

**PROSEDUR PEMBIAYAAN KONSTRUKSI BTN iB DENGAN AKAD  
MUSYARAKAH PADA PT BANK TABUNGAN NEGARA (PERSERO) Tbk  
KANTOR CABANG SYARIAH PEKANBARU**

**Laporan Tugas Akhir**



**Disusun oleh:**

**Dwi Kartika**

**19213012**

**Program Studi Perbankan dan Keuangan**

**Program Diploma III Fakultas Bisnis dan Ekonomika**

**Universitas Islam Indonesia**

**2022**

**PROSEDUR PEMBIAYAAN KONSTRUKSI BTN iB DENGAN AKAD  
MUSYARAKAH PADA PT BANK TABUNGAN NEGARA (PERSERO) Tbk  
KANTOR CABANG SYARIAH PEKANBARU**

**Laporan Tugas Akhir**

Laporan Tugas Akhir ini disusun untuk memenuhi salah satu syarat menyelesaikan jenjang Diploma III Fakultas Bisnis dan Ekonomika, Universitas Islam Indonesia

**Disusun oleh:**

**Dwi Kartika**

**19213012**

**Program Studi Perbankan dan Keuangan**

**Program Diploma III Fakultas Bisnis dan Ekonomika**

**Universitas Islam Indonesia**

**2022**

**HALAMAN PENGESAHAN**

**LAPORAN TUGAS AKHIR**

**PROSEDUR PEMBIAYAAN KONSTRUKSI BTN iB DENGAN AKAD  
MUSYARAKAH PADA PT BANK TABUNGAN NEGARA (PERSERO) Tbk  
KANTOR CABANG SYARIAH PEKANBARU**



**Disusun oleh:**

**Nama : Dwi Kartika**

**Nomor Mahasiswa : 19213012**

**Jurusan : Perbankan dan Keuangan**

*Telah disetujui oleh dosen Pembimbing*

*Pada tanggal: 1 Agustus 2022*

Dosen Penguji Tugas Akhir

Dosen Pembimbing

Rizqi Adhyka Kusumawati, S.E., MBA

Dityawarman El Aiyubbi, S.E., M.E.K



**Ketua Program Studi**  
**Dr. Phil. Nihil Sri Rahayu, S.E., MM**

## PERNYATAAN BEBAS PLAGIASI

*“saya yang bertanda tangan di bawah ini menyatakan bahwa laporan magang ini ditulis dengan sungguh-sungguh dan tidak ada bagian yang merupakan plagiasi karya orang lain. Apabila di kemudian hari terbukti bahwa pernyataan ini bernar maka saya sanggup menerima hukuman atau sanksi apapun sesuai dengan peraturan yang berlaku”.*

Pekanbaru, 29 Juli 2022

Penulis



**DWI KARTIKA**

## **KATA PENGANTAR**

Assalamualaikum warahmatullahi wabarakatuh.

Puji syukur atas kehadiran Allah SWT atas segala berkah, rahmat dan hidayah-Nya sehingga penulisan Laporan Tugas Akhir ini dapat terselesaikan. Laporan Tugas Akhir ini disusun berdasarkan apa yang telah saya lakukan pada saat pelaksanaan Magang pada PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Kantor Cabang Syariah Pekanbaru yang beralamat di jalan Arifin Ahmad kelurahan Sidomulyo Timur, Kecamatan Marpoyan Damai Pekanbaru yang dimulai pada tanggal 07 Maret 2022 s/d 07 Juni 2022. Dengan judul "Prosedur Pebiayaannya Konstruksi BTN iB Dengan Akad Musyarakah Pada PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Kantor Cabang Syariah Pekanbaru" yang merupakan bagian dari syarat kelulusan Program Studi Perbankan dan Keuangan Diploma III Fakultas Bisnis dan Ekonomika Universitas Islam Indonesia.

Dalam pelaksanaan magang dan penyusunan Laporan Tugas Akhir ini saya banyak mendapatkan bantuan, bimbingan, motivasi, saran serta doa dari berbagai pihak, oleh sebab itu saya ingin mengungkapkan rasa terimakasih kepada:

1. Allah SWT yang telah melimpahkan segala berkah, rahmat dan hidayah-Nya sehingga penulisan Laporan Tugas Akhir ini dapat terselesaikan dengan baik.

2. Kedua orang tua saya Bapak Abu Bakar dan Ibu Nellyta yang telah mendukung penuh dari awal Pendidikan hingga masa perkuliahan berakhir.
3. Ibu Dra. Diana Wijayanti, M. Si., selaku ketua Program Diploma III Fakultas Bisnis dan Ekonomika Universitas Islam Indonesia.
4. Bapak Dityawarman El Aiyubbi, S.E., M.E.K selaku dosen pembimbing saya yang telah membimbing dengan sabar dan ikhlas dalam penulisan Laporan Tugas Akhir ini dari awal hingga penulisan Laporan Tugas Akhir ini dapat terselesaikan dengan baik.
5. Bapak Asep Nahyuman selaku *Branch Manager* PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Kantor Cabang Syariah Pekanbaru.
6. Kak Yuliana selaku *Commercial Analyst* PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Kantor Cabang Syariah Pekanbaru yang telah membimbing saya selama magang.
7. Seluruh pihak PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Kantor Cabang Syariah Pekanbaru yang telah memberikan saya kesempatan magang serta segala ilmu yang telah diberikan selama tiga bulan pelaksanaan magang.
8. Seluruh teman prodi perbankan dan keuangan angkatan 2019 yang selalu berbagi dan saling menolong satu sama lain demi keberhasilan bersama.

Terimakasih atas segala bantuan dan kerja sama yang telah diberikan selama saya magang. Saya menyadari dalam penulisan Laporan Tugas Akhir ini Masih banyak kekurangan, untuk itu saya mengharapkan saran dan kritik yang bersifat membangun bagi untuk saya. Semoga Laporan Tugas Akhir ini bermanfaat bagi kita semua. Saya ucapkan terimakasih atas waktu dan perhatiannya sehingga Laporan Tugas Akhir ini dapat saya selesaikan dengan baik.

Pekanbaru, 07 April 2022

Penulis



**DWI KARTIKA**

## ABSTRAK

Prosedur pembiayaan merupakan gambaran metode untuk melaksanakan kegiatan pembiayaan, prosedur bertujuan membantu nasabah untuk mengetahui bagaimana tata cara melakukan sesuatu dengan benar, agar tujuan tercapai dengan efisien dan efektif.

Tujuan penelitian ini menunjukkan bahwa 1) untuk mengetahui tentang produk pembiayaan konstruksi BTN iB pada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Kantor Cabang Syariah Pekanbaru. 2) untuk mengetahui tentang prosedur pembiayaan konstruksi BTN iB pada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Kantor Cabang Syariah Pekanbaru.

