

## **BAB II**

### **KONDISI OBJEKTIF BANK BTN SYARIAH KCP SERANG**

#### **A. Sejarah Berdirinya PT. Bank Tabungan Negara (BTN) Syariah**

Sejarah awal berdirinya bank Syariah tidak terlepas dari berdirinya bank Muamalat Indonesia pada tahun 1992 sebagai bank syariah pertama di Indonesia, yang kemudian bisa bertahan pada krisis moneter yang menimpa Indonesia pada tahun 1998. Hal itu merupakan pencapaian yang luar biasa mengingat pada saat itu bank-bank konvensional banyak yang mengalami kesulitan dikarenakan kewajibannya untuk membayar bunga kepada nasabah.<sup>1</sup> Disusul dengan berubahnya undang-undang no. 7 tahun 1992 menjadi undang-undang no. 10 tahun 1998 tentang perbankan. Perkembangan bank Syariah semakin meningkat dari tahun ketahun, hal itu ditandai dengan banyaknya bank-bank

---

<sup>1</sup> Kemas Aditya Gunawan, *Consumer Financing Analyst*, Pada Bank Tabungan Negara Syariah Cabang Serang, Wawancara Tanggal 20 Februari 2019.

Syariah yang bermunculan. Seperti Bank Mandiri Syariah, Bank Mega Syariah, BRI syariah dan lain-lain.

Pada tanggal 15 desember 2004, bank BTN menerima surat perjanjian dari BI, surat no. 6/1350/Dpbs perihal persetujuan BI mengenai prinsip pembukaan KCS (Kantor Cabang Syariah) Bank BTN. Maka tanggal inilah yang diperingati sebagai hari lahirnya Bank BTN Syariah, yang secara sinergi melalui persetujuan dari BI dan direksi PT.BTN maka dibukalah KCS Jakarta pada tanggal 14 Februari 2005. Diikuti tanggal 15 februari dengan dibukanya KCS Bandung kemudian 17 Februari 2005 dengan KCS Surabaya dan berturut-turut tanggal 4 dan 11 april 2005 KCS Yogyakarta, dan Makassar, dan pada bulan desember 2005 dibukanya KCS Malang dan Solo.<sup>2</sup>

Pada BTN Syariah kantor Cabang Serang sendiri merupakan relokasi dari BTN Syariah yang sebelumnya beroperasi di Cilegon 27 mei 2009, Bank BTN Syariah kantor Cabang Serang mulai beroperasi pada tanggal 15 januari 2018

---

<sup>2</sup> Utih Fathiatussaumah, "Penerapan Kafalah Bil Ujah Pada Pembiayaan Multijasa Menurut Hukum Islam," (Skripsi Fakultas Syariah UIN SMH Banten, 2018), h. 21.

yang beralamat di Jl. Ahmad Yani no. 175 E, no. telepon : 0254-7915869 dan no. faksimili : 0124-378272.

## **B. Visi Misi Bank BTN Syariah**

Setiap Lembaga pasti memiliki visi dan misi untuk mencapai tujuannya, tidak terkecuali dengan Bank BTN Syariah, visi misi BTN Syariah adalah :

### ***Visi***

Terdepan dan terpercaya dalam memfasilitasi sektor perumahan dan jasa layanan keuangan keluarga.

### ***Misi***

1. Berperan aktif dalam mendukung sektor perumahan, baik dari sisi penawaran maupun dari sisi permintaan, yang terintegrasi dalam sektor perumahan di Indonesia.
2. Memberikan layanan unggul dalam pembiayaan kepada sektor perumahan dan kebutuhan keuangan keluarga.
3. Meningkatkan keunggulan kompetitif melalui inovasi pengembangan produk, jasa, dan jaringan strategis berbasis digital.

4. Menyiapkan dan mengembangkan *human capital* yang berkualitas, profesional, dan memiliki integritas tinggi.
5. Meningkatkan *shareholder value* dengan fokus kepada peningkatan pertumbuhan profitabilitas sesuai dengan prinsip kehati-hatian dan *good corporate governance*.
6. Memedulikan kepentingan masyarakat social dan lingkungan secara berkelanjutan.<sup>3</sup>

### **C. Struktur Organisasi BTN Syariah KCP Serang**

Untuk mencapai tujuannya, tentu saja BTN Syariah pun memiliki struktur organisasi agar setiap bidangnya dapat saling bekerjasama dan dapat bekerja dengan baik dalam menjalankan kegiatannya.

---

<sup>3</sup> [www.btn.co.id/id/tentang-kami](http://www.btn.co.id/id/tentang-kami) diakses pada tanggal 17 Februari 2019 jam 21.03



#### **D. Produk-Produk BTN Syariah KCP Serang**

Produk BTN Syariah tidak hanya khusus untuk menyalurkan kredit perumahan saja. Pada saat ini, BTN Syariah juga menyediakan produk berbasis pembiayaan, salah satu dari produk-produknya adalah sebagai berikut :

##### **1. Pembiayaan perumahan**

Pembiayaan ini dibagi atas beberapa produk, di antaranya ialah :

##### **a. KPR BTN Platinum iB**

Produk ini merupakan produk pembiayaan dalam rangka pembelian rumah, ruko, dan apartemen dengan menggunakan prinsip akad *murabahah* (jual beli) dengan jangka waktu sampai dengan 20 tahun.

