

## **BAB III**

### **OBJEK PENELITIAN**

#### **3.1. Gambaran umum BTN Syariah KCS Bandung**

##### **3.1.1. Sejarah BTN Syariah KCS Bandung**

Pada awal Maret 2005, perbankan syariah kembali bertambah dengan hadirnya BTN Syariah, sebagai Unit Usaha Syari'ah BTN, yaitu unit kerja di kantor pusat bank umum konvensional yang berfungsi sebagai kantor induk dari cabang syari'ah dan atau unit syari'ah. Secara bertahap, pertumbuhan kantor cabang perbankan syariah kini telah mencakup lebih dari 22 provinsi. Kalangan pengamat mengakui bahwa peningkatan jumlah dan asset perbankan syariah menunjukkan bank di segmen ini mampu bersaing dengan bank konvensional.

Bank Tabungan Negara diintegrasikan kedalam Bank Indonesia berdasarkan Ketetapan Presiden No. 11 tahun 1965 dan diumumkan dalam Lembaran Negara Republik Indonesia No. 57 yang berlaku sejak tanggal 21 Juni 1965. Kemudian berdasarkan Penetapan Presiden No. 17 tahun 1965, seluruh Bank Umum Milik Negara termasuk Bank Tabungan Negara, beralih statusnya menjadi Bank Tunggal Milik Negara, yang pada akhirnya berdasarkan Undang-Undang No. 20 tahun 1968 yang sebelumnya diprakarsai dengan Undang-Undang Darurat No. 50 tahun 1950 tanggal 9 Pebruari 1950 resmi sudah status Bank Tabungan Negara sebagai salah satu bank milik negara dengan tugas utama saat itu untuk memperbaiki perekonomian rakyat melalui penghimpunan dana masyarakat terutama dalam bentuk tabungan.

Melalui ketetapan Direksi No. 05/DIR/BIDIR/0993 tanggal 27 September 1993 ditetapkan bahwa tanggal lahir BTN adalah tanggal **9 Pebruari 1950**.

Akhirnya sejarah mencatat dengan sukses BTN dalam bisnis perumahan melalui fasilitas KPR tersebut telah membawa status BTN ini menjadi PT. Bank Tabungan Negara (Persero) pada tahun 1992. Status persero ini memungkinkan BTN bergerak lebih luas lagi dengan fungsinya sebagai bank umum. Dan memang untuk mendukung bisnis KPR tersebut, BTN mulai mengembangkan produk-produk layanan perbankan sebagaimana layaknya bank umum. BTN juga memiliki produk Tabungan, Giro, Deposito, ataupun layanan perbankan lainnya yang dimiliki oleh bank lain. Sukses BTN dalam bisnis KPR juga telah meningkatkan status BTN sebagai bank umum menjadi Bank Devisa pada tahun 1994.

Bank Tabungan Negara (BTN) sepanjang perjalanannya dalam mengukir sejarah dengan segala prestasi yang dimilikinya telah membuktikan perannya dalam menghubungkan kegemaran masyarakat Indonesia untuk menabung. Dengan semua usahanya maka BTN telah mengambil peran dalam usaha pembangunan di segala bidang di seluruh tanah air tercinta, Indonesia. Perjalanan panjang yang pada akhirnya membawa misi yang harus diemban, yaitu sebagai bank penyedia dana untuk tumbuhnya pembangunan perumahan nasional dengan fasilitas Kredit Pemilikan Rumah (KPR) telah membawa BTN sebagai bank satu-satunya yang besar melalui tugas mulia itu.

Pada tahun 2005, karena tingginya minat masyarakat dalam memanfaatkan jasa keuangan Syariah, dan Keunggulan dalam prinsip Syariah, Fatwa MUI

tentang bunga bank, dan RUPS RKAP tahun 2004 maka BTN membuka Unit usaha Syariah, pada awal pendiriannya dengan nama Unit Usaha Syariah Bank BTN, Namun, agar lebih mudah diingat oleh masyarakat, maka namanya diubah menjadi BTN Syariah. Dan BTN Syariah membuka cabang di Kota Bandung pada tanggal 17 Mei 2005 kantornya bertempat di jalan Jl Jawa no 7 Kota Bandung.

