

BAB III

GAMBARAN UMUM BANK BTN SYARIAH KC SERANG

A. Bank BTN Syariah

1. Sejarah Bank BTN Syariah

Bank BTN Syariah ialah anak bisnis strategis yang dimiliki bank BTN yang mengelola bisnisnya berdasarkan hukum Islam. Pada tanggal 14 Januari 2004 Bank BTN menerima surat pernyataan persetujuan dari Bank Indonesia, dengan adanya surat persetujuan Bank BTN tentang penerapan prinsip bank yang berbentuk Kantor Cabang Syariah, maka tanggal 14 Januari 2004 menjadi hari lahirnya Bank BTN Syariah. Kemudian pada tanggal 14 Februari 2005 dibukalah kantor cabang syariah pertama di Jakarta dan merambah ke berbagai kota diantaranya kota Serang Provinsi Banten.

Bank BTN Syariah Serang didirikan pada tanggal 23 Desember 2016 di bawah kepemimpinan Bapak Dede Rusli. Bank BTN Syariah Serang merupakan cabang pembantu dari Bank BTN Syariah Cabang Cilegon. Dan pada tanggal 8

November 2017 Bank BTN Syariah Serang telah menjadi kantor cabang Bank BTN Syariah, berdasarkan ijin relokasi dari Bank Indonesia.

Bank BTN Syariah bertindak sebagai perantara penggalangan dana publik dengan menghimpun dana dari masyarakat melalui produk-produk giro, tabungan dan deposito serta menyalurkan kembali pada industri real estate melalui berbagai produk pembiayaan KPR (Kepemilikan Perumahan Kredit), investasi dan modal kerja sesuai dengan motto bank BTN Syariah "Bersama untuk maju dan sejahtera", Bank BTN Syariah dalam menjalankan usahanya menjunjung tinggi prinsip keadilan dan kesetaraan dalam pelaksanaan bagi hasil antara bank dan nasabah. Tujuan didirikannya Bank BTN Syariah yaitu untuk memenuhi kebutuhan Bank dalam memberikan pelayanan jasa keuangan Syariah, mendukung pencapaian sasaran laba usaha bank, meningkatkan ketahanan bank dalam menghadapi perubahan lingkungan usaha dan memberikan keseimbangan dalam pemenuh kepentingan segenap nasabah dan pegawai. Bank BTN Syariah dalam

menjalankan fungsinya sama seperti bank konvensional. Namun, bank BTN Syariah menggunakan skema sesuai dengan Syariah Islam, sehingga memiliki beberapa perbedaan didalam kegiatannya. Bank BTN Syariah memiliki banyak keunggulan seperti berpedoman pada prinsip Syariah, penyaluran dana usaha yang halal dan menguntungkan, menggunakan prinsip akad, keuntungan berdasarkan system bagi hasil, jumlah angsuran tetap hingga akhir pembiayaan dan terjalin hubungan yang baik sebagai mitra usaha.

2. Visi Misi dan Tujuan Bank BTN Syariah

Seperti kebanyakan bisnis lain, Bank BTN Syariah juga mempunyai Tujuan, VISI dan MISI sebagai berikut:

1. Visi Bank BTN Syariah

Menjadi Bank Syariah terdepan di dalam sektor pembiayaan perumahan.

2. Misi Bank BTN Syariah

- 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 Cooperate Governance* untuk meningkatkan *Shareholder value*.
 - e. Memperdulikan kepentingan masyarakat dan lingkungannya.⁴⁵
3. Tujuan Bank BTN Syariah
- a. Menjangkau serta memperluas semua segmen masyarakat yang menginginkan produk syariah.
 - b. Meningkatkan daya persaingan Bank BTN dalam layanan produk jasa perbankan.

⁴⁵Muhammad Wirdiansyah, selaku Comersial dan Consumer Funding unit Head Bank BTN Syariah Kc Serang, wawancara dengan penulis via Whatsapp, tanggal 01 Juli 2021.

- c. Mempertahankan loyalitas para nasabah, penabung setia Bank BTN yang menghendaki transaksi perbankan berdasarkan prinsip syariah.
- d. Memberikan kesemimbangan dalam memenuhi kepentingan segenap *stakeholder* serta memberikan kesejateraan pada segenap pegawai dan nasabah.

4. Produk Pembiayaan

1) KPR BTN Bersubsidi IB

Bentuk produk pembiayaan dalam bentuk perorangan yang diberikan kepada nasabah yang tergolong Masyarakat yang Berpenghasilan Rendah (MBR) dengan akad murabahah (jual beli) dalam rangka pemilikan rumah atau rusun yang meruoakan program pemerintah.

