. Merencanakan, mengorganisasikan, mendelegasikan dan mengontrol semua aktifitas bidang retail demi tercapainya target bidang pelayanan retail yang efisien dan efektif sehingga terwujud pertumbuhan *asset* dan keuntungan yang tinggi.

1) *Teller Service* / Layanan teller

- (a) Transaksi Penyetoran & penarikan valas/non valas.
- (b) Administrasi kas.
- (c) Proses tunai & non tunai.

2) *Customer Service* / Layanan Nasabah

- (a) Penjualan/Marketing produk dana, pembiayaan& jasa.
- (b) informasi kepada nasabah.
- (c) Pembukaan/penutupan rekening
- (d) Administrasi kartu ATM.
- (e) Klaim Nasabah Dana.

3) *Financing Service and Account Officer* / Layanan Pembiayaan

- (a) Permohonan Pembiayaan.

(b) Pelunasan Pembiayaan.

(c) Klaim Nasabah Pembiayaan.

2) *Deputy Branch Manager Operation* ( Kepala Seksi Operasional )

Tugas dan Wewenang :

- a. Mengelola operasional harian cabang untuk menjamin efektifitas dan efisiensi.
- b. Menjamin standar kualitas dalam bidang Pemrosesan Transaksi, Administrasi Kredit dan Administrasi Umum Cabang.
- c. Menjamin produktifitas dan kapabilitas pegawai bidang operasional.

1) *Trans Processing* / Pemrosesan Transaksi

- (a) Administrasi dana
- (b) Entry data
- (c) Kliring
- (d) Proses Khusus ( Pajak, ATM, Cek, dll )
- (e) Pemeliharaan Hardware/Software

2) *Financing Admin* / Administrasi Pembiayaan

- (a) Administrasi Pembiayaan.
- (b) Dokumentasi Pembiayaan.
- (c) Dukungan Adm terhadap Financing Service.

3) *General Branch Admin* / Umum dan Personalia

- (a) Manajemen Kepegawaian.
- (b) Pengelolaan anggaran / KPA.
- (c) Logistik
- (d) Manajemen Arsip & Surat menyurat.
- (e) *Protokoler* / Kesekretariatan.

3. *Accounting & Control* / Akuntansi dan kontrol

- a. Internal Kontrol Cabang.
- b. Mengelola bukti-bukti transaksi.
- c. Menyiapkan laporan untuk pihak ekstern/intern.

- d. Sebagai koordinator RKAP.
  - e. Sebagai koordinator dalam Pemeriksaan Auditor Intern/Ekstern.
4. *Financing Recovery* / Pembinaan & Penyelesaian Pembiayaan
- a. Pembinaan pembiayaan.
  - b. Restrukturisasi Pembiayaan.
  - c. Penyelesaian Pembiayaan.<sup>9</sup>

#### **E. Produk-Produk Bank BTN Syariah**

PT Bank Tabungan Negara (persero) Kantor Cabang Syariah Semarang dalam melakukan kegiatan dan bidang usaha secara garis besar meliputi penghimpunan dana dan pembiayaan.

##### **1. Untuk penghimpunan dana sendiri meliputi:**

###### **A. Tabungan**

###### **1) Tabungan Bathara iB**

Merupakan produk tabungan dengan akad titipan (*wadiah*), sebagai media penyimpanan dana untuk keperluan transaksi dan pembayaran rutin serta keperluan lainnya, dengan kegunaan dan keuntungan sebagai berikut :

- (a) Sarana investasi dana yang aman dan terpercaya
- (b) Penyetoran dan penarikan dana dapat dilakukan di seluruh KCS dan KLS secara *online*.
- (c) Mendapatkan kartu ATM Bathara Syari'ah dapat digunakan disemua ATM berlogo *Link* dan ATM bersama
- (d) Bebas biaya administrasi
- (e) Fasilitas *joint account*
- (f) Dapat digunakan sebagai sarana penyaluran zakat,, infak dan shodaqoh
- (g) Dapat diberikan bonus sesuai kebijakan bank, namun tidak diperjanjikan
- (h) Gratis asuransi jiwa

###### **2) Tabungan Investa Batara iB**

---

<sup>9</sup> [http://job\\_description BTN. co.id](http://job_description BTN. co.id)

Merupakan produk penyimpanan dana berupa tabungan dengan akad *mudharabah*, untuk keperluan investasi, dan bersifat fleksibel dalam jangka waktu penyimpanan dan penarikannya.