Hasil dari penelitian menunjukkan bahwa 1) PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Kantor Cabang Syariah Pekanbaru melakukan prosedur pembiayaan konstruksi BTN iB dengan baik, sesuai dengan prosedur yang telah ditentukan sehingga mempermudah nasabah dalam memperoleh pembiayaan konstruksi.

**Kata kunci: Prosedur pembiayaan, Pembiayaan Konstruksi, PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk**



## DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	ii
HALAMAN PENGESAHAN.....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
PERNYATAAN BEBAS PLAGIASI.....	iii
KATA PENGANTAR .....	v
ABSTRAK .....	viii
DAFTAR ISI.....	ix
DAFTAR TABEL.....	xii
DAFTAR GAMBAR .....	xiii
BAB I PENDAHULUAN.....	1
1.1 Dasar Penulisan Laporan Tugas Akhir.....	1
1.2 Tujuan Penulisan Laporan Tugas Akhir.....	5
1.3 Target Penulisan Laporan Tugas Akhir.....	5
1.4 Objek Laporan Tugas Akhir.....	5
BAB II LANDASAN TEORI.....	7
2.1 Tinjauan Umum Tentang Bank.....	7
2.1.1 Pengertian Bank Konvensional.....	7

2.1.2 Kegiatan Bank Konvensional.....	8
2.2 Tinjauan Umum Tentang Bank Syariah.....	9
2.2.1 Pengertian Bank Syariah.....	9
2.2.2 Prinsip-prinsip dasar Bank Syariah.....	10
2.2.3 Perbedaan Bank Konvensional dan Bank Syariah.....	11
2.3 Prosedur Pembiayaan .....	11
2.3.1 Pengertian Prosedur .....	11
2.3.2 Pengertian Pembiayaan.....	12
2.3.3 Tujuan Pembiayaan.....	13
2.4 Pengertian Konstruksi .....	13
2.4.1 Pembiayaan Konstruksi Bank Syariah.....	14
2.5 Pengertian Pembiayaan <i>Musyarakah</i> . .....	14
2.5.1 Rukun, Syarat dan Prinsip <i>Musyarakah</i> . .....	15
2.6 Mekanisme .....	16
2.6.1 Manfaat Mekanisme .....	17
2.6.2 Mekanisme Pembiayaan <i>Musyarakah</i> . .....	17
<b>BAB III ANALISIS DESKRIPTIF.....</b>	<b>19</b>
3.1 Data Umum.....	19

3.1.1 Sejarah BTN Syariah .....	19
3.1.2 Tujuan Pendirian BTN Syariah.....	20
3.1.3 Visi dan Misi BTN Syariah.....	21
3.1.4 Struktur Organisasi BTN Kantor Cabang Syariah Pekanbaru .....	22
3.1.5 Produk dan Layanan BTN Syariah .....	28
3.2 Data Khusus.....	32
3.2.1 Pembiayaan Konstruksi BTN iB.....	32
3.2.2 Prosedur Pembiayaan Konstruksi BTN Syariah .....	33
3.2.3 Kendala Pelaksanaan Prosedur Pembiayaan Konstruksi BTN iB.....	40
<b>BAB IV KESIMPULAN DAN SARAN .....</b>	<b>42</b>
4.1 Kesimpulan.....	42
4.2 Saran.....	43
<b>DAFTAR PUSTAKA .....</b>	<b>44</b>

## DAFTAR TABEL

Tabel 2.1 Perbedaan Bank Konvensional dan Bank Syariah..... 11



## DAFTAR GAMBAR

Gambar 3. 1 Struktur Organisasi BTN Kantor Cabang Syariah Pekanbaru .....	22
Gambar 3. 2 Prosedur Pemberian Pembiayaan Konstruksi .....	33



# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **1.1 Dasar Penulisan Laporan Tugas Akhir.**

Perkembangan teknologi dan informasi saat ini mengalami peningkatan yang sangat pesat, hal ini tentunya memberikan dampak yang besar bagi perbankan. Bank merupakan lembaga keuangan yang kegiatan utamanya adalah menghimpun dana dari masyarakat dan menyalurkan kembali dana tersebut kepada masyarakat dan memberikan jasa-jasa bank lainnya (Kasmir, 2014). Perbankan adalah sebuah lembaga keuangan yang berperan penting bagi perekonomian di dalam sebuah negara. Dalam sebuah negara kemajuan suatu bank dapat dijadikan tolak ukur kemajuan negara tersebut. Semakin berkembang suatu negara, peranan bank pun semakin besar dalam negara tersebut. Artinya, keberadaan dunia perbankan sangat dibutuhkan pemerintah serta masyarakatnya. Saat ini perkembangan perbankan di Indonesia masih terus menunjukkan pertumbuhan yang positif. Di mana perbankan di Indonesia menunjukkan ketahanan yang konsisten dengan tingkat *Capital Adequacy Ratio* (CAR) saat ini 25,8 persen (iNEWS.id, 2022). Perbankan memiliki daya saing yang tinggi dan berperan nyata pada roda perekonomian nasional serta pembangunan sosial di Indonesia.

Manusia adalah pelaku ekonomi, manusia melakukan kegiatan ekonomi baik itu produksi, distribusi maupun konsumsi. Sebagai pelaku ekonomi tentunya

manusia tidak akan pernah terlepas dari kegiatan-kegiatan ekonomi untuk memenuhi kebutuhan hidupnya sehari-hari. Manusia selalu berusaha untuk memenuhi kebutuhan hidupnya dengan bekerja. Hal tersebut bertujuan untuk mencapai kesejahteraan dalam hidupnya. Saat ini banyak permasalahan ekonomi yang ada pada masyarakat, permasalahan tersebut muncul disebabkan karena adanya ketimpangan pendapatan, ketidakmerataan pembangunan, dan ketidaksamaan akses dalam memperoleh atau memanfaatkan sumber daya yang tersedia. Masyarakat tentunya mencari cara untuk menyelesaikan permasalahan yang terjadi. Bank merupakan solusi bagi masyarakat yang memiliki masalah ekonomi, bank juga tempat yang aman bagi masyarakat untuk menyimpan uangnya. Masyarakat tentunya juga mendapatkan keuntungan dalam bentuk bagi hasil. Bank memiliki beberapa fungsi yaitu menghimpun dana (*funding*) dan menyalurkan dana (*lending*). Selain itu, bank disebut juga sebagai lembaga *intermediasi* (perantara) antara masyarakat yang kelebihan dana dengan masyarakat yang kekurangan dana (Brahmana, 2021).