BTN Syariah Cabang Bandung 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. BTN Syariah membuka cabang di Kota Bandung pada tanggal 17 Mei 2005 kantornya bertempat di jalan Jl Jawa no 7 Kota Bandung dengan kantor Cabang BTN Bandung dan pada tanggal 21 Oktober 2010 BTN Syariah Cabang Bandung memiliki kantor sendiri di Jl Cicendo No. 16 Kel. Babakan Ciamis Bandung Kec. Sumur Bandung 40117 , Bandung.

### **3.1.2. Visi dan Misi BTN Syariah KCS Bandung**

Belakangan ini beberapa bank pemerintah dan bank swasta mendirikan bank syariah. Hal ini merupakan tuntutan sebuah negara yang mayoritas berpenduduk muslim yang lebih menginginkan sistem bagi hasil daripada pembagian bunga bank. Pengenaan bunga bank dipandang sebagian ulama

sebagai riba. Peresmian Bank BTN Syariah di beberapa daerah termasuk Kota Bandung perlu disambut positif karena merupakan solusi bagi masyarakat untuk menyimpan dananya dengan sistem dan pembagian laba yang berbeda dibanding dengan bank konvensional. Saat ini di beberapa perguruan tinggi Islam seperti Sekolah Tinggi Agama Islam dan Universitas Muhammadiyah telah memiliki beberapa bank syariah, termasuk Bank BTN Syariah.

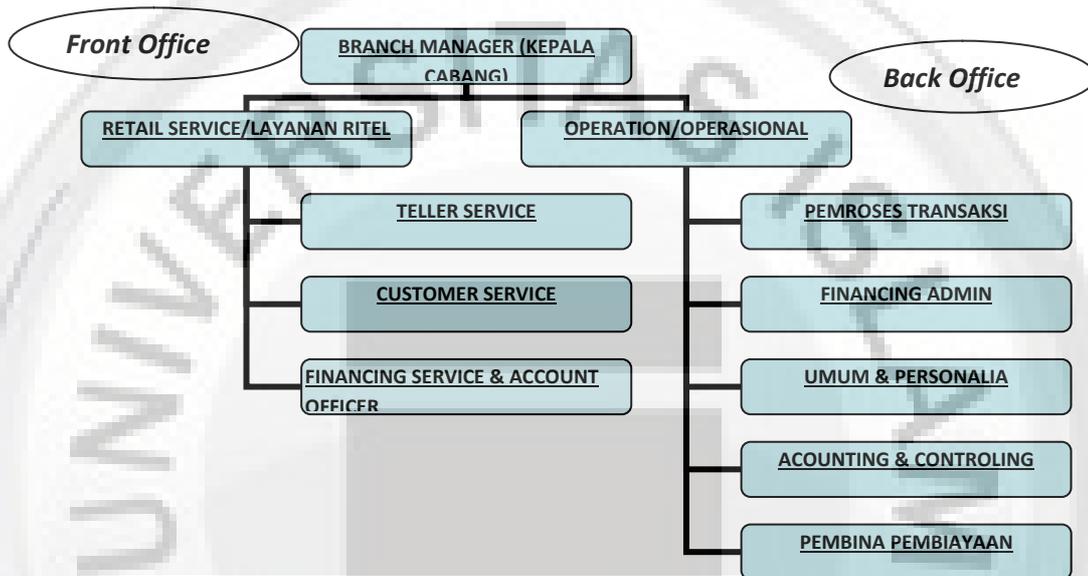
Adapun tujuan pendirian BTN Syariah adalah sebagai berikut :

1. Untuk memenuhi kebutuhan Bank dalam memberikan pelayanan jasa keuangan syariah.
2. Mendukung pencapaian sasaran laba usaha Bank.
3. Meningkatkan ketahanan Bank dalam menghadapi perubahan lingkungan usaha.
4. Memberi keseimbangan dalam pemenuhan kepentingan segenap nasabah dan pegawai.

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.