### 3) Tabungan Baitullah Batara iB

Merupakan produk tabungan Haji BTN Syariah, sebagai sarana penyimpanan dana untuk Biaya Perjalanan Ibadah Haji (BPIH) calon jamaah haji. Nasabah calon jamaah haji akan mendapatkan manfaat dan keuntungan sebagai berikut;

- (a) Memperoleh nomor porsi apabila saldo telah mencapai syarat saldo minimal yang ditetapkan Depag.
- (b) Fasilitas *online* dengan SSKOHAT DEPAG.
- (c) Pembukaan rekening dilakukan pada KCS yang online dengan SSKOHAT, penyetoran selanjutnyadapat dilakukan diseluruh KCS dan KLS secara *online*.
- (d) Imbalan bagi hasil yang menarik sesuai dengan nisbah yang disepakati bersama.
- (e) Bebas biaya administrasi.
- (f) Dapat digunakan sebagai sarana penyaluran zakat, infak, dan shadaqoh.

#### **Persyaratan Pembukaan Rekening:**

- (a) Perorangan dan Warga Negara Indonesia.
- (b) Melampirkan foto copy KTP atau identitas diri lainnya.
- (c) Mengisi dan menandatangani formulir pembukaan rekening.
- (d) Penabung pertama minimal Rp 250.000 dan selanjutnya minimal Rp 100.000

### 4) Tabunganku

Merupakan tabungan untuk perorangan dengan persyaratan mudah dan ringan yang diterbitkan secara bersama oleh bank-bank di Indonesia guna menumbuhkan budaya menabung serta meningkatkan kesejahteraan masyarakat. Manfaat:

- (a) Bebas biaya administrasi bulanan
- (b) Setoran awal ringan
- (c) Bonus *wadiah* (sesuai kebijakan Bank)
- (d) Mendapatkan kartu ATM (Pilihan)
- (e) Penyetoran dapat dilakukan di semua kantor cabang syariah dan kantor layanan syariah.<sup>10</sup>

## B. Giro

### 1) Giro Bathara Ib

Giro Batara iB merupakan produk penyimpan dana dengan akad titipan (*wadiah*), yang diperuntukan bagi nasabah perorangan maupun perusahaan / lembaga, untuk menunjang kelancaran lalu lintas pembayaran dengan perantara cek dan bilyet giro maupun media perintah pembayaran lainnya. Keunggulan:

- a. Sarana penitipan uang yang aman dan terpercaya.
- b. Menunjang aktivitas usaha dalam pembayaran dan penerimaan.
- c. Fasilitas Kartu ATM Batara Syariah yang dapat digunakan pada ATM berlogo *link* bagi nasabah perorangan.
- d. Bonus diberikan secara sukarela sesuai kebijakan bank kepada nasabah.
- e. Penarikan dapat dilakukan setiap saat dengan menggunakan Cek, Bilyet Giro, Kartu ATM, Pemindahbukuan atau sarana perintah pembayaran lainnya.
- f. Dapat dipotong zakat.
- g. Memudahkan aktivitas kebutuhan transaksi keluarga, pribadi atau usaha.

### 2) Giro Investa Batara iB

Merupakan giro yang bersifat investasi atau berjangka dengan akad *mudharabah* yang penarikannya hanya dapat dilakukan

---

<sup>10</sup> Brosur Produk Tabungan Bank BTN Syariah

menurut syarat-syarat tertentu melalui perantara cek dan bilyet giro untuk mendukung kemudahan transaksi.

Keunggulan:

- a. Mendapatkan bagi hasil yang bersaing.
- b. Untuk saldo tertentu mendapatkan nisbah tambahan.