2) KPR BTN Platinum IB

Pembiayaan yang berbentuk produk untuk Nasabah perorangan dengan akad jual beli, dengan tujuan memiliki baik rumah, ruko, rukun atau apartemen kondisi baru maupun *second*.

3) KPR BTN Indent IB

Bentuk pembiayaan di peruntukan Nasabah perorangan dalam rangka pemilikan rumah, ruko, rukan, eusun atau apartemen dengan akad istishna' (pesanan).

4) Pembiayaan Properti BTN IB

Pembiayaan kepada nasabah untuk kepemilikan aset bersama berupa pembelian bangunan baru atau pembiayaan ulang atau refinancing kepada nasabah yang telah memiliki properti dengan akad musyarakah mutanaqisah.

5) Pembiayaan Bangun Rumah BTN IB

Pembiayaan kepada Nasabah perorangan dengan akad murabahah (jual beli) dalam rangka membangun atau merenovasi bangunan tempat tinggal.

6) Pembiayaan Multimanfaat BTN IB

Pembiayaan untuk para pegawai dan pensiunan yang diperuntukan untuk keperluan pembelian berbagai jenis barang elektronik atau furniture dengan menggunakan akad murabahah (jual beli).

7) Pembiayaan Multijasa BTN IB

Pembiayaan untuk para nasabah yang dapat digunakan untuk keperluan mendanai berbagai kebutuhan layanan jasa (pendidikan, kesehatan, wisata, haji khusus atau umrah pernikahan) bagi nasabah. Pembiayaan ini menggunakan akad kafalah bil ujah.

8) Pembiayaan Kendaraan Bermotor BTB IB

Pembiayaan yang disediakan untuk para nasabah agar dapat memiliki motor atau dalam rangka pembelian kendaraan bermotor yang bertujuan untuk kepentingan pribadi.

9) Pembiayaan Tunai Emas BTN IB

Pembiayaan untuk nasabah dalam memenuhi kebutuhan dana, yang menggunakan akad qardh ialah pinjaman 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).

10) Pembiayaan Emasku BTN IB

Pembiayaan untuk kepentingan nasabah perorangan dengan akad murabahah dalam rangka pemilikan emas lantakan (batangan) bersertifikat antam.

11) Pembiayaan Modal Kerja BTN IB

Pembiayaan untuk memenuhi kebutuhan dana nasabah yang menjalankan usaha produktif selain usaha pembangunan proyek perumahan dan dilaksanakan dengan akad mudharabah (investasi).

12) Pembiayaan Investasi BTN IB

Pembiayaan dalam memenuhi kebutuhan dana nasabah yang menjalankan usaha produktif, guna pembelian/pengadaan barang-barang modal beserta jasa yang diperlukan untuk aktifitas usaha/investasi dan dilaksanakan dengan akad murabahah atau mudharabah.

13) Pembiayaan Konstruksi BTN IB

Pembiayaan yang bertujuan untuk memenuhi kebutuhan dana nasabah. Nasabah yang menjalankan

usaha produktif berupa pembangunan proyek perumahan dan dilaksanakan sesuai dengan akad musyarakah.

B. Pembiayaan Musyarakah Mutanaqisah Di Bank BTN Syariah KC Serang

Pembiayaan adalah penyediaan uang atau tagihan yang dipersamakan dengan itu berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak lain yang dibiayai untuk mengembalikan uang atau tagihan tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan atau bagi hasil.⁴⁶ Di dalam perbankan syariah yang dimaksud dengan pembiayaan merupakan bentuk layanan atau produk yang disediakan oleh bank berupa jasa atau uang dengan tujuan untuk terpenuhinya kebutuhan masyarakat dalam pendanaan, kepemilikan aset atau pun bentuk jasa tertentu dengan menggunakan mekanisme yang telah disediakan bank syariah.

Penulis dapat menyimpulkan bahwa pembiayaan merupakan penyediaan jasa atau pun barang yang disediakan bank untuk mencukupi kebutuhan masyarakat dalam pendanaan,

⁴⁶Faturrahman Djamil, *Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah di Bank Syariah*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2012), h. 65.

kepemilikan aset atau perumahan atau pun bentuk jasa lainnya. Pembiayaan dalam bank syariah pihak bank memberikan dana atau jasa dan nasabah diwajibkan untuk mengembalikan dana yang telah diberikan secara berangsur dalam bentuk pembayaran, dalam pemberian pembiayaan bank menyediakan persyaratan dan menggunakan mekanisme dan telah ditentukan.