### 3.1.3. Struktur Organisasi BTN Syariah KCS Bandung

Berdasarkan keputusan Direksi tanggal 04 November 2012 dengan no surat No.15/DIR/DSYA/2012, tentang struktur organisasi Kantor Cabang Syari'ah, mengenai struktur organisasi adalah sebagai berikut :



Gambar 3.1

### Struktur Organisasi BTN Kantor Cabang Syariah Bandung

## 3.2. Produk BTN Syariah

### a. Produk Dana (*fund*)

#### 1) Tabungan Batara Syariah Berdasarkan Prinsip Wadiah

Tabungan Batara Wadiah adalah Tabungan Batara Syariah Berdasarkan Prinsip Wadiah yang bersifat simpanan dan dapat diambil setiap saat, tidak ada imbalan yang disyaratkan kecuali dalam bentuk pemberian bonus (*'athaya*) yang bersifat sukarela/sesuai kebijakan Bank, tidak disyaratkan dan tidak diinformasikan baik secara lisan maupun tertulis oleh pihak Bank.

## 2) **Tabungan Batara Syariah Berdasarkan Prinsip Mudharabah**

Tabungan Batara Mudharabah adalah Tabungan Batara Syariah Berdasarkan Prinsip Mudharabah yang bersifat investasi atau berjangka yang penarikannya hanya dapat dilakukan menurut syarat-syarat tertentu dengan imbalan yang disyaratkan atau disepakati dalam bentuk nisbah yang tertuang dalam akad pembukaan rekening.

## 3) **Tabungan Haji Baitullah**

Tabungan Haji Baitullah merupakan Tabungan yang bersifat investasi atau berjangka yang diperuntukkan bagi calon jamaah haji dalam rangka persiapan Biaya Perjalanan Ibadah Haji.

## 4) **Giro Batara Syariah Berdasarkan Prinsip Wadiah**

Giro Batara Syariah adalah Giro yang berdasarkan prinsip *Wadiah Yad Dhamanah* merupakan simpanan pada Bank (perorangan atau badan \_enal, dalam mata uang rupiah atau valuta asing) yang penarikannya dapat dilakukan setiap saat dengan menggunakan Cek atau Bilyet Giro, kartu ATM, sarana perintah pembayaran lainnya atau dengan pemindah bukuan.

## 5) **Deposito Batara Syariah Berdasarkan Prinsip Mudharabah**

Deposito Batara Syariah adalah jenis penanaman dana nasabah pada Bank yang penarikannya hanya dapat dilakukan pada waktu tertentu berdasarkan perjanjian nasabah dengan bank. Deposito ini menggunakan prinsip *Al*

*Mudharabah Muttlaqah* yakni suatu perkongsian antara dua pihak di mana pihak pertama selaku pemilik dana (shahibul maal) menyediakan dana, dan pihak kedua selaku pengelola dana (mudharib) bertanggung jawab atas pengelolaan dana. Hasil keuntungan dari pengelolaan dana itu akan dibagikan sesuai dengan nisbah/ratio yang telah disepakati sebelumnya oleh kedua belah pihak.

## **b. Produk Pembiayaan (finance)**

### **1) Pembiayaan KPR Indensya BTN Syariah**

Pembiayaan KPR Inden Syariah diperuntukan bagi pemohon/calon Nasabah yang memenuhi persyaratan dan dengan tujuan penggunaan untuk membeli tanah dan rumah dari Bank, yang dibangun oleh pengembang berdasarkan pesanan dari Nasabah, dimana Pengembang telah bekerjasama dengan Bank dalam hal penyediaan Pembiayaan KPR Indensya.

### **2) Pembiayaan Multiguna BTN Syariah**

Pembiayaan Multiguna ini diperuntukkan bagi pemohon/ calon Nasabah yang memenuhi persyaratan dan dengan tujuan penggunaan untuk membeli Mobil atau Motor, guna dimiliki atau dipergunakan sendiri. Harga jual yang digunakan didapat dari total harga beli dan margin ( $\text{harga jual} = \text{harga beli} + \text{margin}$ ). Pembayaran untuk pembiayaan ini dilakukan dengan angsuran dengan jangka waktu sebagai berikut:

- a) Maksimal 5 (lima) tahun untuk pembelian mobil baru
- b) Maksimal 4 (empat) tahun untuk pembelian mobil bekas

- c) Maksimal 4 (empat) tahun untuk pembelian motor baru

### **3) Pembiayaan Mudharabah Modal Kerja BTN Syariah**

Pembiayaan Mudharabah Modal Kerja adalah penyediaan dana oleh Bank BTN Syariah untuk memenuhi kebutuhan modal kerja usaha. Nasabah yang terdiri dari:

- a) Memenuhi kebutuhan modal kerja usaha untuk industri sektor perumahan dan industri ikutannya, perdagangan atau jasa
- b) Pengadaan barang atau jasa atau proyek dengan Surat Perintah Kerja (SPK) oleh Kontraktor
- c) Memenuhi kebutuhan modal kerja untuk disalurkan kembali kepada konsumen (end user).