BTN Syariah merupakan *Strategic Business Unit* dari BTN konvensional, yang melakukan bisnis berdasarkan prinsip syariah. BTN syariah dibuka sejak tanggal 14 Februari 2005 ditandai dengan pembukaan kantor cabang syariah pertama di Jakarta. Pembukaan SBU ini bertujuan untuk memberikan kontribusi terhadap tingginya minat masyarakat dalam penggunaan jasa keuangan syariah dan meningkatkan kesadaran akan manfaat dari prinsip perbankan syariah, adanya fatwa MUI tentang bunga bank, serta melaksanakan hasil RUPS tahun 2004. BTN

Syariah saat ini memiliki jaringan yang menjangkau seluruh Indonesia. BTN Syariah hadir untuk memberikan layanan keuangan Syariah yang sangat baik untuk memuaskan pelanggan dan mendapatkan pangsa pasar yang diharapkan dalam pembiayaan perumahan serta layanan keuangan syariah lainnya (Syariahbank.com, 2018).

Saat ini banyak sekali bermunculan proyek-proyek pembangunan perumahan-perumahan, ruko, hotel, apartemen yang dibangun baik di kota besar maupun kota kecil. Hal tersebut dibangun tentunya memiliki tujuan yakni untuk memenuhi kebutuhan masyarakat yang ingin memiliki rumah maupun tempat usaha.

PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Kantor Cabang Syariah Pekanbaru memiliki produk pembiayaan salah satunya yaitu produk pembiayaan konstruksi BTN iB. Produk pembiayaan konstruksi BTN iB adalah pembiayaan jangka pendek dengan maksimal pembiayaan selama 48 bulan, yang ditujukan kepada *developer*/perusahaan dengan tujuan untuk pembiayaan kebutuhan modal kerja usaha pengembangan perusahaan untuk membangun proyek berdasarkan prinsip syariah. Masing-masing bank syariah tentunya memiliki nama yang berbeda, namun pada dasarnya sama (BTN Syariah, 2019).

Pembiayaan konstruksi BTN iB merupakan pembiayaan modal kerja, di mana dalam pelaksanaan menggunakan akad *musyarakah*, pada bank syariah pembiayaan konstruksi disebut dengan pembiayaan modal kerja sedangkan pada bank konvensional disebut dengan kredit modal kerja, keduanya memiliki



perbedaan yang terletak pada akad dan sistem pembayarannya. Di mana pada bank syariah menggunakan akad *musyarakah*, serta pengembaliannya berdasarkan proyeksi *cash flow* nasabah.

Salah satu ketentuan penting dalam memberikan pembiayaan tentunya harus sesuai dengan prosedur yang telah ditetapkan, Prosedur merupakan gambaran metode untuk melaksanakan kegiatan pembiayaan. Prosedur bertujuan membantu nasabah untuk mengetahui bagaimana tata cara melakukan sesuatu dengan benar, agar tujuan tercapai dengan efisien dan efektif, serta untuk menjaga agar penyaluran dana tidak menjadi penyaluran dana yang bermasalah. Maka dari itu prosedur yang dijalankan harus sesuai dengan peraturan. Sebelum pembiayaan konstruksi BTN iB disalurkan kepada nasabah, maka nasabah harus melalui tahapan-tahapan penilaian oleh pihak bank. Prosedur dapat berjalan dengan baik apabila nasabah mengetahui bagaimana prosedur yang dilakukan bank, mulai dari tahap pengajuan hingga pembiayaan tersebut selesai. Diharapkan dengan adanya prosedur yang telah ditetapkan oleh bank, nasabah dapat memperoleh pembiayaan yang diinginkan dengan mudah serta proses pencairan dapat berjalan dengan lancar dan tidak ada pihak yang dirugikan, serta sesuai dengan prinsip-prinsip syariah.

Berdasarkan uraian di atas maka laporan tugas akhir ini mengangkat judul **“PROSEDUR PEMBIAYAAN KONSTRUKSI BTN iB DENGAN AKAD MUSYARAKAH PADA PT BANK TABUNGAN NEGARA (PERSERO) Tbk KANTOR CABANG SYARIAH PEKANBARU”**.

## **1.2 Tujuan Penulisan Laporan Tugas Akhir.**

Adapun tujuan yang ingin dicapai adalah sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui tentang produk pembiayaan konstruksi BTN iB pada PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Kantor Cabang Syariah Pekanbaru.
2. Untuk mengetahui tentang prosedur pembiayaan konstruksi BTN iB pada PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Kantor Cabang Syariah Pekanbaru.

## **1.3 Target Penulisan Laporan Tugas Akhir.**

Adapun target yang ingin dicapai adalah sebagai berikut:

1. Mampu menjelaskan tentang produk pembiayaan konstruksi BTN iB pada PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Kantor Cabang Syariah Pekanbaru.
2. Mampu menjelaskan tentang prosedur pembiayaan konstruksi BTN iB pada PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Kantor Cabang Syariah Pekanbaru.

## **1.4 Objek Laporan Tugas Akhir.**

Dalam penyusunan laporan tugas akhir ini dilakukan pada unit *Commercial Analyst*. *Commercial Analyst* merupakan petugas yang membantu meningkatkan efisiensi operasional perusahaan. *Commercial Analyst* bertanggung jawab atas pengumpulan data dan menilainya. Hal ini termasuk

informasi yang berkaitan dengan keuangan dalam biaya operasional. Semua *Commercial Analyst* bertanggung jawab untuk memberikan rekomendasi kepada manajer dan orang lain yang membuat keputusan bisnis. Pembiayaan komersial pada Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Kantor Cabang Syariah Pekanbaru terbagi menjadi 3 yakni, pembiayaan konstruksi, modal kerja, dan investasi (BTN Syariah, 2019).



## **BAB II**

### **LANDASAN TEORI**

#### **2.1 Tinjauan Umum Tentang Bank.**

##### **2.1.1 Pengertian Bank Konvensional.**

Bank merupakan lembaga keuangan yang memiliki kegiatan utama yakni menghimpun dana dari masyarakat dan akan menyalurkannya kembali kepada masyarakat serta layanan jasa perbankan lainnya (Kasmir, 2014).

Menurut Undang-Undang nomor 10 Tahun 1998 tanggal 10 November 1998 tentang perbankan, menjelaskan bahwa bank merupakan badan usaha yang kegiatan utamanya melakukan penghimpun dana dari masyarakat berupa simpanan seperti tabungan, giro, serta deposito kemudian bank akan menyalurkannya kembali kepada masyarakat berupa pinjaman atau kredit, yang bertujuan untuk meningkatkan standar hidup masyarakat.

Penjelasan di atas dapat disimpulkan bahwa bank merupakan suatu lembaga keuangan yang bertugas menghimpun dana dari masyarakat yang kelebihan dana berupa tabungan, giro serta deposito. Kemudian menyalurkannya kepada masyarakat yang membutuhkan dana berupa pembiayaan atau kredit dan jasa-jasa perbankan lainnya.

Pertumbuhan ekonomi dan stabilitas nasional dalam rangka meningkatkan taraf hidup masyarakat banyak (Otoritas Jasa Keuangan, 2017).

