

BAB III

PROFIL BTN SYARIAH

A. Sejarah Singkat BTN Syariah

Berawal dari adanya perubahan peraturan perundang-undangan perbankan oleh pemerintah dari UU Perbankan No. 7 Tahun 1992 menjadi Perbankan No. 10 Tahun 1998, dunia perbankan nasional menjadi marak dengan boomingnya bank syariah. Persaingan dalam pasar perbankan pun kian ketat. Belum lagi dengan dikeluarkannya PBI No. 4/1/PBI/2002 tentang perubahan kegiatan usaha bank umum konvensional menjadi bank umum berdasarkan prinsip syariah oleh bank umum konvensional, jumlah bank syariah pun bertambah dengan banyaknya UUS (Unit Usaha Syariah). Maka manajemen PT. Bank Tabungan Negara (Persero), melalui rapat komite pengarah tim implementasi restrukturasi Bank BTN tanggal 12 Desember 2013, manajemen bank BTN menyusun rencana kerja dan perubahan anggaran dasar untuk membuka UUS agar dapat bersaing di pasar perbankan syariah.

Untuk mengantisipasi adanya kecenderungan tersebut, maka PT Bank Tabungan Negara (Persero) pada Rapat Umum Pemegang Saham tanggal 16 Januari 2004 dan perubahan Anggaran Dasar dengan akta No. 29 tanggal 27 Oktober 2004 oleh Emi Sulistyowati, SH Notaris di Jakarta yang ditandai dengan terbentuknya divisi syariah berdasarkan Ketetapan Direksi No.

14/DIR/DSYA/2004. Pembentukan Unit Usaha Syariah ini juga untuk memperkokoh tekad ajaran Bank BTN untuk menjadikan kerja sebagai bagian dari ibadah yang tidak terpisah dengan ibadah-ibadah lainnya. Selanjutnya Bank BTN Unit Usaha Syariah disebut “BTN Syariah” dengan motto “*Maju dan Sejahtera Bersama*”.

Dalam pelaksanaan kegiatannya, Unit Usaha Syariah didampingi oleh Dewan Pengawas Syariah (DPS) yang bertindak sebagai pengawas, penasihat dan pemberi saran kepada Direksi, Pimpinan Devisi Syariah, dan Pimpinan Kantor Cabang Syariah mengenai hal-hal yang terkait dengan prinsip syariah. Pada bulan November 2004 dibentuklah struktur organisasi kantor cabang syariah PT. BTN. Dimana setiap kantor cabang syariah dipimpin oleh satu orang kepala cabang yang bertanggung jawab kepada kepala devisi syariah. Yang pada saat bersamaan Dirut Bank BTN meminta rekomendasi penunjukan DPS dan pada tanggal 3 Desember 2004, Dirut Bank BTN menerima surat rekomendasi DSN/MUI tentang penunjukan DPS bagi BTN Syariah. Yang pada tanggal 18 Maret 2005 resmi ditunjuk oleh DSN/MUI sebagai DPS bagi BTN Syariah, yaitu Drs. H. Ahmad Nazri Adlani, Drs. H. Mohammad Hidayat, MBA, MBL, dan Dr. H. Endy M. Astiwara, MA, AAIJ, FIIS, CPLHI, ACS.

Pada tanggal 15 Desember 2004, Bank BTN menerima surat persetujuan dari BI, Surat No. 6/1350/DPbs perihal persetujuan BI mengenai prinsip KCS (Kantor Cabang Syariah) Bank BTN. Maka tanggal inilah yang diperingati secara resmi sebagai hari lahirnya BTN Syariah. Yang secara

sinergi melalui persetujuan dari BI dan Direksi PT. BTN maka dibukalah KCS Jakarta pada tanggal 14 Februari 2005. Diikuti pada tanggal 25 Februari 2005 dengan dibukanya KCS Bandung kemudian pada tanggal 17 Maret 2005 dibuka KCS Surabaya yang secara berturut-turut tanggal 4 dan tanggal 11 April 2005 KCS Yogyakarta dan KCS Makassar dan pada bulan Desember 2005 dibukanya KCS Malang dan Solo.

Pada tahun 2007, Bank BTN telah mengoperasikan 12 (dua belas) Kantor Cabang Syariah dan 40 Kantor Layanan Syariah (*Office Channelling*) pada kantor-kantor cabang dan cabang pembantu Konvensional kantor cabang Syariah tersebar dilokasi Jakarta, Bandung, Surabaya, Yogyakarta, Makasar, Malang, Solo, Medan, Batam, Tangerang, Bogor, dan Bekasi. Seluruh kantor cabang syariah ini dapat beroperasi secara *ontime-realttime* berkat dukungan teknologi informasi yang cukup memadai.

B. Profil BTN Syariah

- Latar Belakang

BTN Syariah merupakan *Strategic Bussiness Unit (SBU)* dari Bank BTN yang menjalankan bisnis dengan prinsip syariah, mulai beroperasi pada tanggal 14 Februari 2005 melalui pembukaan Kantor Cabang Syariah pertama di Jakarta.