#### C. Deposito Batara iB

Merupakan produk penyimpanan dana dalam bentuk deposito dengan akad *mudharabah*, untuk tujuan investasi dalam jangka waktu tertentu sesuai pilihan dan kebutuhan nasabah. Nasabah Depositi Batara iB, baik perorangan maupun lembaga/perusahaan akan mendapatkan manfaat dan keuntungan sebagai berikut:

- a. Sarana investasi dana yang aman dan terpercaya.
- b. Bagi hasil yang menarik dan dapat diakumulasikan ke dalam pokok deposito.
- c. Bebas memilih cara perpanjangan, *Automatic Roll Over (ARO)* atau non *ARO*.
- d. Pencairan sebelum jatuh tempo tidak dikenakan *penalty*, namun deponan tidak mendapatkan bagi hasil untuk periode bulan berjalan.
- e. Dapat digunakan sebagai sarana penyaluran zakat, infak dan shadaqoh.
- f. Jangka waktu penempatan cukup fleksibel yaitu 1,3, 6, 12 dan 24 bulan.
- g. Nominal penempatan cukup terjangkau yaitu minimal Rp 500.000 untuk perorangan dan Rp 2.500.000 untuk perusahaan atau lembaga.

#### **Perhitungan Bagi Hasil:**

- 1) Menggunakan metode proposional harian berdasarkan bagi hasil bulan sebelumnya.

- 2) Bagi hasil diberikan setiap tanggal jatuh tempo dan dihitung berdasarkan saldo rata-rata harian yang mengendap selama 1 (satu) bulan sesuai nisbah yang disepakati.<sup>11</sup>

## 2. Untuk penyaluran dana meliputi :

### A. KPR BTN SEJAHTERA iB

Pembiayaan kepada Nasabah perorangan yang tergolong Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) dengan akad *Murabahah* (jual beli) dalam rangka pemilikan rumah atau rusun yang merupakan program pemerintah.

Manfaat :

- a. Proses mudah dan cepat
- b. Angsuran ringan dan tetap s/d lunas
- c. GRATIS asuransi jiwa dan kebakaran

Fitur/Karakteristik :

- a. Jangka waktu s/d 20 tahun dengan syarat tidak melebihi sisa jangka waktu hak atas tanah minus 1 tahun (untuk SHGB).
- b. RPC maksimal 70% dari penghasilan bersih.
- c. Max. Pembiayaan 90% harga rumah.
- d. Agunan memiliki bukti kepemilikan berupa Hak Milik/Hak Guna Bangunan.
- e. Biaya meliputi :administrasi, appraisal, notaris, SKMHT/APHT.

---

<sup>11</sup> Brosur Penghimpunan Dana Bank BTN Syariah

Tabel 3.2 Syarat KPR BTN Sejahtera iB (FLPP)

Dokumen		Pegawai/Karyawan	Wiraswasta
a.	Formulir aplikasi pembayaran dilengkapi dengan pas photo terbaru pemohon dan pasangan	V	V
b.	Fotokopi KTP pemohon dan pasangan, Fotokopi Kartu Keluarga dan Fotokopi Surat Nikah/Cerai	V	V
c.	Asli slip gaji 3 (tiga) bulan terakhir dan Fotokopi SK Pengangkatan Pegawai Tetap/Surat Keterangan Kerja	V	-
d.	Surat Keterangan Penghasilan dan Surat Ijin Usaha/Surat Keterangan Usaha dari pihak yang berwenang	-	V
e.	Fotokopi NPWP dan SPT PPh Orang Pribadi	V	V
f.	Fotokopi Rekening Tabungan / Giro 3 (tiga) bulan terakhir	V	V
g.	Surat pernyataan belum memiliki rumah dari pemohon dan pasangan	V	V
h.	Surat pernyataan belum pernah menerima subsidi pemerintah untuk pemilikan rumah dari pemohon dan pasangan	V	V

## B. KPR BTN PLATINUM iB

Pembiayaan kepada Nasabah perorangan dengan akad *Murabahah* (jual beli) dalam rangka pemilikan rumah, Ruko, rukan, rusun atau apartemen kondisi baru maupun *second*.

Manfaat :

- a. Proses mudah dan cepat
- b. Margin kompetitif
- c. Angsuran tetap sampai dengan lunas
- d. Nilai pembiayaan bebas
- e. Dilindungi ansuransi jiwa dan kebakaran

Fitur/Karakteristik :

- a. Harga dan angsuran fixed
- b. Jangka waktu s/d 15 tahun dengan syarat tidak melebihi sisa jangka waktu hak atas tanah minus 1 tahun (untuk SHGB)
- c. RPC maksimal 70% dari penghasilan bersih
- d. Harga acuan yang digunakan adalah harga jual setelah dikurangi diskon atau harga pasar wajar (mana yang lebih rendah).
- e. Jenis agunan berupa rumah, Ruko, rukan, rusun atau apartemen
- f. Agunan memiliki bukti kepemilikan berupa Hak Milik/Hak Guna Bangunan/Hak Milik atas Satuan Rumah Susun (Strata Title).