#### 2.1.2 Kegiatan Bank Konvensional.

Usaha pada perbankan meliputi tiga kegiatan utama yaitu (Kasmir, 2014) :

##### 1) Penghimpunan dana (*Funding*).

Menghimpun dana adalah suatu kegiatan mengumpulkan dana atau mencari dana dengan cara membeli dari masyarakat. Penghimpunan dana dari masyarakat ini dilakukan oleh bank dengan cara yang berbeda-beda agar masyarakat menjadi tertarik untuk menyimpan uangnya di bank dalam bentuk simpanan. Adapun jenis simpanan yang ditawarkan kepada masyarakat yaitu berupa tabungan, giro, sertifikat deposito, dan deposito berjangka.

##### 2) Penyaluran dana (*Lending*).

Penyaluran dana adalah suatu kegiatan pemberian suatu kredit atau pinjaman kepada penerima kredit (debitur) dalam bentuk bunga dan biaya administrasi.

##### 3) Jasa perbankan lainnya.

Perbankan juga melakukan kegiatan jasa-jasa pendukung lainnya. Layanan jasa tersebut diberikan untuk memudahkan kelancaran kegiatan menghimpun dana dan menyalurkan dana yang secara langsung maupun tidak langsung berkaitan dengan kegiatan simpan pinjam.

## **2.2 Tinjauan Umum Tentang Bank Syariah.**

### **2.2.1 Pengertian Bank Syariah.**

Bank syariah adalah lembaga keuangan yang melakukan kegiatan usahanya berdasarkan pada prinsip-prinsip syariah, berbeda dengan bank konvensional, bank syariah tidak menggunakan sistem bunga karena bunga adalah riba (Sholahudin, 2009).

Bank syariah adalah bentuk perbankan modern berlandaskan dengan hukum Islam yang dibangun saat abad pertengahan, yang menggunakan konsep pembagian risiko sebagai sistem utama dan menghilangkan sistem keuangan berdasarkan pada kepastian dan sistem keuangan berbasis keuntungan yang sudah ditentukan sebelumnya (Schaik, n.d.).

Menurut Undang-Undang No.21 tahun 2008 tentang perbankan syariah menerangkan bahwa yang dimaksud dengan bank syariah yaitu bank yang menjalankan kegiatan usahanya berdasarkan prinsip-prinsip syariah sebagaimana yang telah sesuai dengan Al-Qur'an dan Al-Hadist serta mengacu pada fatwa Dewan Syariah Nasional di bawah Majelis Ulama Indonesia. Perbankan syariah adalah sesuatu yang berkaitan dengan bank syariah maupun unit usaha syariah, termasuk kelembagaan, kegiatan usaha, serta tata cara dan proses di dalam melaksanakan kegiatan usahanya.

Dalam melaksanakan kegiatan usahanya bank syariah didasarkan pada prinsip syariah, demokrasi ekonomi, dan kehati-hatian. Bank syariah memiliki tujuan

dalam kegiatan usahanya yaitu untuk mendukung terselenggaranya pembangunan nasional untuk meningkatkan keadilan, rasa persatuan, dan pemerataan kesejahteraan untuk kepentingan umum (Otoritas Jasa Keuangan, 2017).

#### 2.2.2 Prinsip-prinsip dasar Bank Syariah.

Adapun prinsip-prinsip dasar syariah yaitu (Antonio Syafii Muhammad, n.d.):

- 1) Prinsip Titipan atau simpanan.
- 2) Prinsip Bagi hasil terdiri dari:
  - A. *Musyarakah.*
  - B. *Mudharabah.*
  - C. *Al-muzara'ah.*
  - D. *Al-musaqah.*
- 3) Prinsip Jual beli terdiri dari:
  - a. *Bai' Murabahah.*
  - b. *Bai' as-Salam.*
  - c. *Bai' al-Istishna'.*
- 4) Prinsip Sewa terdiri dari:
  - a. *Al-Ijarah.*
  - b. *Al-Ijarah al-Muntahia bit-Tamlik.*
- 5) Prinsip Jasa terdiri dari:
  - A. *Al-Wakalah.*
  - B. *Al-Kafalah.*

C. *Al-Hawalah*.

D. *Ar-Rahn*.

E. *Al-Qardh*.

### 2.2.3 Perbedaan Bank Konvensional dan Bank Syariah.

Tabel 2.1 Perbedaan Bank Konvensional dan Bank Syariah.

<b>Bank konvensional</b>	<b>Bank Syariah</b>
Berdasarkan hukum positif yang berlaku di Indonesia.	Berdasarkan syariah islam al-quran dan hadist serta fatwa ulama (MUI).
Investasi yang halal dan haram	Melakukan investasi yang halal saja
Kreditur dan debitur.	Kemitraan.
Dengan bunga.	Dengan prinsip bagi hasil
Keuntungan semata.	Keuntungan, kemakmuran dan kebahagiaan dunia akhirat.

Sumber : Antonio Syafii Muhammad, n.d.

## 2.3 Prosedur Pembiayaan

### 2.3.1 Pengertian Prosedur

Prosedur merupakan gambaran metode untuk melaksanakan kegiatan pembiayaan. Prosedur bertujuan membantu nasabah untuk mengetahui bagaimana tata cara melakukan sesuatu dengan benar, agar tujuan tercapai dengan efisien dan



efektif, serta untuk menjaga agar penyaluran dana tidak menjadi penyaluran dana yang bermasalah.

Prosedur adalah serangkaian perbuatan atau langkah yang dilakukan seseorang dalam mencapai suatu tahapan guna mencapai tujuan akhir. Dalam pencapaian tujuan akhir yang diinginkan tentunya harus memiliki pandangan tentang apa yang seharusnya dapat kita lakukan, tahapan seperti apa yang nantinya dapat membantu kita dalam pencapaian tujuan akhir tersebut (A.S. Moenir, 1982).

### 2.3.2 Pengertian Pembiayaan.

Menurut Undang-Undang perbankan no 10 tahun 1998, menyebutkan bahwa pembiayaan merupakan suatu bentuk penyediaan dana atau tagihan yang dipersamakan dengan itu, berdasarkan kesepakatan atau persetujuan pihak bank dengan pihak lain, pihak yang dibiayai setelah jangka waktu tertentu harus mengembalikan uang tersebut dengan bagi hasil.

Menurut Undang-Undang nomor 21 tahun 2008 pasal 1 ayat 25 tentang perbankan syariah, menyebutkan bahwa pembiayaan merupakan penyediaan atas dana atau tagihan yang dipersamakan dengan itu, dengan bentuk transaksi bagi hasil, sewa menyewa atau sewa beli, jual beli, pinjam meminjam dan sewa-menyewa jasa dan transaksi multijasa berdasarkan persetujuan antara bank syariah dengan pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai untuk dapat mengembalikan dana berdasarkan jangka waktu yang telah ditentukan dengan bagi hasil.