Pembukaan SBU ini guna melayani tingginya minat masyarakat dalam memanfaatkan jasa keuangan Syariah dan memperhatikan keunggulan prinsip Perbankan Syariah, adanya Fatwa MUI tentang bunga bank, serta melaksanakan hasil RUPS tahun 2004.

- Tujuan Pendirian
 - a) Untuk memenuhi kebutuhan Bank dalam memberikan pelayanan jasa keuangan syariah.
 - b) Mendukung pencapaian sasaran laba usaha Bank.
 - c) Meningkatkan ketahanan Bank dalam menghadapi perubahan lingkungan usaha.
 - d) Memberi keseimbangan dalam pemenuhan kepentingan segenap nasabah dan pegawai.
- Perkembangan Jaringan

Jaringan UUS Bank BTN telah memiliki jaringan yang tersebar di seluruh Indonesia dengan rincian sebagai berikut :

- a) Kantor Cabang Syariah = 22 KCS
- b) Kantor Cabang Pembantu Syariah = 21 KCPS
- c) Kantor Layanan Syariah = 240 KKS

C. VISI & MISI BTN Syariah

Visi dan Misi Bank BTN Syariah sejalan dengan Visi Bank BTN yang merupakan *Strategic Business Unit* dengan peran untuk meningkatkan pelayanan dan pangsa pasar sehingga Bank BTN tumbuh dan berkembang di masa yang akan datang. BTN Syariah juga sebagai pelengkap dari bisnis perbankan di mana secara konvensional tidak dapat terlayani.

Visi Bank BTN Syariah

"Menjadi *Strategic Business Unit* BTN yang sehat dan terkemuka dalam penyediaan jasa keuangan syariah dan mengutamakan kemaslahatan bersama."

Misi Bank BTN Syariah

- a. Mendukung pencapaian sasaran laba usaha BTN.
- b. Memberikan pelayanan jasa keuangan Syariah yang unggul dalam pembiayaan perumahan dan produk serta jasa keuangan Syariah terkait sehingga dapat memberikan kepuasan bagi nasabah dan memperoleh pangsa pasar yang diharapkan.
- c. Melaksanakan manajemen perbankan yang sesuai dengan prinsip Syariah sehingga dapat meningkatkan ketahanan BTN dalam menghadapi perubahan lingkungan usaha serta meningkatkan *shareholders value*.

- d. Memberi keseimbangan dalam pemenuhan kepentingan segenap *stakeholders* serta memberikan ketentraman pada karyawan dan nasabah.

D. Nilai Dasar BTN Syariah

- a. Taat melaksanakan dan mengamalkan ajaran Islam secara khusus.
- b. Selalu untuk menimba ilmu guna meningkatkan pengetahuan dan keterampilannya demi kemajuan Bank BTN Syariah.
- c. Mengutamakan kerjasama dalam melaksanakan tugas untuk mencapai tujuan Bank BTN Syariah dengan kinerja yang terbaik.
- d. Selalu memberikan yang terbaik secara ikhlas bagi Bank BTN Syariah dan semua *stakeholders*, sebagai perwujudan dari pengabdian kepada Allah SWT.
- e. Selalu bekerja secara profesional yang kompeten dalam bidang tugasnya.

E. Etika BTN Syariah

1. Patuh dan taat pada ketentuan syariah serta perundang-undangan dan peraturan yang berlaku.
2. Melakukan pencatatan segala transaksi yang bertalian dengan kegiatan Bank BTN secara benar sebagai wujud dari profesionalisme dan sikap amanah.

3. Berlomba dalam kebaikan untuk memberikan yang terbaik kepada seluruh *stakeholder*.
4. Tidak menyalahgunakan wewenangnya untuk kegiatan pribadi.
5. Menghindarkan diri dari keterlibatan dalam pengambilan keputusan dalam hal terdapat pertentangan kepentingan.
6. Menjaga kerahasiaan nasabah dan Bank BTN.
7. Memperhitungkan dampak yang merugikan dari setiap kebijakan yang ditetapkan Bank BTN terhadap keadaan ekonomi, sosial, dan lingkungannya.
8. Tidak menerima hadiah atau imbalan yang memperkaya diri pribadi maupun keluarganya.
9. Tidak melakukan perbuatan tercela yang dapat merugikan citra profesinya.

F. Struktur Organisasi (Terlampir)

G. Produk dan Aplikasi Akad

- Pendanaan (*Funding*)
 - a. Giro BTN iB

Giro Batara iB adalah produk penyimpanan dana dengan akad titipan (*Wadī'ah*), yang diperuntukkan bagi nasabah perorangan maupun perusahaan atau lembaga, untuk menunjang kelancaran lalu lintas pembayaran dengan perantara cek dan bilyet giro maupun media perintah pembayaran lainnya.