## C. KPR BTN INDENT iB

KPR BTN Indensya iB adalah fasilitas pembiayaan KPR berdasarkan akad *ishtishna* (pesanan) diperuntukkan bagi pemohon perorangan yang akan membeli rumah dari bank, yang dibangun oleh pengembang sesuai dengan pesanan dari nasabah.

Manfaat :

- a. Nilai pembiayaan bebas dan opsi *Grace Period*
- b. Margin kompetitif
- c. Angsuran tetap s/d lunas
- d. Dilindungi ansuransi jiwa dan kebakaran

Fitur/Karakteristik :

- a. Harga dan angsuran fixed
  - b. Jangka waktu s/d 15 tahun dengan syarat tidak melebihi sisa jangka waktu hak atas tanah minus 1 tahun (untuk SHGB)
  - c. RPC maksimal 70% dari penghasilan bersih
  - d. Jenis agunan berupa rumah, Ruko, rukan, rusun atau apartemen
  - e. Agunan memiliki bukti kepemilikan berupa Hak Milik/Hak Guna Bangunan/Hak Milik atas Satuan Rumah Susun (Strata Title)
  - f. Biaya meliputi :administrasi, appraisal, notaris, SKMHT/APHT.
- D. Pembiayaan Bangun Rumah BTN iB

Pembiayaan kepada Nasabah perorangan dengan akad *Murabahah* (Jual beli) dalam rangka membangun atau merenovasi bangunan tempat tinggal.

Manfaat :

- a. Mendapatkan nilai pembiayaan maksimal
- b. Margin kompetitif
- c. Angsuran tetap s/d lunas
- d. Dilindungi asuransi jiwa dan kebakaran

Fitur/Karakteristik :

- a. Harga dan angsuran fixed
- b. Jangka waktu s/d 15 tahun dengan syarat tidak melebihi sisa jangka waktu hak atas tanah minus 1 tahun (untuk SHGB)
- c. RPC maksimal 70% dari penghasilan bersih
- d. Pembangunan dilaksanakan maksimal 12 Bulan setelah akad.
- e. Max. pembiayaan 100% dari RAB Bangunan. Tidak melampaui 80% dari taksiran bank atas nilai tanah dan atau bangunan setelah ditambah dengan 20% RAB bangunan yang disetujui bank.
- f. Jenis agunan berupa rumah, Ruko, atau bangunan lain yang dapat dikategorikan sebagai tempat tinggal
- g. Agunan memiliki bukti kepemilikan berupa Hak Milik/Hak Guna Bangunan/Hak Milik atas Satuan Rumah Susun (Strata Title).

#### E. Pembiayaan Multimanfaat BTN iB

Pembiayaan bagi para pegawai dan pensiunan yang digunakan untuk keperluan pembelian berbagai jenis barang elektronik atau furniture dengan menggunakan akad “*Murabahah*” (Jual beli).

Manfaat :

- a. Dapat membeli kebutuhan barang elektronik atau furniture anda dengan segera.
- b. Proses cepat dan mudah
- c. Margin kompetitif
- d. Dilindungi asuransi jiwa

Fitur/Karakteristik :

- a. Angsuran fixed
- b. Max. Pembiayaan 100% harga barang (200 juta)
- c. Jangka waktu 1 s/d 5 tahun
- d. Biaya : asuransi jiwa, administrasi, notaris

#### F. Pembiayaan Multijasa BTN iB

Pembiayaan yang dapat digunakan untuk keperluan mendanai berbagai kebutuhan layanan jasa (Pendidikan, Kesehatan, Wisata, Haji Khusus atau Umroh Pernikahan) bagi nasabah. Pembiayaan ini menggunakan akad “*Kafalah bil Ujroh*”.

Manfaat :

- a. Menggapai impian anda dengan segera
- b. Proses cepat dan mudah
- c. Margin Kompetitif
- d. Dilindungi asuransi jiwa dan kebakaran

Fitur/Karakteristik :

- a. Angsuran fixed
- b. Max. Pembiayaan 75 juta
- c. Jangka waktu 6 bulan s/d 5 tahun (tidak melampaui umur pensiun nasabah)

d. Biaya : administrasi, notaris, asuransi jiwa dan kebakaran,dll.