### **4) Pembiayaan Musyarakah Konstruksi BTN Syariah**

Pembiayaan Musyarakah Konstruksi BTN Syariah adalah pembiayaan modal kerja untuk pembangunan proyek perumahan kepada Pengembang/ Developer, di mana masing-masing pihak menyertakan modal dengan berbagi keuntungan menurut nisbah yang disepakati dan resiko kerugian usaha sesuai dengan porsi penyertaan modal masing-masing, mulai dari:

- a) Biaya pembangunan Konstruksi Rumah sampai dengan finishing,
- b) Biaya Prasarana dan sarana

### **3.3. Sukuk Ritel BTN Syariah KCS Bandung**

BTN Syariah dipercaya oleh Pemerintah untuk menjadi Agen Penjual Sukuk Negara Ritel, untuk melayani penjualan di Pasar Perdana (IPO) maupun di

Pasar Sekunder. Sukuk Negara Ritel (SUKRI) adalah surat berharga negara yang diterbitkan berdasarkan prinsip syariah, sebagai bukti atas penyertaan terhadap Aset SBSN, dalam denominasi Rupiah dengan tingkat imbalan tertentu yang telah ditetapkan (*fixed coupon*). Bentuk SUKRI yang diterbitkan adalah tanpa warkat (*scripless*) dan diterbitkan khusus untuk investor individu Warga Negara Indonesia di Pasar Perdana, serta dapat dimiliki oleh individu maupun lembaga (perusahaan/yayasan/lembaga keuangan) melalui Pasar Sekunder.

Secara umum, pembelian Sukuk Negara Ritel melalui BTN Syariah KC Bandung oleh individu tidak dibatasi. Karena itu, investor di BTN Syariah KC Bandung bebas membeli berapa pun minimal Rp. 5 juta atau kelipatannya saat penjualan mulai dibuka bulan 7 Februari 2015 sampai dengan 7 Februari 2016. Untuk pencatatan di bursa akan dilakukan per tanggal 24 setiap bulannya. Syarat pembelian cukup mudah, yakni dengan mendatangi langsung kantor BTN Syariah di Jalan Cicendo No. 16 Kota Bandung.

Penunjukan Bank Tabungan Negara Syariah sebagai Agen Penjual Sukuk Negara Ritel ditetapkan oleh Pemerintah. Produk Sukuk Negara Ritel yang ditawarkan oleh BTN Syariah adalah sebagai berikut :

1. Sukuk Negara Ritel Seri SR-001  
Telah jatuh tempo pada tanggal 25 Februari 2012
2. Sukuk Negara Ritel Seri SR-002  
Telah jatuh tempo pada tanggal 10 Februari 2013
3. Sukuk Negara Ritel Seri SR-003  
Telah jatuh tempo pada tanggal 23 Februari 2014