- b. Giro BTN Investa iB

Giro Investa Batara iB adalah Giro yang bersifat investasi atau berjangka dengan akad “*Mudhārabah*” yang penarikannya hanya dapat dilakukan menurut syarat-syarat tertentu melalui perantara cek dan bilyet giro untuk mendukung kemudahan transaksi.

c. Tabungan BTN Batara iB

Produk Tabungan sebagai media penyimpanan dana dalam rupiah dengan menggunakan akad sesuai syariah yaitu *Wadī'ah*, bank tidak menjanjikan bagi hasil tetapi dapat memberikan bonus yang menguntungkan dan bersaing bagi nasabah.

d. Tabungan BTN Prima iB

Produk Tabungan sebagai media penyimpanan dana dalam rupiah dengan menggunakan akad sesuai syariah yaitu *Mudhārabah* (Investasi), bank menjanjikan bagi hasil yang menguntungkan dan bersaing bagi nasabah atas simpanannya.

e. Tabungan BTN Haji iB

Produk tabungan sebagai media penyimpanan dana dalam rupiah untuk Biaya Perjalanan Ibadah Haji (BPIH), dengan menggunakan akad sesuai syariah yaitu *Mudhārabah* (Investasi), bank menjanjikan bagi hasil yang menguntungkan dan bersaing bagi nasabah atas simpanannya.

f. Deposito BTN iB

Deposito Batara iB adalah produk penyimpanan dana dalam bentuk deposito dengan akad *Mudhārabah*, untuk tujuan investasi dalam jangka waktu tertentu sesuai pilihan dan kebutuhan nasabah.

- Pembiayaan

a. Pembiayaan KPR BTN iB

KPR BTN iB adalah produk pembiayaan BTN Syariah yang ditujukan bagi perorangan, untuk pembelian rumah, ruko, apartemen baik baru maupun lama. Akad yang dipergunakan adalah akad *Murābahah* (Jual Beli), dimana nasabah bebas memilih obyek KPR, sesuai dengan kebutuhan dan pertimbangan nasabah sendiri dari aspek lokasi maupun harga.

b. Pembiayaan KPR Indensya BTN iB

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

c. Pembiayaan Kendaraan Bermotor BTN iB

Pembiayaan kendaraan bermotor BTN iB adalah Produk pembiayaan dalam rangka pembelian kendaraan bermotor (mobil dan sepeda motor) bagi nasabah perorangan dengan menggunakan prinsip akad *Murābahah* (Jual Beli).

d. Pembiayaan Modal Kerja BTN iB

Modal Kerja BTN iB adalah fasilitas pembiayaan dengan akad *Mudhārabah*, berupa penyediaan dana oleh Bank BTN untuk memenuhi kebutuhan modal kerja usaha nasabah, baik perorangan, perusahaan atau lembaga, maupun koperasi, dengan rencana pengembalian berdasarkan proyeksi kemampuan cashflow nasabah.

e. Pembiayaan Swagriya BTN iB

Swagriya BTN iB adalah fasilitas pembiayaan KPR berdasarkan akad *Murābahah* (jual beli), yang diperuntukkan bagi pemohon yang memenuhi persyaratan yang ditentukan oleh Bank, untuk membiayai pembangunan atau renovasi rumah, ruko, atau bangunan lainnya diatas tanah yang sudah dimiliki oleh pemohon, baik untuk dipakai sendiri maupun untuk disewakan.

f. Pembiayaan Investasi BTN iB

Produk pembiayaan yang disediakan untuk memenuhi kebutuhan belanja barang modal (*capital expenditure*) perusahaan/lembaga dengan menggunakan prinsip akad *Murābahah* (Jual Beli) dan/atau *Mushārahah* (Bagi Hasil), dengan rencana pengembalian berdasarkan proyeksi kemampuan *cashflow* nasabah.

g. Gadai BTN iB

Gadai BTN iB adalah pinjaman kepada nasabah berdasarkan prinsip *Qardh* yang diberikan oleh Bank kepada nasabah berdasarkan kesepakatan, yang disertakan dengan Surat Gadai sebagai penyerahan

Marhun (barang jaminan) untuk jaminan pengembalian seluruh atau sebagian hutang nasabah kepada Bank.

h. Pembiayaan Yasa Griya BTN iB

Produk pembiayaan yang disediakan untuk memenuhi kebutuhan belanja modal kerja pengembang perumahan untuk membangun proyek perumahan dengan menggunakan prinsip akad *Musharakah* (Bagi Hasil), dengan rencana pengembalian berdasarkan proyeksi kemampuan *cashflow* nasabah.

i. Pembiayaan Talangan Haji BTN iB

Pinjaman dana kepada Nasabah Tabungan BTN Haji iB dan Tabungan BTN Haji yang membutuhkan dana talangan untuk menunaikan Ibadah Haji sesuai prinsip Syariah

H. Prosedur Pembiayaan *Murābahah* Produk KPR dan Aplikasi Biaya Administrasi pada Pelunasan Angsuran Pembiayaan *Murābahah* Produk KPR BTN Syari'ah Kantor Cabang Surabaya Sebelum Jatuh Tempo

1. Aplikasi *Murābahah* dapat digambarkan dalam skema berikut ini:



Nasabah mendatangi bank syariah untuk melakukan pembiayaan.