#### G. Pembiayaan Kendaraan Bermotor BTN iB

Pembiayaan kepada Nasabah perorangan dengan akad *Murabahah* (jual beli) dalam rangka pemilikan kendaraan bermotor yang diperuntukan untuk kepentingan pribadi.

Manfaat :

- a. Kemudahan memiliki kendaraan bermotor
- b. Proses cepat dan mudah
- c. Angsuran ringan
- d. Dilindungi asuransi jiwa dan kerugian

Fitur/Karakteristik :

- a. Harga dan angsuran *fixed*
- b. Jangka waktu Mobil s/d 5 tahun dan Motor s/d 4 tahun
- c. RPC maksimal 70% dari penghasilan bersih
- d. Max. pembiayaan untuk kepemilikan Mobil 70% dan Motor 75%
- e. Jenis agunan berupa mobil atau motor.
- f. Biaya : administrasi, premi asuransi, notaris, akta fiducia & pendaftaran

#### H. Pembiayaan Tunai Emas BTN iB

Pembiayaan kepada nasabah untuk memenuhi kebutuhan dana nasabah dengan berdasarkan akad *Qardh* yang diberikan bank kepada nasabah berdasarkan kesepakatan dan disertai dengan Surat Gadai sebagai penyerahan *Marhun* (barang jaminan) untuk jaminan pengembalian seluruh atau sebagian hutang nasabah kepada bank (*Murtahin*).

Manfaat :

- a. Proses cepat dan mudah
- b. Ujroh (*fee*) kompetitif
- c. Dilindungi asuransi kerugian
- d. Keamanan terjamin
- e. Bisa digunakan untuk memenuhi segala kebutuhan anda

Fitur/Karakteristik :

- a. Maksimal pembiayaan Rp. 250 juta
- b. Jangka waktu s/d 4 bulan
- c. Biaya administrasi

Kadar Emas	Maksimal Pembiayaan
24	85%
23	80%
22	80%
21	80%
20	80%
19-18	75%
17-16	75%

#### I. Pembiayaan Talangan Haji BTN iB

Pinjaman dana kepada nasabah Tabungan BTN Ib dan Tabungan BTN Haji yang membutuhkan dana talangan untuk menunaikan ibadah haji sesuai dengan prinsip syariah. Akad pembiayaan berdasarkan akad *Qardh* (pinjaman yang diberikan kepada nasabah/muqtaridh yang memerlukan).

Manfaat dan keunggulan :

- a. Mewujudkan impian menunaikan Ibadah Haji
- b. Lebih terencana untuk menunaikan Ibadah Haji
- c. Pengembalian pinjaman fleksibel
- d. Proses cepat dan mudah
- e. Tanpa jaminan tambahan
- f. *Online* dengan SISKOHAT Kementerian Agama

Fitur/Karakteristik :

- a. Angsuran fixed
- b. Jangka waktu maks. 1 tahun
- c. RPC maksimal 70% dari penghasilan bersih
- d. Pembiayaan hingga 100% dari kebutuhan dana talangan haji
- e. Biaya : administrasi, asuransi jiwa (optional)

#### J. Pembiayaan Modal Kerja BTN iB

Pembiayaan dengan prinsip akad kerjasama (Mudharabah dan Musyarakah) dan jual beli (Murabahah) yang diberikan kepada lembaga atau perusahaan untuk memenuhi berbagai kebutuhan modal kerja usaha untuk industri perdagangan dan jasa.

Manfaat :

Memberikan solusi atas segala kebutuhan modal kerja untuk kelancaran bisnis anda.

Fitur/Karakteristik :

- a. Pembayaran nasabah berasal dari bagi hasil pendapatan dan margin dari kegiatan bisnis yang sedang dibiayai sesuai kesepakatan Bank dengan nasabah.
- b. Jangka waktu maksimal 3 tahun
- c. Pembiayaan yang diberikan sebesar nilai kebutuhan usaha
- d. Pencairan pembiayaan bisa sekaligus atau sesuai kebutuhan
- e. Agunan pembiayaan berupa fixed asset dipersyaratkan
- f. Biaya : administrasi, notaris

#### K. Pembiayaan Investasi BTN iB

Pembiayaan dengan prinsip jual beli (Murabahah) atau kerjasama (Musyarakah) yang diberikan kepada nasabah lembaga atau perusahaan untuk memenuhi kebutuhan belanja modal (capital expenditure) dalam rangka rehabilitasi, modernisasi, ekspansi atau peningkatan kapasitas usaha.