## 4. Sukuk Negara Ritel Seri SR-004

Tabel 3.1  
Sukuk Negara Ritel Seri SR-004

Bentuk SR-004	SBSN tanpa warkat ( <i>scripless</i> )
Akad	<i>Ijarah – Asset To Be Leased</i>
<i>Underlying Asset</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>a. Proyek dalam APBN tahun 2012 dengan nilai dan spesifikasi sebagaimana tercantum dalam Dokumen Transaksi Aset.</li> <li>b. Barang Milik Negara (BMN) berupa tanah dan/atau bangunan.</li> <li>c. Menteri Keuangan menetapkan rincian Proyek dan BMN yang akan digunakan sebagai Aset SBSN dalam rangka penerbitan Sukuk Negara Ritel seri SR-004.</li> </ul>
<i>Issuer</i>	Perusahaan Penerbit SBSN Indonesia
Investor	Perorangan (individu) yang telah memiliki rekening di BTN SYARIAH
Nilai Nominal Per Unit	Rp1 juta
Nilai Nominal Pemesanan pembelian	Rp5 juta (5 unit) dan kelipatan Rp5 juta serta batas maksimum sebesar Rp 5 miliar
Tenor	3 tahun 6 bulan
<i>Tradability</i>	<i>Tradable</i>
Kupon	6,25% p.a dan dibayarkan setiap bulan pada tanggal 21
Masa Penawaran	5 Maret 2012 s.d 16 Maret 2012 jam 10.00 WIB <b>BTN Syariah hanya melayani pemesanan pembelian dari tanggal 5 Maret 2012 s.d 15 Maret 2012, mulai jam 08.00 s.d. 13.00 WIB.</b>
Tanggal Penerbitan	21 Maret 2012.
Tanggal Jatuh Tempo	21 September 2015.
Tanggal Penjatahan	19 Maret 2012.
Tanggal Setelmen	21 Maret 2012.
Tanggal Pencatatan di	22 Maret 2012.

Bursa	
Nominal Pelunasan	<i>At par (100%), bullet payment</i>
Agan Pembayar	Bank Indonesia
Subregistry	Kustodian Sentral Efek Indonesia (KSEI) melalui Partisipan/Nasabah Subregistry: Kustodian Bank Bukopin
Pasar Perdana:	
1. Biaya	d. Biaya Materai untuk Pernyataan dan Kuasa dan Pembukaan Rekening Surat Berharga di Kustodian Bank Bukopin e. Biaya penyimpanan Efek di Kustodian Bank Bukopin sebesar 0.025% p.a minimum Rp5.000/bulan. Biaya penyimpanan Efek dibayarkan setiap bulan dengan pemotongan secara langsung dari Imbalan/Kupon SR-004 yang diterima nasabah.
Pajak	Pajak Kupon sebesar 15% (PPH Final) (PP No. 16 Tahun 2009 tentang Pajak Penghasilan Atas Penghasilan Berupa Bunga Obligasi)
Pasar Sekunder:	
1. Biaya Transaksi	Rp 25.000 per transaksi. Apabila nasabah ingin membeli SR-004 di Pasar Sekunder maka biaya ditambah dengan biaya-biaya yang dikenakan di Pasar Perdana.
2. Pajak	<i>capital gain</i> dan kupon berjalan ( <i>accrued return</i> ) sebesar 15% (PPH Non Final), dikenakan apabila nasabah melakukan penjualan Sukuk Negara Ritel di Pasar Sekunder.

## 5. Sukuk Negara Ritel Seri SR-005

Tabel 3.2.  
Sukuk Negara Ritel Seri SR-005

Bentuk SR-005	SBSN tanpa warkat ( <i>scripless</i> )
Akad	<i>Ijarah – Asset To Be Leased</i>
<i>Underlying Asset</i>	2) Proyek dalam APBN tahun 2013 dengan nilai dan spesifikasi sebagaimana tercantum dalam Dokumen Transaksi Aset

	<p>3) Barang Milik Negara (BMN) berupa tanah dan/atau bangunan</p> <p>4) Menteri Keuangan menetapkan rincian Proyek dan BMN yang akan digunakan sebagai Aset SBSN dalam rangka penerbitan Sukuk Negara Ritel seri SR-005</p>
<i>Issuer</i>	Perusahaan Penerbit SBSN Indonesia
Investor	Perorangan (individu) yang telah memiliki rekening di BTN SYARIAH
Nilai Nominal Per Unit	Rp1 juta
Nilai Nominal Pemesanan pembelian	Rp5 juta (5 unit) dan kelipatan Rp5 juta serta batas maksimum sebesar Rp 5 miliar
Tenor	3 tahun
<i>Tradability</i>	<i>Tradable</i>
Kupon	6% p.a dan dibayarkan setiap bulan pada tanggal 27
Masa Penawaran	8 Februari s.d. 22 Februari 2013 jam 10.00 WIB BTN SYARIAH hanya melayani pemesanan pembelian dari tanggal <b>8 Februari s.d. 21 Februari 2013, mulai jam 08.00 s.d. 13.00 WIB</b>
Tanggal Penerbitan	27 Februari 2013
Tanggal Jatuh Tempo	27 Februari 2016
Tanggal Penjatahan	25 Februari 2013
Tanggal Setelmen	27 Februari 2013
Tanggal Pencatatan di Bursa	28 Februari 2013
Nominal Pelunasan	<i>At par (100%), bullet payment</i>
Agen Pembayar	Bank Indonesia
Subregistry	Kustodian Sentral Efek Indonesia (KSEI) melalui Partisipan/Nasabah Subregistry: Kustodian Bank Bukopin
Pasar Perdana:	
1. Biaya	a. Biaya Materai untuk Pernyataan dan Kuasa dan