### 2.3.3 Tujuan Pembiayaan

Pembiayaan dengan prinsip syariah bertujuan meningkatkan kesempatan untuk bekerja dan kesejahteraan dalam keuangan berdasarkan pada nilai-nilai Islam. Pembiayaan harus dimanfaatkan oleh para pengusaha yang bergerak di bidang industri, pertanian dan perdagangan agar dapat mendukung kesempatan untuk bekerja dan mendukung produksi maupun distribusi barang serta jasa untuk memenuhi kebutuhan nasional dan internasional (Mujahidin Muhamad, 2010).

## 2.4 Pengertian Konstruksi

Konstruksi merupakan kegiatan pembangunan sarana dan prasarana berupa bangunan maupun infrastruktur. Dalam bidang arsitektur konstruksi lebih dikenal sebagai satuan bangunan atau infrastruktur yang dibangun di suatu area atau beberapa area tertentu.

Menurut Ervianto, (2002) Konstruksi merupakan suatu kegiatan yang dilaksanakan hanya satu kali dengan jangka waktu relatif pendek. Pada rangkaian ini terdapat proses pengelolaan sumber daya dalam proyek sebagai hasil dari kegiatan berupa bangunan.

Konstruksi juga dapat diartikan sebagai suatu model atau komposisi pada suatu bangunan baik itu rumah, jembatan dan sebagainya. Dalam pekerjaan konstruksi tentunya dikontrol oleh manajer dan arsitek proyek. Perancangan yang efektif tentunya sangat penting untuk keberhasilan dalam suatu proyek.

#### 2.4.1 Pembiayaan Konstruksi Bank Syariah

Pembiayaan konstruksi bank syariah merupakan pembiayaan modal kerja. Pembiayaan konstruksi menggunakan akad *musyarakah* (kerja sama). Pembiayaan modal kerja adalah suatu pembiayaan yang diberikan kepada nasabah dengan tujuan untuk memenuhi kebutuhan dalam suatu usaha. Pembiayaan modal kerja bank syariah pada umumnya menggunakan akad *musyarakah* atau *mudharabah*. Pembiayaan modal kerja konstruksi syariah adalah pembiayaan jangka pendek yang diberikan kepada *developer*/perusahaan untuk membiayai kebutuhan modal kerja usaha membangun berdasarkan prinsip syariah (BTN Syariah, 2019)

#### 2.5 Pengertian Pembiayaan *Musyarakah*.

Menurut Fatwa DSN-MUI tentang *musyarakah*, *musyarakah* adalah suatu perjanjian kerja sama dua pihak atau lebih untuk menjalankan usaha, di mana kedua belah pihak memberikan kontribusi dana maupun keahlian dalam menjalankan usaha yang halal dan produktif yang bertujuan untuk mendapatkan keuntungan. Akad *musyarakah* pada perbankan syariah hanya untuk pembiayaan modal kerja usaha. Pembiayaan modal kerja adalah pembiayaan yang diberikan kepada perorangan, badan usaha dan korporasi untuk kebutuhan modal kerja produktif yang riil.

Pada praktik perbankan, *musyarakah* diaplikasikan dalam pembiayaan proyek. Di mana bank dan nasabah menyediakan dana yang akan digunakan untuk menjalankan proyek tersebut. Dengan keuntungan dan kerugian akan dibagi sesuai

dengan kesepakatan yang telah disepakati di awal. *Musyarakah* juga dapat digunakan untuk kegiatan investasi seperti yang ada pada lembaga keuangan modal ventura.

### 2.5.1 Rukun, Syarat dan Prinsip *Musyarakah* .

Menurut Naf'an (2014), Adapun rukun *musyarakah* yaitu:

1. Ijab qabul (*sighat*) merupakan suatu kesepakatan antara dua pihak yang bertransaksi.
2. Dua pihak yang berakad ( '*aqidani*) yang mempunyai keahlian dalam mengelola suatu harta.
3. Objek akad (*mahal*) yang disebut dengan *ma'qud alaihi* meliputi modal atau pekerjaan.
4. Bagi hasil atau nisbah.

Menurut Anshori (2010), Adapun syarat-syarat *musyarakah* yaitu:

1. Tidak ada kontrak khusus, suatu akad dianggap sah apabila diucapkan secara langsung maupun secara tertulis, serta kontrak dibuat secara tertulis dan disaksikan.
2. Rekan kerja harus memiliki keahlian serta memberikan atau diberikan kuasa atas perwalian.
3. Modal yang diberikan berbentuk uang tunai, perak, emas serta hak tidak berwujud seperti lisensi dan sebagainya.

4. Keikutsertaan rekan kerja merupakan hukum dasar, salah satu dari mereka tidak diperbolehkan untuk mencantumkan ketidakikutsertaan rekan kerja lainnya. Untuk porsi pekerjaan dan persentase keuntungan yang diterima tidak harus sama.

Menurut Perwataatmadja (1996), pembiayaan *musyarakah* memiliki prinsip-prinsip sendiri yang membedakan dengan pembiayaan lainnya, yaitu:

1. Proyek atau bisnis yang dijalankan bersifat fleksibel serta sesuai pada prinsip syariah.
2. Pihak yang terlibat dalam kerja sama mengumpulkan dana musyarakah dengan ketentuan dana yang terkumpul berbentuk uang tunai maupun aset likuid, dana yang tertimbun menjadi milik usaha bukan milik perorangan.

## **2.6 Mekanisme**

Menurut Moenir (2001), mekanisme adalah sebuah rangkaian kerja sebuah alat untuk menyelesaikan sebuah masalah yang berhubungan dengan proses kerja untuk mengurangi kegagalan sehingga menghasilkan hasil yang maksimal. Mekanisme dalam ekonomi merupakan suatu cara untuk bisa mencapai tujuan ekonomi tertentu berupa kesejahteraan pada masyarakat dunia.

### 2.6.1 Manfaat Mekanisme

Adapun manfaat dari mekanisme yaitu:

1. Meningkatkan kinerja perusahaan, meningkatkan efisiensi operasional perusahaan, dan meningkatkan pelayanan kepada *stakeholders* dengan menciptakan proses pengambilan keputusan yang lebih baik.
2. Memperoleh sarana pembiayaan yang lebih murah dan kurang kuat **karena faktor kepercayaan** pada akhirnya meningkatkan nilai perusahaan.
3. Mengembalikan kepercayaan investor untuk menanamkan modalnya.

### 2.6.2 Mekanisme Pembiayaan *Musyarakah*.

Adapun mekanisme pembiayaan *musyarakah* yaitu (Ikatan Bankir Indonesia, 2018) :

1. Kedua belah pihak bekerja sama dalam suatu usaha atau proyek di mana bank bertindak sebagai penyedia modal atau dana, sedangkan nasabah bertindak sebagai penyedia keahlian atau keterampilan dan modal untuk menjalankan proyek.
2. Kedua belah pihak setuju bertransaksi dengan menggunakan akad *musyarakah*.
3. Bank selaku pemilik dana, menginvestasikan dana tersebut kepada nasabah yang bertindak selaku investor maupun pengelola dana pada proyek atau perusahaan.
4. Bank menginvestasikan dana dari kegiatan proyek atau perusahaan sebesar 100%.