Manfaat :

Memberikan solusi atas segala kebutuhan Investasi untuk kelancaran bisnis anda.

Fitur/Karakteristik :

- a. Sistem pembayaran oleh nasabah dilakukan sesuai cash flow yang telah disepakati
- b. Jangka waktu maksimal 5 tahun

- c. Pembiayaan yang diberikan sebesar 65% dari nilai kebutuhan investasi
- d. Pencairan pembiayaan bisa sekaligus atau sesuai kebutuhan
- e. Agunan pembiayaan berupa fixed asset dipersyaratkan
- f. Biaya : administrasi, notaris

#### L. Pembiayaan KUR BTN iB

Pembiayaan KUR BTN iB merupakan fasilitas pembiayaan modal kerja atau investasi dengan prinsip jual beli (Murabahah) atau kerjasama (Musyarakah) yang diberikan bank kepada nasabah yang bergerak dalam bidang usaha berskala mikro, kecil dan menengah guna pembiayaan usaha produktif.

Manfaat :

Memberikan solusi atas segala kebutuhan modal kerja dan investasi untuk kelancaran bisnis anda.

Fitur/Karakteristik:

- a. Sistem pembayaran oleh nasabah dilakukan sesuai cash flow yang telah disepakati.
- b. Jangka waktu modal kerja adalah 3 tahun dan investasi adalah 5 tahun.
- c. Maksimal pembiayaan adalah 80% dari kebutuhan modal kerja dan 70% dari kebutuhan investasi.
- d. Pencairan pembiayaan dapat sekaligus atau sesuai kebutuhan
- e. Adanya keringanan syarat agunan berupa fixed asset.
- f. Biaya : Administrasi & Notaris

#### M. Pembiayaan Konstruksi BTN iB

Pembiayaan dengan prinsip akad kerjasama (Musyarakah) yang diberikan kepada pengembang perumahan dan bisnis sejenis untuk menyediakan modal kerja guna membiayai konstruksi proyek perumahan yang meliputi bangunan atau rumah berikut infrastruktur terkait.

Manfaat :

Memberikan solusi atas segala kebutuhan konstruksi untuk kelancaran bisnis anda.

Fitur/Karakteristik :

- a. Pembayaran berasal dari hasil penjualan rumah yang dibiayai konstruksinya.
- b. Jangka waktu maksimal 4 tahun.
- c. Maksimal pembiayaan 80% dari nilai kebutuhan konstruksi.
- d. Pencairan pembiayaan sesuai prestasi proyek.
- e. Agunan pembiayaan lokasi proyek itu sendiri
- f. Biaya : administrasi & notaris.

### **3. Jasa dan Layanan**

Fasilitas yang diberikan Bank BTN Syariah untuk memenuhi kebutuhan dan memudahkan segala transaksi nasabah.

#### 1) Kartu Debit BTN Syari'ah

Fasilitas layanan kartu yang memberikan kemudahan bagi nasabah melalui ATM seperti tarik tunai dan transfer, dapat dilakukan di seluruh jaringan ATM Bank BTN, Link, ATM Bersama, Prima, Visa dan Plus serta berbelanja di toko-toko berlogo Visa di dalam dan luar negeri.

#### 2) Kiriman Uang

Fasilitas layanan pengiriman uang secara real time ke sesama Bank BTN dan BTN Syariah serta pengiriman uang ke Bank lain menggunakan fasilitas SKN, RTGS, Link, ATM Bersama dan Prima.

#### 3) iCash Management System (iCMS)

Layanan berbasis internet dengan menggunakan aplikasi browser yang berguna untuk membantu nasabah dalam mengelola kegiatan perbankan secara mandiri, efektif dan efisien.

#### 4) Payment Point BTN iB

Fasilitas layanan bagi nasabah untuk memudahkan dalam membayar tagihan rutin seperti tagihan telepon, telepon seluler, listrik, air dan pajak.