	Pembukaan Rekening Surat Berharga di Kustodian Bank Bukopin b. Biaya penyimpanan Efek di Kustodian Bank Bukopin sebesar 0.025% p.a minimum Rp5.000/bulan. Biaya penyimpanan Efek dibayarkan setiap bulan dengan pemotongan secara langsung dari Imbalan/Kupon SR-005 yang diterima nasabah.
2. Pajak	Pajak Kupon sebesar 15% (PPH Final)
Pasar Sekunder:	
1. Biaya Transaksi	Rp 25.000 per transaksi. Apabila nasabah ingin membeli SR-005 di Pasar Sekunder maka biaya ditambah dengan biaya-biaya yang dikenakan di Pasar Perdana.
2. Pajak	<i>capital gain</i> dan kupon berjalan ( <i>accrued return</i> ) sebesar 15% (PPH Non Final), dikenakan apabila nasabah melakukan penjualan Sukuk Negara Ritel di Pasar Sekunder.

## 6. Sukuk Negara Ritel Seri SR-006

Tabel 3.3.  
Sukuk Negara Ritel Seri SR-006

Bentuk SR-006	SBSN tanpa warkat ( <i>scripless</i> )
Akad	<i>Ijarah – Asset To Be Leased</i>
<i>Underlying Asset</i>	c. Proyek dalam APBN tahun 2014 dengan nilai dan spesifikasi sebagaimana tercantum dalam Dokumen Transaksi Aset d. Barang Milik Negara (BMN) berupa tanah dan/atau bangunan e. Menteri Keuangan menetapkan rincian Proyek dan BMN yang akan digunakan sebagai Aset SBSN dalam rangka penerbitan Sukuk Negara Ritel seri SR-006
<i>Issuer</i>	Perusahaan Penerbit SBSN Indonesia
Investor	Individu Warga Negara Indonesia (WNI) yang telah memiliki rekening di BTN SYARIAH
Nilai Nominal Per Unit	Rp1 juta

Nilai Nominal Pemesanan pembelian	Rp5 juta (5 unit) dan kelipatan Rp5 juta serta batas maksimum sebesar Rp 5 miliar
Tenor	3 tahun
<i>Tradability</i>	<i>Tradable</i> , dengan <i>holding period</i> selama 1 (satu) periode kupon
Kupon	8,75% p.a dan dibayarkan setiap bulan pada tanggal 5
Masa Penawaran	14 Februari s.d. 28 Februari 2014 jam 10.00 WIB BTN SYARIAH hanya melayani pemesanan pembelian dari tanggal <b>14 Februari s.d. 27 Februari 2014, mulai jam 08.00 s.d. 13.00 WIB</b>
Tanggal Penerbitan	5 Maret 2014
Tanggal Jatuh Tempo	5 Maret 2017
Tanggal Penjatahan	3 Maret 2014
Tanggal Setelmen	5 Maret 2014
Tanggal Pencatatan di Bursa	6 Maret 2014
Nominal Pelunasan	<i>At par</i> (100%), <i>bullet payment</i>
Agen Pembayar	Bank Indonesia
Subregistry	Kustodian Sentral Efek Indonesia (KSEI) melalui Partisipan/Nasabah <i>Subregistry</i> : Kustodian Bank Bukopin
Pasar Perdana:	
1. Biaya	<ul style="list-style-type: none"> <li>a. Biaya Materai untuk Pernyataan dan Kuasa dan Pembukaan Rekening Surat Berharga di Kustodian Bank Bukopin</li> <li>b. Biaya penyimpanan Efek di Kustodian Bank Bukopin sebesar 0.025% p.a minimum Rp5.000/bulan ditambah Pajak Pertambahan Nilai (PPN). Biaya penyimpanan Efek dibayarkan setiap bulan dengan pemotongan secara langsung dari Imbalan/Kupon SR-006 yang diterima nasabah.</li> </ul>
2 Pajak	Pajak Kupon sebesar 15% (PPh Final)
Pasar Sekunder:	