5. Hasil usaha akan dibagikan sesuai nisbah atau proporsional bagi hasil yang telah disetujui.
6. Besar pembiayaan, jangka waktu, pengembalian dana dan pembagian hasil usaha ditentukan sesuai dengan persetujuan bersama.
7. Pembagian hasil usaha berdasarkan pada laporan hasil usaha nasabah dengan bukti pendukung yang bisa dipertanggungjawabkan di kemudian hari.
8. Bank dan nasabah menanggung kerugian secara proporsional berdasarkan porsi modal masing-masing.



## **BAB III**

### **ANALISIS DESKRIPTIF**

#### **3.1 Data Umum**

##### **3.1.1 Sejarah BTN Syariah**

Berawal dari adanya perubahan peraturan Undang-Undang perbankan oleh pemerintah dan Undang-Undang perbankan No 7 tahun 1992 diubah menjadi Undang-Undang perbankan No 10 tahun 1998, dunia perbankan nasional menjadi marak dengan melejitnya Bank Syariah. Persaingan dalam pasar perbankan pun menjadi semakin ketat. Apalagi dengan dikeluarkannya PBI No 41/PBI/2002 tentang perubahan kegiatan usaha bank umum konvensional, sehingga jumlah bank syariah pun menjadi bertambah dengan banyaknya Unit Usaha Syariah (UUS). Maka PT Bank Tabungan Negara melalui rapat komite pada tanggal 12 Desember 2003, PT Bank Tabungan Negara menyusun rencana kerja dan perubahan anggaran dasar untuk membuka Unit Usaha Syariah (UUS) untuk dapat bersaing di pasar perbankan syariah.

Pembentukan Unit Usaha Syariah (UUS) ini juga untuk memperkuat tekad ajaran PT Bank Tabungan Negara menjadikan kerja sebagai bagian dari ibadah yang tidak terlepas dengan nilai-nilai agama. Bank BTN Unit Usaha Syariah atau disebut dengan BTN Syariah dengan motto “Maju dan Sejahtera Bersama”



PT. Bank Tabungan Negara Syariah merupakan Unit Usaha Syariah (UUS) dari Bank Tabungan Negara Konvensional yang merupakan BUMN, yang menjalankan bisnis berdasarkan prinsip syariah. BTN Syariah mulai beroperasi pada tanggal 14 Februari 2005 bertepatan dengan tanggal 5 Muharram 1426 H yang memiliki kantor cabang syariah pertama di Jakarta. BTN Kantor Cabang Syariah membuka kantor cabang kedua yang berada di Bandung pada tanggal 28 Februari 2005, kantor cabang ketiga berada di Surabaya pada tanggal 17 Maret 2005, kantor cabang keempat berada di Yogyakarta pada tanggal 4 April 2005, kantor cabang kelima berada di Makassar pada tanggal 11 April 2005, sampai Agustus 2009 dibuka 20 ( Dua Puluh) kantor di berbagai kota di Indonesia, dengan 119 ( Seratus Sembilan Belas) Kantor Layanan Syariah. Pada tanggal 3 Maret 2008 bertepatan pada tanggal 25 Shafar 1429, BTN Syariah Kantor Cabang Pekanbaru diresmikan oleh Bapak Saut Pardede selaku Direktur BTN Syariah yang berlokasi di Jl. Tuanku Tambusai Blok A No. 10-11 Labuhan Baru Timur Payung Sekaki Pekanbaru.

### 3.1.2 Tujuan Pendirian BTN Syariah

1. Untuk memenuhi kebutuhan bank dalam menyediakan pelayanan jasa keuangan syariah.
2. Mendukung pencapaian sasaran laba usaha bank.
3. Meningkatkan ketahanan bank dalam menghadapi perubahan lingkungan bisnis.

4. Memberikan keseimbangan untuk pemenuhan kepentingan seluruh nasabah dan pegawai.

### 3.1.3 Visi dan Misi BTN Syariah

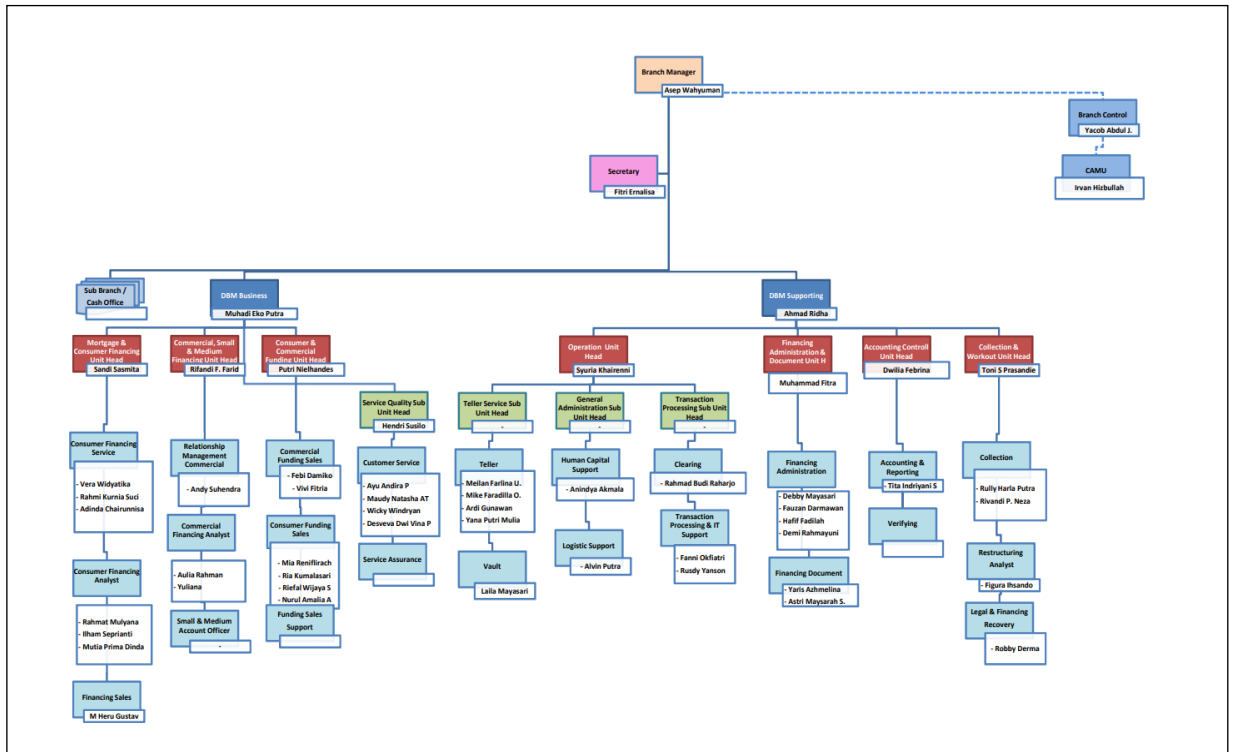
Sebagai Bank BUMN yang sudah dikenal tentu Bank BTN Syariah mempunyai VISI dan MISI untuk mendorong kelangsungan berjalannya perusahaan. Visi Bank BTN Syariah adalah “Menjadi *The Best Mortgage Bank* di Asia Tenggara pada tahun 2025 .”