## 5) Payroll BTN iB

Layanan bagi perusahaan, lembaga atau perorangan dalam mengelola pembayaran gaji, THR, bonus dan kebutuhan finansial lainnya yang bersifat rutin bagi karyawan.

## 6) Penerimaan Biaya Perjalanan Haji

Fasilitas yang memberikan kepastian dan kemudahan untuk mendapatkan porsi keberangkatan ibadah haji dengan sistem online dari SISKOHAT.

## 7) SPP Online BTN iB

Layanan bagi Perguruan Tinggi/Sekolah dalam menyediakan delivery channel menerima setoran biaya-biaya pendidikan secara online.

## 8) Program Pengembangan Operasional

Fasilitas yang diberikan Bank dengan melakukan kerjasama untuk pemberian Program Pengembangan Operasional berupa barang, jasa atau fasilitas lainnya yang dapat diberikan diawal maupun di akhir kerjasama yang nilainya dihitung seperti tambahan Jasa Giro maupun Nisbah/bagi hasil Deposito.

## BIAYA TRANSAKSI

Transfer ke bank lain		
Jenis Transaksi	RTGS	Kliring
Tunai	Rp. 50.000,-	Rp. 25.000,-
Non Tunai	Rp. 30.000,-	Rp. 15.000,-

Kliring (Cek/Bilyet Giro)	Rp. 2.000,-
Tolakan Kliring (Cek/Bilyet Giro)	Rp. 125.000,-
Pembatalan Bilyet Giro	Rp. 15.000,-
Pencetakan RK / lembar	Rp. 5.000,-
Pengiriman RK (permintaan nasabah)	Rp. 10.000,-

Referensi Bank	Rp. 50.000,-
Fotocopy Dokumen Pokok	Rp. 250.000,-
Penarikan Tab. Batara di loket < 5 juta	Rp. 2.000,-
Penarikan Tab. Prima di loket < 5 juta	Rp. 5.000,-

#### 4. Pelaksanaan Pembiayaan Murabahah Produk KPR BTN Syariah

##### 1) Permohonan Pembiayaan Murabahah (KPR)

Dalam mengajukan permohonan pembiayaan murabahah di BTN Syariah khususnya pada produk KPR, nasabah diwajibkan untuk mengajukan permohonan secara tertulis. Yaitu dengan mengisi formulir permohonan pembiayaan yang dilengkapi dengan dokumen-dokumen persyaratan dalam mengajukan permohonan pembiayaan murabahah.

Bagi nasabah yang ingin mengajukan permohonan pembiayaan KPR BTN Syariah secara umum yang harus dipenuhi oleh nasabah adalah:

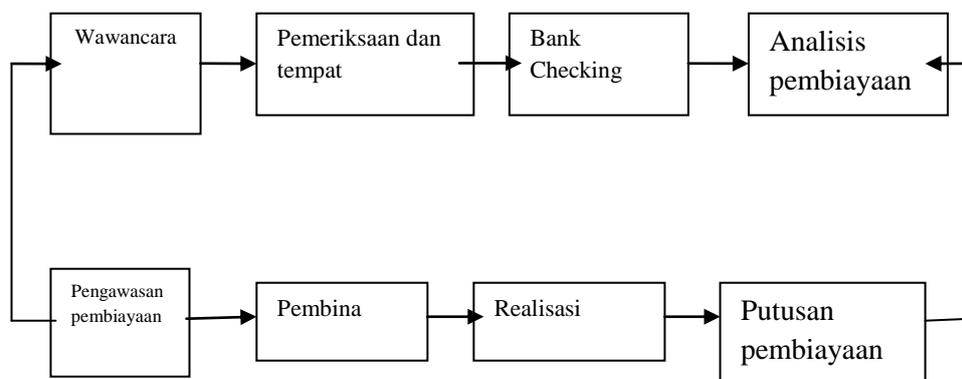
- a. Mengisi formulir permohonan pembiayaan.
- b. Menyerahkan copy identitas diri (KTP, KK, dan akta nikah).
- c. Menyerahkan copy slip/keterangan gaji atau Keterangan Kerja dari Perusahaan.
- d. Menyerahkan copy rekening tabungan bank atau BTN dan atau bank lain.
- e. Surat kuasa pemotongan gaji untuk pembayaran angsuran kolektif yang telah ditandatangani oleh pimpinan atau bendaharawan instansi (jika ada).
- f. Menyerahkan Ijin Mendirian Bangunan (IMB).
- g. Menyerahkan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang (SPPT) PBB.
- h. Serta NPWP untuk pembiayaan Rp. 50 juta.<sup>12</sup>