1 Biaya Transaksi	Rp25.000 per transaksi. Apabila nasabah ingin membeli SR-006 di Pasar Sekunder maka biaya ditambah dengan biaya-biaya yang dikenakan di Pasar Perdana.
2 Pajak	<i>capital gain</i> dan kupon berjalan ( <i>accrued return</i> ) sebesar 15% (PPh Non Final), dikenakan apabila nasabah melakukan penjualan Sukuk Negara Ritel di Pasar Sekunder dan diperhitungkan pada SPT Tahunan.

## 7. Sukuk Negara Ritel Seri SR-007

Tabel .3.4.  
Sukuk Negara Ritel Seri SR-007

Bentuk SR-007	SBSN tanpa warkat ( <i>scripless</i> )
Akad	<i>Ijarah – Asset To Be Leased</i>
<i>Underlying Asset</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>a. Proyek dalam APBN tahun 2015 dengan nilai dan spesifikasi sebagaimana tercantum dalam Dokumen Transaksi Aset</li> <li>b. Barang Milik Negara (BMN) berupa tanah dan/atau bangunan</li> <li>c. Menteri Keuangan menetapkan rincian Proyek dan BMN yang akan digunakan sebagai Aset SBSN dalam rangka penerbitan Sukuk Negara Ritel seri SR-007</li> </ul>
<i>Issuer</i>	Perusahaan Penerbit SBSN Indonesia
Investor	Individu Warga Negara Indonesia (WNI) yang telah memiliki rekening di BTN SYARIAH
Nilai Nominal Per Unit	Rp1 juta
Nilai Nominal Pemesanan pembelian	Rp5 juta (5 unit) dan kelipatan Rp5 juta serta batas maksimum sebesar Rp 5 miliar
Tenor	3 tahun
<i>Tradability</i>	<i>Tradable</i> , dengan <i>holding period</i> selama 1 (satu) periode kupon
Kupon	8,25% p.a dan dibayarkan setiap bulan pada tanggal 11
Masa Penawaran	23 Februari s.d. 6 Maret 2015 jam 10.00 WIB BTN

	SYARIAH hanya melayani pemesanan pembelian dari tanggal <b>23 Februari s.d. 5 Maret 2015, mulai jam 08.00 s.d. 13.00 WIB</b>
Tanggal Penerbitan	11 Maret 2015
Tanggal Jatuh Tempo	11 Maret 2018
Tanggal Penjatahan	9 Maret 2015
Tanggal Setelmen	11 Maret 2015
Tanggal Pencatatan di Bursa	12 Maret 2015
Nominal Pelunasan	<i>At par (100%), bullet payment</i>
Agen Pembayar	Bank Indonesia
Subregistry	Kustodian Sentral Efek Indonesia (KSEI) melalui Partisipan/Nasabah <i>Subregistry: Kustodian Bank Bukopin</i>
Pasar Perdana:	
1. Biaya	<ul style="list-style-type: none"> <li>a. Biaya Materai untuk Pernyataan dan Kuasa dan Pembukaan Rekening Surat Berharga di Kustodian Bank Bukopin</li> <li>b. Biaya penyimpanan Efek di Kustodian Bank Bukopin sebesar 0.025% p.a minimum Rp5.000/bulan ditambah Pajak Pertambahan Nilai (PPN). Biaya penyimpanan Efek dibayarkan setiap bulan dengan pemotongan secara langsung dari Imbalan/Kupon SR-007 yang diterima nasabah.</li> </ul>
2. Pajak	Pajak Kupon sebesar 15% (PPh Final)
Pasar Sekunder:	
1. Biaya Transaksi	Rp25.000 per transaksi. Apabila nasabah ingin membeli SR-007 di Pasar Sekunder maka biaya ditambah dengan biaya-biaya yang dikenakan di Pasar Perdana.
2. Pajak	<i>capital gain</i> dan kupon berjalan ( <i>accrued return</i> ) sebesar 15% (PPh Non Final), dikenakan apabila nasabah melakukan penjualan Sukuk Negara Ritel di Pasar Sekunder dan diperhitungkan pada SPT Tahunan.