Agar Visi yang dimiliki BTN Syariah dapat tercapai tentunya diperlukan Misi.

Berikut merupakan Misi dari BTN Syariah:

1. Mendukung pemerintah untuk memajukan kesejahteraan masyarakat Indonesia melalui kepemilikan rumah.
2. Mewujudkan impian kehidupan jutaan rakyat Indonesia melalui penyediaan rumah yang layak.
3. Menjadi *home of Indonesia's best talent*.
4. Meningkatkan *shareholder value* dengan berfokus pada pertumbuhan profitabilitas yang berkelanjutan sebagai perusahaan *blue chip* dengan prinsip manajemen risiko yang kokoh.
5. Menjadi mitra keuangan bagi para pemangku kepentingan dalam ekosistem perumahan dengan menyediakan solusi menyeluruh dan layanan terbaik melalui inovasi digital.

### 3.1.4 Struktur Organisasi BTN Kantor Cabang Syariah Pekanbaru



Sumber : BTN Kantor Cabang Syariah Pekanbaru

Gambar 3. 1 Struktur Organisasi BTN Kantor Cabang Syariah Pekanbaru

Adapun uraian tugas (*Job Description*) dari PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Kantor Cabang Syariah Pekanbaru sebagai berikut:

1. *Branch Manager* (Kepala Kantor Cabang)

*Branch Manager* merupakan seorang pemimpin yang memiliki tanggung jawab secara langsung dengan direksi serta memiliki bawahan yakni kepala seksi dan kantor kas. Tugas dan wewenangnya yaitu:

- a) Memimpin kantor cabang.
- b) Mengawasi dan mengevaluasi terkait tugas yang diberikan kepada bawahan.
- c) Mengatur kegiatan kantor cabang dan keuangan bank.
- d) Mendayagunakan para pekerja dengan peralatan untuk meningkatkan kesiapan dan kompetensi dalam bekerja serta menjalin hubungan kerja sama yang baik di antara pegawai agar hasil dapat tercapai secara maksimal.
- e) Mengoordinasikan rancangan kerja, anggaran cabang dan melakukan evaluasi agar target dapat tercapai sesuai dengan ketentuan.

2. *Debuty Branch Business* (Wakil Kepala Cabang)

*Debuty Branch Business* merupakan seorang pejabat yang berada di bawah *Branch Manager* yang bertugas untuk memimpin pelaksanaan kegiatan sehari-hari sesuai bidangnya.

Tugas dan wewenang :

- a) Penyusunan kebijakan dan strategi untuk memperoleh kredit konsumen (perorangan).

- b) Meningkatkan kualitas perusahaan, khususnya mencapai target dana dan kredit konsumen (perorangan).
- c) Memutuskan dan mengevaluasi kredit konsumen berdasarkan batas wewenang.
- d) Memutuskan dan mengevaluasi standar layanan dan kredit konsumen.

### 3. *Debuty Branch Support*

*Debuty Branch Support* memiliki tugas yaitu:

- a) Menyusun strategi dalam pengelolaan SDM dan operasional bank.
- b) Mengevaluasi penempatan SDM agar dapat menghasilkan SDM yang berkualitas.

*Debuty Branch Support* membawahi:

#### 1. *General Branch Administration*, memiliki tugas yaitu:

- a. Memberikan apapun kebutuhan karyawan, dalam keterkaitan pemenuhan barang-barang penunjang aktivitas karyawan seperti alat tulis kantor dan dokumen dari percetakan dan kebutuhan kerja lainnya. *General Branch Administration* juga harus melakukan monitoring terhadap segala bentuk inventaris kantor.
- b. Mengarsip dokumen perusahaan seperti dokumen terkait data karyawan, penyewaan Gedung, SIUP, SITU, keamanan dan dokumen perjanjian terkait surat menyurat antar mitra yang mempunyai kerja sama yang baik.

- c. Melakukan penyusutan inventaris kantor dan harta tetap.
  - d. Mengatur *layout* kantor, perubahan posisi jabatan demi meningkatkan efisiensi serta kelancaran mekanisme kerja, efektivitas dan produktivitas kerja pegawai.
  - e. Melakukan monitoring daftar hadir pegawai serta mengamati catatan dan evaluasi terhadap produktivitas, kreativitas dan disiplin kerja pegawai.
  - f. Membuat rincian gaji, tunjangan hingga pemotongan gaji sesuai ketentuan kemudian menyalurkan gaji kepada seluruh pegawai.
2. *Transaction Processing*, bertugas melakukan proses layanan transaksi kliring, transfer langsung ke tujuan bank transfer (RTGS), pencairan dana setelah akad pembiayaan disetujui, memantau dan memeriksa serta mengontrol transaksi antar rekening agar tidak selisih.
  3. *Collection an Work Out (CWO)*, bertugas untuk melakukan penagihan kepada nasabah bermasalah dan melakukan lelang jika nasabah sudah tidak dapat tertagih lagi.
  4. *Financing Recovery* (Pembinaan dan penyelesaian pembiayaan).
    - a. Pembinaan pembiayaan
    - b. Restruksi pembiayaan
    - c. Penyelesaian pembiayaan
  5. *Financing Admin* (Administrasi pembiayaan), memiliki tugas yaitu:

- a. Memverifikasi kelengkapan dokumen permohonan pembiayaan dan menyiapkan media-media sesuai persetujuan pembiayaan oleh pihak yang berwenang serta meregistrasi dan pengarsipan dokumen pembiayaan.
  - b. Mencatat pembukuan setoran nasabah pada kartu pinjaman, memonitoring angsuran serta mengarsip semua surat terkait pembiayaan.
  - c. Membuat dan menyampaikan laporan secara periodik, baik laporan intern ataupun laporan ekstern perusahaan.
6. *Financial Service and Account Officer* (Layanan pembiayaan), bertugas memberikan layanan kepada masyarakat mengenai pembiayaan serta melakukan penagihan dan pengawasan pembiayaan yang telah disalurkan. Di dalam tugasnya, bagian pembiayaan dibantu dan membawahi Administrasi pembiayaan (*Financing Administration*) dan *Collection* (Penagihan).
7. *Teller Service*, memiliki tugas yaitu:
- a. Membuka atau menutup *vault* dan khasanah (brankas).
  - b. Melayani, mencatat dan membukukan setiap transaksi dan meneruskan bukti transaksi tersebut dalam bentuk maploeg ke bagian *accounting* dan *reporting* secara berkala pada hari dilakukannya transaksi tersebut.