Adapun syarat-syarat secara umum adalah sebagai berikut:

<sup>12</sup> Formulir Pengajuan Pembiayaan KPR BTN Syariah

- a. Warga Negara Indonesia.
- b. Memiliki rekening tabungan di BTN Syariah.
- c. Telah berusia 21 (dua puluh satu) tahun atau telah menikah.
- d. Pada saat pembiayaan lunas usia pemohon tidak melebihi 65 tahun.
- e. Memiliki penghasilan yang menurut perhitungan bank pendapatan menjamin kelangsungan pembayaran kewajiban (angsuran pokok dan margin sampai pembayaran lunas, penghasilan dimaksud baik bersifat tetap (gaji bulanan) maupun tidak tetap (pendapatan dari pekerjaan bebas).
- f. Mempunyai pekerjaan tetap dengan masa kerja minimal 1 (satu) tahun.
- g. Tidak memiliki pembiayaan bermasalah di BTN maupun Bank lain.
- h. Permohonan yang masih berstatus sebagai nasabah di Bank untuk jenis pembiayaan apapun.
- i. Sesuai ketentuan Bank penghasilannya masih mencukupi untuk membayar kewajiban (angsuran pokok dan margin) atas seluruh pembiayaan (baik yang telah ada maupun yang akan ada).
- j. Menyampaikan NPWP pribadi untuk pemohon dengan jumlah pembiayaan Rp. 50 juta sampai dengan Rp. 100 juta atau sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

## 2) Prosedur Pembiayaan KPR BTN Syariah



Tahap awal yaitu melakukan wawancara terhadap masalah, hasil wawancara digunakan sebagai pedoman atas kemampuan 50 nasabah untuk melunasi kewajibannya nantinya. Kemudian mengunjungi lokasi tempat tinggal nasabah, ke tempat kerja, dan lokasi rumah yang akan dibiayai sebagai jaminan, pemeriksaan ini untuk mengklarifikasi data-data dan memeriksa kesesuaian data tertulis dengan data di lapangan. Lalu BTN Syariah melakukan pengecekan di bank lain, BI, lembaga keuangan non bank untuk mendapatkan informasi apakah nasabah termasuk daftar hitam atau dalam daftar kredit macet ataukah tidak.

Setelah itu bank menganalisis kemampuan nasabah atas dasar data yang telah dikumpulkan tentang kemampuan dan kesanggupan nasabah untuk melunasi kewajibannya secara tetap sesuai dengan yang diperjanjikannya. Dari hasil analisis inilah yang menjadi dasar bank untuk memutuskan persetujuan terhadap pemberian pembiayaan dengan rekomendasi persetujuan pembiayaan pada rapat komite. Realisasi pembiayaan baru dapat disetujui dan disepakati apabila semua persyaratan dan syarat pembiayaan yang ditetapkan bank telah dipenuhi nasabah. Setelah tahap realisasi pembiayaan atas hasil putusan pembiayaan oleh rapat komite, lalu diadakan pembinaan baik individu masing-masing nasabah pembiayaan demi kelancaran itu sendiri. Yang bertugas untuk mengawasi, memantau, dan membina nasabah bermasalah adalah CWO (Collection an Walk Out).

- 3) Biaya Realisasi Pembiayaan KPR BTN Syari'ah
  - a. Biaya Notaris (sebesar Rp. 125.000, s/d Rp. 150.000)
  - b. Biaya SKMHT/APHT (SKMHT sebesar Rp. 125.000, s/d Rp. 150.000,- dan APHT sesuai kesepakatan nasabah dengan Notaris).
  - c. Biaya Appraisal (sebesar Rp. 150.000,- s/d 300.000,- untuk pembiayaan s/d Rp. 200.000.000,-).
  - d. Biaya premi asuransi jiwa dan kebakaran (sesuai tarif) single premium.

- e. Biaya administrasi.
- f. Biaya blokir dana 1x angsuran.
- g. Saldo minimal mengendap (sesuai ketentuan tabungan/giro batara syari'ah).