Syarat dan ketentuannya ialah :

- 1) Warga negara Indonesia (WNI);
- 2) Usia minimal 21 tahun atau tekah menikah;
- 3) Pada saat pembiayaan lunas usia tidak boleh lebih dari 65 tahun;
- 4) Minimal masa kerja/usaha satu tahun;

5) Tidak memiliki kredit/pembiayaan bermasalah (IDI BI clear);

6) Memiliki NPWP atau SPT Psl 21.

b. KPR BTN Indent iB

Produk ini merupakan produk yang memfasilitasi pembiayaan untuk memiliki rumah. Ruko, rukun, rusun, atau apartemen berdasarkan pesanan melalui akad *istishna* (jual beli berdasarkan pesanan) dengan jangka waktu sampai 20 tahun.

c. Pembiayaan bangun rumah BTN iB

Produk ini merupakan produk pembiayaan untuk pembangunan rumah atau merenovasi hunian diatas lahan milik sendiri yang sesuai rancana dan keinginan nasabah melalui akad *murabahah*.

Kelebihan yang ditawarkan :

- 1) Angsuran tetap sampai dengan lunas;
- 2) Dilindungi angsuran jiwa dan kebakaran;
- 3) Mendapat nilai pembiayaan maksimal;
- 4) Nilai margin kompetitif

- 5) Proses mudah dan cepat;
- 6) Jangka waktu sampai dengan 15 tahun.<sup>5</sup>

d. Pembiayaan Properti BTN iB

Pembiayaan ini merupakan pembiayaan untuk masyarakat yang menginginkan kepemilikan atas properti atau memerlukan pembiayaan ulang untuk properti yang telah dimiliki, produk ini menggunakan akad *musyarakah mutanaqisah* (kepemilikan asset Bersama).

e. KPR BTN Bersubsidi iB

Produk ini merupakan produk yang bertujuan untuk kesejahteraan masyarakat berpenghasilan rendah melalui kerjasama dengan kementerian pekerjaan umum dan perumahan rakyat dengan tujuan kemudahan kepemilikan rumah. Produk ini menggunakan akad *murabahah*.

Kelebihan yang ditawarkan :

- 1) Angsuran ringan dan tetap sampai dengan lunas;

---

<sup>5</sup> Okta Pramana Nugraha, *Human Capital Support*, Pada Bank Tabungan Negara Syariah Cabang Serang, Wawancara Tanggal 28 Februari 2019.

- 2) Bebas PPN;
- 3) Jaringan kerjasama luas dengan *develover* di seluruh Indonesia;
- 4) Perlindungan asuransi jiwa dan asuransi kebakaran;
- 5) Subsidi bantuan uang muka sebesar 4 juta rupiah khusus rumah tapak;
- 6) Jangka waktu sampai dengan 20 tahun.

## 2. Pembiayaan Non Perumahan

Pembiayaan ini dibagi atas beberapa produk, di antaranya adalah :

### a. Pembiayaan Kendaraan Bermotor BTN iB

Produk ini merupakan produk untuk pembiayaan kendaraan bermotor, baik roda dua maupun empat.

Kelebihan yang ditawarkan :

- 1) Dilindungi asuransi jiwa dan kerugian;
- 2) Harga dan angsuran *fixes*;
- 3) Jangka waktu mobil sampai dengan 5 tahun dan motor sampai dengan 4 tahun;

- 4) Maksimal pembiayaan untuk kepemilikan mobil 75% dan motor 80%;
- 5) RPC maksimal 70% dari penghasilan bersih;
- 6) Jenis agunan berupa mobil dan motor.<sup>6</sup>

b. Pembiayaan Tunai Emas BTN iB

Produk ini merupakan produk pembiayaan dengan cara menggadaikan emas yang dimiliki nasabah dengan menggunakan akad *qard* (gadai) yang disertai dengan surat gadai sebagai penyerahan *marhun* untuk jaminan pengembalian seluruh atau sebagian hutang nasabah kepada bank (*murtahin*).

Kelebihan yang ditawarkan :

- 1) Bisa digunakan untuk memenuhi segala kebutuhan;
- 2) Dilindungi asuransi kerugian;
- 3) Keamanan terjamin;
- 4) Maksimal pembiayaan Rp. 250 juta.
- 5) *Ujroh* kompetitif;
- 6) jangka waktu sampai dengan 4 bulan.

---

<sup>6</sup> www.btn.co.id diakses pada tanggal 26 Februari 2019, jam 08.41 WIB.

c. Pembiayaan Emasku BTN iB

Produk ini merupakan produk bagi nasabah yang ingin memiliki investasi dengan kepemilikan emas batangan bersertifikat antam, produk ini menggunakan akad *Murabahah* (jual beli).

d. Pembiayaan multimanfaat BTN iB

Produk ini merupakan produk untuk pembiayaan jenis barang elektronik atau furniture dengan jangka waktu pembiayaan sampai dengan 10 tahun. Produk ini menggunakan akad *murabahah* (jual beli).<sup>7</sup>

Kelebihan yang ditawarkan ialah :

- 1) Angsuran *Fixed*;
- 2) Dapat membeli kebutuhan barang elektronik atau furniture dengan segera;
- 3) Dilindungi asuransi jiwa
- 4) Maksimal pembiayaan 100% dari harga barang;
- 5) Nilai margin kompetitif;
- 6) Jangka waktu 1 sampai 10 tahun.

---

<sup>7</sup>[www.btn.co.id](http://www.btn.co.id) diakses pada tanggal 26 Februari 2019, jam 09.02 WIB.

e. Pembiayaan Multijasa BTN iB

Produk ini merupakan produk pembiayaan untuk mendanai kebutuhan layanan jasa seperti Pendidikan, kesehatan, wisata, umroh, dan pernikahan dengan jangka waktu pembiayaan sampai dengan 10 tahun. Produk ini menggunakan akad *kafalah bil ujah* (imbalan atas jasa penjaminan).<sup>8</sup>

---

<sup>8</sup> Okta Pramana Nugraha, *Human Capital Support*, Pada Bank Tabungan Negara Syariah Cabang Serang, Wawancara Tanggal 28 Februari 2019.