Nasabah melakukan negosiasi harga dan spesifikasi barang (rumah) yang

dibutuhkan. Setelah adanya kesepakatan harga antara nasabah dan bank dan nasabah sudah menjelaskan kepada pihak bank tentang spesifikasi rumah yang dibutuhkan, maka nasabah harus memenuhi persyaratan-persyaratan yang dibutuhkan. Setelah syarat-syaratnya telah dipenuhi oleh nasabah dan diterima oleh bank, maka terjadi transaksi jual beli dengan sistem *murābahah* antara nasabah dan bank. Maka rumah yang dipilih oleh nasabah akan dibeli oleh bank ke developer secara tunai. Developer akan memberikan rumahnya kepada bank beserta dokumennya karena telah dilunasi. Bank akan memberikan rumah kepada nasabah. Nasabah akan menjalankan kewajibannya dengan membayar cicilan ke bank BTN Syariah atas pembiayaan yang diberikan oleh bank.

2. Pelaksanaan Pembiayaan *Murābahah* Produk KPR BTN Syariah

a. Permohonan Pembiayaan *Murābahah* (KPR)

Dalam mengajukan permohonan pembiayaan *murābahah* 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 *murābahah*.

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

- 1) Mengisi formulir permohonan pembiayaan,

- 2) Menyerahkan copy identitas diri (KTP, KK, dan akta nikah),
- 3) Menyerahkan copy slip/keterangan gaji atau Keterangan Kerja dari Perusahaan,
- 4) Menyerahkan copy rekening tabungan bank atau BTN dan atau bank lain,
- 5) Surat kuasa pemotongan gaji untuk pembayaran angsuran kolektif yang telah ditandatangani oleh pimpinan atau bendaharawan instansi (jika ada),
- 6) Menyerahkan Ijin Mendirian Bangunan (IMB),
- 7) Menyerahkan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang (SPPT) PBB,
- 8) Serta NPWP untuk pembiayaan Rp. 50 juta.¹

Adapun syarat-syarat secara umum adalah sebagai berikut:

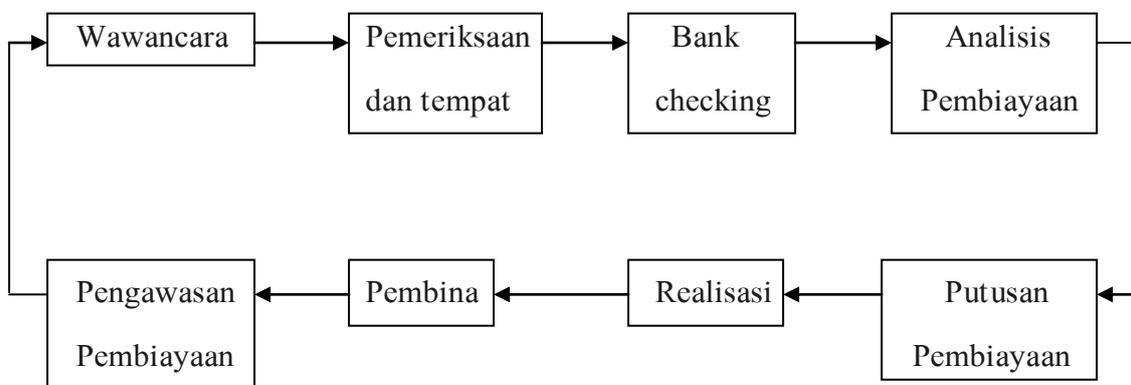
- 1) Warga Negara Indonesia,
- 2) Memiliki rekening tabungan di BTN Syariah,
- 3) Telah berusia 21 (dua puluh satu) tahun atau telah menikah,
- 4) Pada saat pembiayaan lunas usia pemohon tidak melebihi 65 tahun,
- 5) Memiliki penghasilan yang menurut perhitungan bank pendapatan menjamin kelangsungan pembayaran kewajiban (angsuran pokok dan margin sampai pembayaran lunas, penghasilan dimaksud baik

¹ Formulir Pengajuan Pembiayaan KPR BTN Syariah

bersifat tetap (gaji bulanan) maupun tidak tetap (pendapatan dari pekerjaan bebas)),

- 6) Mempunyai pekerjaan tetap dengan masa kerja minimal 1 (satu) tahun,
- 7) Tidak memiliki pembiayaan bermasalah di BTN maupun Bank lain,
- 8) Permohonan yang masih berstatus sebagai nasabah di Bank untuk jenis pembiayaan apapun,
- 9) Sesuai ketentuan Bank penghasilannya masih mencukupi untuk membayar kewajiban (angsuran pokok dan margin) atas seluruh pembiayaan (baik yang telah ada maupun yang akan ada),
- 10) Menyampaikan NPWP pribadi untuk pemohon dengan jumlah pembiayaan Rp. 50 juta sampai dengan Rp. 100 juta atau sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

b. Prosedur Pembiayaan KPR BTN Syariah



Tahap awal yaitu melakukan wawancara terhadap masalah, hasil wawancara digunakan sebagai pedoman atas kemampuan

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*).²

² Armahadi Effendi, *Wawancara*, BTN Syari'ah Kantor Cabang Surabaya, 2 Juni 2014.

c. Biaya Realisasi Pembiayaan KPR BTN Syari'ah

- 1) Biaya Notaris (sebesar Rp. 125.000, s/d Rp. 150.000)
- 2) Biaya SKMHT/APHT (SKMHT sebesar Rp. 125.000, s/d Rp. 150.000,- dan APHT sesuai kesepakatan nasabah dengan Notaris).
- 3) Biaya Appraisal (sebesar Rp. 150.000,- s/d 300.000,- untuk pembiayaan s/d Rp. 200.000.000,-).
- 4) Biaya premi asuransi jiwa dan kebakaran (sesuai tarif) single premium.
- 5) Biaya administrasi.
- 6) Biaya blokir dana 1x angsuran.
- 7) Saldo minimal mengendap (sesuai ketentuan tabungan/giro batara syari'ah).