C. Produk KPR Hits Bank BTN Syariah KC Serang

KPR Hits ialah produk KPR Non Subsidi yang bertujuan untuk memenuhi kebutuhan Masyarakat dalam kepemilikan rumah. Dalam pelaksanaannya, Nasabah dan Bank bekerjasama (Syirkah) dalam kepemilikan rumah atau sharing kepemilikan rumah, dimana masing-masing pihak menyertakan porsi kepemilikan berdasarkan kesepakatan, adapun ketentuan produk KPR Hits, Nasabah yang akan membeli porsi kepemilikan rumah harus sepakat mengenai waktu penyelesaian pembiayaan.

Produk KPR Hits dalam kepemilikan rumah dapat di *ijarah*-kan, Maksud dari dapat di *ijarah*kan adalah Nasabah dapat menyewa rumah yang sebagian rumah masih dalam porsi kepemilikan Bank, maka Nasabah harus membayar biaya sewa

selama porsi kepemilikan bank itu habis atau 100% porsi kepemilikan sudah menjadi hak nasabah.

1. Akad Musyarakah Mutanaqisah Pada Produk KPR Hits

Adapun sistem dari produk KPR Hits yang dikeluarkan dari awal Nasabah mendaftar hingga mendapatkan kepemilikan atas rumah, sama seperti pengajuan KPR biasa, dimana nasabah harus memiliki 100% KPR Hits dalam kasus rafidancing atau setidaknya sudah memiliki sebagian dari porsi rumah baru. Perbedaan produk KPR Hits dengan produk pembiayaan terletak pada akad yang digunakan yaitu menggunakan akad musyarakah mutanaqisah, produk KPR Hits berdasarkan persentase porsi kepemilikan bukan nominal pembelian. Dalam mekanisme di Perbankan Syariah pembiayaan dengan akad Musyarakah Mutanaqisah dapat di ijarahkan (sewa), ujarah (free), tahun pertama sebesar 7,75% fixed selama 3 tahun, tahun pertama dengan ujarah sebesar 8,25% fixed selama 5 tahun. Selanjutnya berjengjang selama waktu KPR sampai dengan 30 Tahun.

Jumlah Nasabah

Nama Produk	Jumlah Nasabah Per Oktober		
	2018	2019	2020
KPR Hits	Tidak Ada	2 Nasabah	8 Nasabah

2. Keunggulan Produk KPR Hits

Produk KPR Hits memiliki keunggulan dibandingkan dengan produk pembiayaan lainnya, adapun keunggulan dari Produk KPR Hits sebagai berikut:

- a. Untuk pembelian rumah baru atau lama
- b. Angsuran tetap sesuai jangka waktu yang disepakati
- c. Margin bersaing
- d. Persyaratan mudah
- e. Jangka waktu hingga 30 tahun
- f. Mendapatkan asuransi jiwa dan kebakaran

3. Ketentuan Pembiayaan KPR Hits

Ketentuan dalam pengambilan produk KPR Hits sebagai berikut:

- a. Pemohon adalah warga negara asli indonesia yang usianya minimal 21 tahun atau telah menikah. Saat pelunasan tidak boleh usianya lebih dari 65 tahun.
- b. Paling sedikit telah bekerja selama 1 tahun, tidak mempunyai kredit atau pembiayaan bermasalah (IDI BI Clear).
- c. Memiliki MPWP atau SPT Psl21 pribadi,
- d. Penabung Bank BTN Syariah
- e. Jaminan pembiayaan adalah tanah dan bangunan yang akan dibiayai.

Kelengkapan dokumen yang harus dilengkapi Nasabah untuk mengambil Produk KPR Hits diantaranya: Formulir Pengajuan, Foto Copy KTP/Kartu Identitas, Foto Copy Kartu Keluarg, Foto Copy Surat Nikah/Cerai, Foto Copy SK Pegawai, Foto Copy Slip Gaji, Surat Keterangan Penghasilan, Rek Koran 3 bulan Terakhir, Laporan

keuangan 3 bulan terakhir (untuk pemohon wiraswasta),
Foto Copy NPWP/SPT PPh 21, Foto Copy ijin usaha,
SIUP, TDP, APP (untuk pemohon wiraswasta), Foto
Copy ijin Praktek dan Foto Copy Sertifikat dan IMB.⁴⁷

⁴⁷Kemilau Produk dan Jasa Layanan BTN Syariah,... ,h. 40.