Jumlah investor/nasabah Sukuk Ritel di BTN Syariah KC Bandung mengalami peningkatan dari periode 2011 sampai dengan akhir 2014 karena prospek Sukuk Negara Ritel sangat bagus. Hal itu terbukti dengan peluncuran seri SR-001 pada 2011 dan SR-002 pada 2012 yang mengalami kenaikan nilai investasi yang diraih, maupun jumlah investornya. Untuk seri SR-001 yang diluncurkan 2011, target awal penjualan hanya Rp1,77 triliun dan terealisasi Rp5,556 triliun dengan jumlah investor 1.295 orang untuk KC Bandung. Sementara untuk seri SR-002 yang diluncurkan pada 2010 target awal agen penjual hanya Rp4,350 triliun terealisasi Rp8,749 triliun dan disetujui Rp8,003 triliun dengan jumlah investor 1.231 orang untuk KC Bandung.<sup>48</sup>

Pelaksanaan mekanisme untuk mengikuti kegiatan investasi Sukuk Ritel di BTN Syariah KC Bandung adalah sebagai berikut :

1. Batas usia yang berhak melakukan kegiatan investasi pada produk Sukuk Ritel di BTN Syariah adalah 21 tahun.
2. Manfaat mengikuti investasi Sukuk Ritel dalam bentuk Obligasi bagi nasabah/investor adalah sebesar proyeksi investasi pada bulan berjalan yang dibuat oleh BTN Syariah dikurangi dengan saldo efektif nasabah pada saat ini.
3. Besarnya keuntungan investasi yang dibayarkan kepada para investor yang telah membayar biaya transaksi di Pasar Sekunder dan pajak tergantung dari seri Sukuk Ritel yang diikuti.
4. Rumus pembayaran keuntungan investasi secara kolektif perbulan dihitung dengan menggunakan rumus (( jumlah peserta x Proyeksi Investasi yang di

---

<sup>48</sup>Wawancara dengan Ibu Tresna Yusri, *Costumer Service* BTN Syariah Kantor Cabang Bandung pada tanggal 4 Mei 2015.

buat oleh pasar sekunder pada tahun bekerja )- total saldo efektif nasabah))  
x4.04 permil/12 bulan. Efektif berlaku berlaku untuk pembayaran premi Juni  
2012.

Kemudian mengenai Produser Pembukaan Tabungan Masyarakat Syariah  
(TAMASYA) dalam pembukaan Rekening Tabungan Masyarakat Syariah  
(TAMASYA) ada beberapa prosedur yang harus di patuhi dalam pembukaan  
Rekening di antaranya adalah :

a. Syarat – syarat umum :

- 1) Obligasi dalam mata uang rupiah
- 2) Investor adalah nasabah perorangan
- 3) Penyetoran, pengambilan dan perubahan obligasi di catatat oleh BTN  
Syariah dalam rekening atas namainvestor.
- 4) Pajak atas bagi hasil yang diperoleh investor yang ditanggung oleh  
investor
- 5) Penarikan obligasi dapat dilakukan pada masa investasi sesuai jangka  
waktu yang di pilih.
- 6) Penutupan rekening Obligasi yang dilakukan sebelum saldo mengendap  
selama satu bulan sejak setoran pertama.
- 7) Jika saldo nasaban “NOL” tiga bulan berturut-turut masa secara otomatis  
akan ditutup oleh BTN Syariah.

b. Kelengkapan

- 1) Menyerahkan Fotocopy KTP/SIM/passport/identitas resmilainnya

- 2) Mengisi aplikasi permohonan pembukaan Sukuk Negara Ritel dalam bentuk surat Obligasi dan formulir Identifikasi Nasabah.
- 3) Memberi setoran awal minimal Rp.5.000.000,00 atau setoran yang dipilih sesuai dengan jangka waktu Obligasi yang dikehendaki nasabah.