Contoh biaya-biaya realisasi pembiayaan KPR BTN Syariah seperti yang tercantum dalam Surat Persetujuan Pemberian Pembiayaan (SP3)

Jenis Pembiayaan	:	Pembiayaan KPR BTN Syariah berdasarkan prinsip <i>Murābahah</i>
Keperluan	:	Pembelian 1 (satu) unit rumah
Harga Beli	:	Rp. 500.000.000
Margin Keuntungan Bank	:	Rp. 653.566.000
Harga Jual Bank	:	Rp. 1.153.566.000

Harga Pasar Wajar	:	Rp. 750.000.000
Angsuran	:	Rp. 6.408.700
Bentuk atau Sifat	:	pembiayaan dengan angsuran
Jangka Waktu	:	180 bulan sejak tanggal penandatanganan Akad Pembiayaan
Biaya-biaya	:	
a. Biaya Administrasi	:	Rp. 2.500.000
b. Biaya Notaris	:	Rp. 150.000
c. Biaya APHT	:	Rp. 800.000
d. Biaya SKMHT	:	Rp. 125.000
e. Biaya Asuransi Barang Jaminan	:	Rp. 5.736.125
f. Biaya Asuransi Jiwa	:	Rp. 9.665.000
g. Biaya Appraisal	:	Rp. 300.000
Total Biaya	:	Rp. 19.276.125

Syarat-syarat penandatanganan akad pembiayaan (SP3-Point 14)³

Sebelum dilaksanakan penandatanganan akad pembiayaan, wajib dipenuhi syarat-syarat sebagai berikut:

- a. Menandatangani Surat Penegasan Persetujuan Pemberian Pembiayaan di atas materai Rp. 6.000,-

³ Surat Persetujuan Pemberian Pembiayaan (SP-3) BTN Syariah

- b. Telah menyiapkan biaya-biaya yang telah ditetapkan yaitu: administrasi, notaris, 1 (satu) bulan angsuran, premi-premi asuransi dan biaya-biaya lainnya.
- c. Saldo giro atau tabungan saudara diblokir sebesar satu kali angsuran ditambah saldo minimum giro atau tabungan.
- d. Menyerahkan surat kuasa pemotongan gaji atau pendebitan rekening atas nama nasabah yang bersangkutan kepada Bank BTN Syariah diatas Materai Rp. 6.000,-
- e. Suami/Istri anda ikut menandatangani akad.

Syarat Realisasi Pembiayaan (Pasal 4)⁴

- a. Bank akan merealisasikan fasilitas pembiayaan berdasarkan prinsip murabahah berdasarkan akad ini, setelah nasabah terlebih dahulu memenuhi seluruh persyaratan sebagai berikut:
 - 1. Menyerahkan kepada bank seluruh dokumen yang disyaratkan oleh bank termasuk tetapi tidak terbatas pada dokumen bukti diri nasabah, dokumen kepemilikan jaminan dan atau surat lainnya yang berkaitan dengan akad ini dan pengikatan jaminan, yang ditentukan dalam Surat Persetujuan Pemberian Pembiayaan (SP-3) dari bank.

⁴ Akad Pembiayaan KPR BTN Syariah

2. Nasabah wajib membuka dan memelihara rekening giro atau tabungan pada bank selama nasabah mempunyai pembiayaan dari bank.
 3. Menandatangani akad ini dan perjanjian pengikatan jaminan yang disyaratkan oleh bank.
 4. Menyetorkan uang muka pembelian dan atau biaya-biaya yang disyaratkan oleh bank sebagai yang tercantum dalam SP-3.
- b. Realisasi pencairan fasilitas pembiayaan sebagaimana tersebut pada ayat (1), akan dilakukan oleh bank kepada Pengembang/Penjual.
 - c. Sejak ditandatanganinya akad ini dan telah diterimanya rumah pesanan oleh nasabah, maka resiko atas rumah tersebut sepenuhnya menjadi tanggung jawab nasabah dan dengan ini nasabah membebaskan bank dari segala tuntutan dan atau ganti rugi berupa apapun atas risiko tersebut.
 - d. Apabila bank telah membayar kepada Pengembang/Penjual termasuk pembayaran uang muka, maka nasabah tidak dapat membatalkan secara sepihak akad ini.

3. Aplikasi Biaya Administrasi terhadap Percepatan Pelunasan Angsuran Pembiayaan *Murābahah* Produk KPR sebelum Jatuh Tempo di BTN Syariah⁵

a. Prosedur percepatan pelunasan angsuran sebelum jatuh tempo, antara lain:

- 1) Nasabah mendatangi bagian *Financing Service*.
- 2) Nasabah mengisi form Permohonan Pelunasan Dipercepat, selanjutnya nasabah mendatangi form tersebut setelah dibubuhi materai Rp. 6.000,-
- 3) Bagian *Financing Service* memberitahu rincian pembayaran yang harus dibayarkan oleh nasabah sesuai dengan ketentuan pembayaran pelunasan dipercepat pembiayaan.
- 4) Selanjutnya nasabah ke bagian *Teller* untuk membayar sejumlah rincian yang telah diberitahukan oleh bagian *Financing Service*.
- 5) Keesokan harinya, nasabah kembali ke Bank BTN Syariah untuk mengambil sertifikat dengan menunjukkan tanda bukti pembayaran pelunasan angsuran.

b. Ketentuan percepatan pelunasan angsuran sebelum jatuh tempo

Ketentuan pembayaran pelunasan dipercepat pembiayaan KPR BTN iB, KPR BTN Sejahtera iB, KPR BTN Indent iB atau Pembiayaan Bangun Rumah iB, sebagai berikut:

⁵ Armahadi Effendi, *Wawancara*, BTN Syari'ah Kantor Cabang Surabaya, 2 Juni 2014.

- 1) Untuk fasilitas pembiayaan KPR BTN iB, KPR BTN Sejahtera iB, KPR BTN Indent iB atau Pembiayaan Bangun Rumah iB yang masih tercatat menggunakan *loan type* dengan sistem *flat* (perhitungan ini digunakan pada nasabah yang mulai pembiayaan KPR pada akhir tahun 2008 kebawah), maka cara perhitungannya sebagai berikut:

No.	Sisa Jangka Waktu Pembiayaan	Pembayaran Pelunasan Dipercepat
1.	≤ 5 Tahun	Sisa pokok + margin 3 bulan (termasuk margin bulan berjalan)
2.	Diatas 5 Tahun	Sisa pokok + margin 4,5 bulan (termasuk margin bulan berjalan)

- 1.1 Tabel perhitungan pembayaran pelunasan dipercepat pembiayaan dengan sistem flat

- 2) Untuk fasilitas pembiayaan KPR BTN iB, KPR BTN Sejahtera iB, KPR BTN Indent iB atau Pembiayaan Bangun Rumah iB yang telah menggunakan *loan type* dengan sistem *efektif* (perhitungan ini digunakan pada nasabah yang mulai pembiayaan KPR pada akhir tahun 2008 keatas), maka cara perhitungannya sebagai berikut:

- 1) Pelunasan sisa pokok + Margin Bulan Berjalan + Biaya Administrasi
 - 2) Kurang dari setahun → pelunasan sisa pokok + margin 4 bulan (termasuk margin bulan berjalan) + biaya administrasi
- c. Biaya administrasi percepatan pelunasan angsuran sebelum jatuh tempo

Biaya Administrasi untuk percepatan pelunasan angsuran sebelum jatuh tempo pembiayaan KPR, swagriya dan kendaraan bermotor BTN iB sebagai berikut:

Plafon			Biaya Administrasi	Keterangan	
		≤	50.000.000	375.000	
>	50.000.000	–	100.000.000	562.500	
>	100.000.000	–	150.000.000	937.500	
>	150.000.000	–	200.000.000	1.312.500	= Z
>	200.000.000	–	250.000.000	1.687.500	= Z + (1 x 375.000)
>	250.000.000	–	300.000.000	2.062.500	= Z + (2 x 375.000)
>	300.000.000	–	350.000.000	2.437.500	= Z + (3 x 375.000)
>	350.000.000	–	400.000.000	2.812.500	= Z + (4 x 375.000)
>	400.000.000	–	450.000.000	3.187.500	= Z + (5 x 375.000)
>	450.000.000	–	500.000.000	3.562.500	= Z + (6 x 375.000)
>	500.000.000	–	550.000.000	3.937.500	= Z + (7 x 375.000)
>	550.000.000	–	600.000.000	4.312.500	= Z + (8 x 375.000)
>	600.000.000	–	650.000.000	4.687.500	= Z + (9 x 375.000)
>	650.000.000	–	700.000.000	5.062.500	= Z + (10 x 375.000)
>	700.000.000	–	750.000.000	5.437.500	= Z + (11 x 375.000)
>	750.000.000	–	800.000.000	5.812.500	= Z + (12 x 375.000)
>	800.000.000	–	850.000.000	6.187.500	= Z + (13 x 375.000)
>	850.000.000	–	900.000.000	6.562.500	= Z + (14 x 375.000)
>	900.000.000	–	950.000.000	6.937.500	= Z + (15 x 375.000)
>	950.000.000	–	1.000.000.000	7.312.500	= Z + (16 x 375.000)
>	1.000.000.000	–	1.050.000.000	7.687.500	= Z + (17 x 375.000)
>	1.050.000.000	–	1.100.000.000	8.062.500	= Z + (18 x 375.000)
>	1.100.000.000	–	1.150.000.000	8.437.500	= Z + (19 x 375.000)
>	1.150.000.000	–	1.200.000.000	8.812.500	= Z + (20 x 375.000)
>	1.200.000.000	–	1.250.000.000	9.187.500	= Z + (21 x 375.000)
>	1.250.000.000	–	1.300.000.000	9.562.500	= Z + (22 x 375.000)
>	1.300.000.000	–	1.350.000.000	9.937.500	= Z + (23 x 375.000)
>	1.350.000.000	–	1.400.000.000	10.312.500	= Z + (24 x 375.000)
>	1.400.000.000	–	1.450.000.000	10.687.500	= Z + (25 x 375.000)
>	1.450.000.000	–	1.500.000.000	11.062.500	= Z + (26 x 375.000)

>	1.500.000.000	-	1.550.000.000	11.437.500	= Z + (27 x 375.000)
>	1.550.000.000	-	1.600.000.000	11.812.500	= Z + (28 x 375.000)
>	1.600.000.000	-	1.650.000.000	12.187.500	= Z + (29 x 375.000)
>	1.650.000.000	-	1.700.000.000	12.562.500	= Z + (30 x 375.000)
>	1.700.000.000	-	1.750.000.000	12.937.500	= Z + (31 x 375.000)
>	1.750.000.000	-	1.800.000.000	13.312.500	= Z + (32 x 375.000)
>	1.800.000.000	-	1.850.000.000	13.687.500	= Z + (33 x 375.000)
>	1.850.000.000	-	1.900.000.000	14.062.500	= Z + (34 x 375.000)
>	1.900.000.000	-	1.950.000.000	14.437.500	= Z + (35 x 375.000)
>	1.950.000.000	-	2.000.000.000	14.812.500	= Z + (36 x 375.000)
>	2.000.000.000	-	2.050.000.000	15.187.500	= Z + (37 x 375.000)
>	2.050.000.000	-	2.100.000.000	15.562.500	= Z + (38 x 375.000)
>	2.100.000.000	-	2.150.000.000	15.937.500	= Z + (39 x 375.000)
>	2.150.000.000	-	2.200.000.000	16.312.500	= Z + (40 x 375.000)
>	2.200.000.000	-	2.250.000.000	16.687.500	= Z + (41 x 375.000)
>	2.250.000.000	-	2.300.000.000	17.062.500	= Z + (42 x 375.000)
>	2.300.000.000	-	2.350.000.000	17.437.500	= Z + (43 x 375.000)
>	2.350.000.000	-	2.400.000.000	17.812.500	= Z + (44 x 375.000)

1.2 Tabel biaya administrasi untuk Pembiayaan KPR, Swagriya dan Kendaraan Bermotor BTN iB

d. Potongan hutang *murābahah*

Bank syariah dapat memberikan potongan atas pelunasan sebelum jatuh tempo. Potongan pelunasan dapat diberikan dengan cara memberikan potongan atas hutang *murābahah* dan potongan margin keuntungan yang belum diakui.⁶

Potongan pelunasan dini diakui dengan menggunakan salah satu metode berikut:⁷

⁶ Ismail, *Perbankan Syariah*, (Jakarta: Kencana, 2011), 145.

⁷ Abdullah Amrin, *Bisnis, Ekonomi, Asuransi, dan Keuangan Syariah*, (Jakarta: PT Grasindo, 2009), 65.

- 1) Jika potongan pelunasan diberikan pada saat penyelesaian bank mengurangi hutang *murābahah* dan keuntungan *murābahah*.
- 2) Jika potongan pelunasan diberikan setelah penyelesaian bank terlebih dahulu menerima pelunasan hutang *murābahah* dari nasabah, kemudian bank membayar potongan kepada nasabah dengan mengurangi keuntungan *murābahah*.
- 3) Denda dikenakan apabila nasabah lalai dalam melakukan kewajibannya sesuai dengan akad. Pada saat diterima denda akan diakui sebagian bagian dari dana sosial.

Di Bank BTN Syariah Kantor Cabang Surabaya, apabila ada nasabah yang ingin melakukan percepatan pelunasan angsuran maka akan mendapatkan potongan hutang *murābahah* dengan cara mengurangi sisa margin. Sehingga perhitungan pembayaran yang harus dilakukan oleh nasabah adalah dengan cara sebagai berikut:

1. Total pelunasan yang dilakukan nasabah jika telah melakukan pembayaran angsuran lebih dari setahun = sisa pokok hutang nasabah + potongan atas pelunasan dipercepat (hanya dihitung margin bulan berjalannya saja) + biaya administrasi akhir
2. Total pelunasan yang dilakukan nasabah jika telah melakukan pembayaran angsuran kurang dari setahun = sisa pokok hutang nasabah + potongan atas pelunasan dipercepat (margin 4 bulan termasuk margin bulan berjalan) + biaya administrasi akhir

- e. Contoh perhitungan pada saat percepatan pelunasan angsuran sebelum jatuh tempo di BTN Syariah :

Ada seorang nasabah yang melakukan pembiayaan *murābahah* produk KPR di BTN Syariah Kantor Cabang Surabaya dengan rincian pembiayaan sebagai berikut :

Harga pembelian rumah	= Rp. 500.000.000
Keuntungan (margin)	= Rp. 653.566.000
Harga jual	= harga pembelian rumah + keuntungan
	= Rp. 500.000.000 + Rp. 653.566.000
	= Rp. 1.153.566.000
Jangka waktu pembayaran	= 15 Tahun/180 Bulan
Angsuran perbulan	= Harga jual : jangka waktu pembayaran
	= Rp. 1.153.566.000 : 180 bulan
	= Rp. 6.408.700

Pada saat angsuran ke 101, nasabah ingin melakukan percepatan pembayaran pelunasan angsuran pembiayaan *murābahah* produk KPR, maka perhitungan total hutang yang harus dibayar nasabah adalah sebagai berikut :

Hutang *murābahah* pada saat kontrak = Rp. 1.153.566.000

(180 bulan/180x angsuran)

Hutang pokok yang telah dibayar	= Rp. 47.422.040
Margin yang telah dibayar	= Rp. 593.447.960
Hutang <i>murābahah</i> yang telah dibayar	= Hutang pokok yang telah dibayar + margin yang telah dibayar (jumlahnya sama dengan 100 bulan/100x angsuran)
	= Rp. 47.422.040 + Rp. 593.447.960 atau Rp. 6.408.700 x 100 bulan
	= Rp. 640.870.000

Hutang pokok yang belum dibayar	= Rp. 452.577.960
Margin yang belum dibayar	= Rp. 60.118.040
Hutang <i>murābahah</i> yang belum dibayar	= Hutang pokok yang belum dibayar + margin yang belum dibayar (jumlahnya sama dengan 80 bulan/80x angsuran)
	= Rp. 452.577.960 + Rp. 60.118.040 atau Rp. 6.408.700 x 80 bulan
	= Rp. 512.696.000

Perhitungan total yang harus dibayar oleh nasabah

Sisa pokok hutang yang belum dibayar	= Rp. 452.577.960	
Margin bulan berjalan	= Rp. 3.290.355	
		+
Sisa hutang <i>murābahah</i>	= Rp. 455.868.315	
Biaya Administrasi	= Z + (6 x 375.000)	
	= Rp. 3.562.500	+
Pelunasan yang dilakukan oleh nasabah	= Rp. 459.430.815	

- f. Ketentuan Percepatan Pelunasan Angsuran Pembiayaan KPR sebelum Jatuh Tempo di BTN Konvensional

Cara perhitungan pembayaran pelunasan dipercepat pembiayaan KPR BTN Konvensional, sebagai berikut:

Sisa pokok kredit + bunga berjalan + penalti 1 % dari sisa hutang pokok kredit + tunggakan pokok dan bunga (jika ada) + tunggakan asuransi (jika ada) + biaya materai untuk berita acara penyerahan dokumen pokok.

Contoh perhitungannya:

Ada seorang nasabah yang melakukan pembiayaan KPR di BTN Konvensional dengan rincian pembiayaan sebagai berikut :

Harga pembelian rumah	= Rp. 500.000.000
Bunga (9,75%/tahun)	= Rp. 37.450.000
Harga jual	= harga pembelian rumah + bunga
	= Rp. 500.000.000 + Rp. 37.450.000

= Rp. 537.450.000

Jangka waktu pembayaran = 1 Tahun/12 Bulan

Angsuran perbulan = Rp. 44.787.500

Pada saat angsuran ke 5, nasabah ingin melakukan percepatan pembayaran pelunasan angsuran pembiayaan KPR, maka perhitungan total hutang yang harus dibayar nasabah adalah sebagai berikut :

Hutang pada saat kontrak = Rp. 537.450.000

(12 bulan/12x angsuran)

Hutang pokok yang telah dibayar = Rp. 166.666.700

Bunga yang telah dibayar = Rp. 12.483.300

Hutang yang telah dibayar = Hutang pokok yang telah dibayar + bunga yang telah dibayar (jumlahnya sama dengan 4bulan/4x angsuran)

= Rp. 166.666.700 + Rp.

12.483.300 atau Rp.

44.787.500 x 4 bulan

= Rp. 179.150.000

Hutang pokok yang belum dibayar = Rp. 333.333.300

Bunga yang belum dibayar = Rp. 24.966.700

$$\begin{aligned}
 \text{Hutang yang belum dibayar} &= \text{Hutang pokok yang belum} \\
 &\text{dibayar} + \text{bunga yang} \\
 &\text{belum dibayar (jumlahnya} \\
 &\text{sama dengan 8 bulan/8x} \\
 &\text{angsuran)} \\
 &= \text{Rp. } 333.333.300 + \text{Rp.} \\
 &\quad 24.966.700 \quad \text{atau} \quad \text{Rp.} \\
 &\quad 44.787.500 \times 8 \text{ bulan} \\
 &= \text{Rp. } 358.300.000
 \end{aligned}$$

Perhitungan total yang harus dibayar oleh nasabah BTN Konvensional

$$\begin{aligned}
 \text{Sisa hutang pokok yang belum dibayar} &= \text{Rp. } 333.333.300 \\
 \text{Bunga bulan berjalan} &= \text{Rp. } 3.120.900 \\
 \text{Penalti (1\% dari sisa hutang pokok)} &= 1\% \text{ dari Rp. } 333.333.300 \\
 &= \text{Rp. } 3.333.333 \\
 \text{Biaya materai} &= \text{Rp. } 6.000 \\
 \hline
 \text{Pelunasan yang dilakukan oleh nasabah} &= \text{Rp. } 339.793.533 \quad +
 \end{aligned}$$