- c. Membuat permohonan penambahan atau pengurangan kas kepada wakil kepala cabang bagian operasional apabila mengalami kelebihan atau kekurangan kas sesuai wewenang yang diberikan.
  - d. Menginformasikan posisi kas kepada wakil kepala cabang bagian operasional menjelang tutup kas dan membuat mutasi kas untuk hari tersebut.
  - e. Mengelompokkan mata uang sesuai dengan pecahannya kemudian mencocokkannya dengan daftar posisi kas yang telah dibuat pada hari dilakukannya transaksi.
  - f. Membuat berita acara jika terjadi selisih kas dan melaporkannya kepada wakil kepala cabang bagian operasional pada batas waktu yang ditentukan.
  - g. Mengembalikan sisa kas ke khasanah setelah jam tutup kas pada hari dilakukannya transaksi.
8. *Customer Service*, memiliki tugas yaitu:
- a. Memberikan layanan informasi terkait pembukaan rekening dan layanan kepada relasi lainnya.
  - b. Membuat daftar mutasi harian transaksi tabungan, deposito, cicilan dan pendapatan bagi hasil.
  - c. Memberikan layanan pembukaan rekening, kemudian mendaftarkan pada buku tabungan, memberikan layanan



penggantian buku tabungan yang hilang, rusak maupun yang sudah penuh dan layanan penutupan rekening berdasarkan ketentuan.

- d. Melakukan pendebitan rekening nasabah untuk keperluan angsuran atau pelunasan berdasarkan ketentuan.
- e. Menerima dan meneruskan surat masuk, surat keluar serta surat internal perusahaan dari bank ke alamat tujuan.
- f. Menyusun berkas yang berkaitan dengan CIF (*Customer Information File*).

### 3.1.5 Produk dan Layanan BTN Syariah

Adapun beberapa produk dan layanan BTN Syariah yaitu:

#### 1. BTN Batara iB

BTN Batara iB merupakan produk tabungan dengan akad *wadi'ah* (titipan), yakni titipan dari nasabah baik individu atau lembaga ke pihak bank, yang harus dijaga dan dikembalikan saat pemilik menginginkannya.

#### 2. BTN Prima iB

BTN Prima iB merupakan produk tabungan dengan akad *mudharabah mutlaqah* (investasi), yakni kerja sama antara *shahibul maal* dan *mudharib*. di mana *shahibul maal* selaku pemilik modal dan *mudharib* selaku pengelola.

#### 3. BTN Batara Haji & Umroh iB

BTN Batara Haji & Umroh iB merupakan tabungan perencanaan haji dan umroh dengan akad *mudharabah mutlaqah* (investasi).

#### 4. BTN Qurban iB

BTN Qurban iB merupakan tabungan perencanaan penyaluran dan pembelian hewan qurban dengan akad *mudharabah mutlaqah* (investasi), yakni kerja sama antara dua pihak dengan keuntungan dan kerugian sesuai nisab yang telah disetujui di muka.

#### 5. BTN Tabunganku iB

BTN Tabunganku iB merupakan tabungan yang ditujukan untuk usia <17 tahun dengan akad *wadi'ah* (titipan), yakni titipan dari nasabah baik individu atau lembaga ke pihak bank yang harus dijaga dan dikembalikan saat pemilik menginginkannya.

#### 6. BTN Simpanan Pelajar iB

BTN Simpanan Pelajar iB merupakan tabungan untuk para pelajar dengan akad *wadi'ah* (titipan), yakni titipan dari nasabah baik individu atau lembaga ke pihak bank yang harus dijaga dan dikembalikan saat pemilik menginginkannya.

#### 7. BTN Emas iB

BTN Emas iB merupakan tabungan perencanaan pembelian emas yang merupakan investasi terbaik untuk memenuhi kebutuhan di masa yang akan datang, berdasarkan pada prinsip syariah dengan

akad *mudharabah mutlaqah* (investasi), yakni kerja sama antara dua pihak dengan keuntungan dan kerugian sesuai nisab yang telah disetujui di muka.

#### 8. Deposito BTN iB

Deposito BTN iB merupakan investasi berjangka dengan akad *Mudharabah Mutlaqah* (Investasi) untuk perorangan maupun lembaga dengan bagi hasil yang kompetitif.

#### 9. Deposito On Call BTN iB

Deposito On Call BTN iB merupakan investasi berjangka dengan jangka waktu 1-28 hari dengan akad *Mudharabah Mutlaqah* (Investasi), yakni kerja sama antara dua pihak dengan keuntungan dan kerugian sesuai nisab yang telah disetujui di muka.

#### 10. Giro BTN iB

Giro BTN iB merupakan produk simpanan untuk memudahkan transaksi usaha dengan akad *wadi'ah* (titipan), yakni titipan dari nasabah baik individu atau lembaga ke pihak bank yang harus dijaga dan dikembalikan saat pemilik menginginkannya.

#### 11. Giro BTN Prima iB

Giro BTN Prima iB merupakan produk simpanan dengan akad *mudharabah mutlaqah* (investasi), untuk perusahaan yang memiliki aktivitas transaksi yang tinggi.

#### 12. Pembiayaan konstruksi BTN iB

Pembiayaan konstruksi BTN iB merupakan produk dengan akad *musyarakah* (kerja sama), yang bertujuan memberikan solusi kepada pebisnis dalam pembiayaan konstruksi proyek properti.

### 13. Pembiayaan Investasi BTN iB

Pembiayaan investasi BTN iB merupakan produk dengan akad *murabahah* (penyediaan dana atau tagihan), *musyarakah* (penyediaan dana untuk kerja sama) atau akad *istishna* (penyediaan dana dan tagihan), yang bertujuan memberikan solusi kepada nasabah dalam membeli barang investasi.

### 14. Pembiayaan Modal Kerja BTN iB

Pembiayaan Modal Kerja BTN iB merupakan produk dengan akad kerja sama (*Mudharabah* atau *Musyarakah*), yang bertujuan memberikan solusi kepada nasabah dalam pembiayaan keperluan modal kerja nasabah.

### 15. *Safe Deposit Box*

*Safe Deposit Box* merupakan sebuah wadah berbentuk box yang dirancang khusus dan dilengkapi dengan sistem pengaman untuk menjamin keamanan barang yang disimpan dari kebakaran, perampokan dan lain-lain. yang menggunakan akad *ijarah* (sewa menyewa).

### 3.2 Data Khusus

#### 3.2.1 Pembiayaan Konstruksi BTN iB

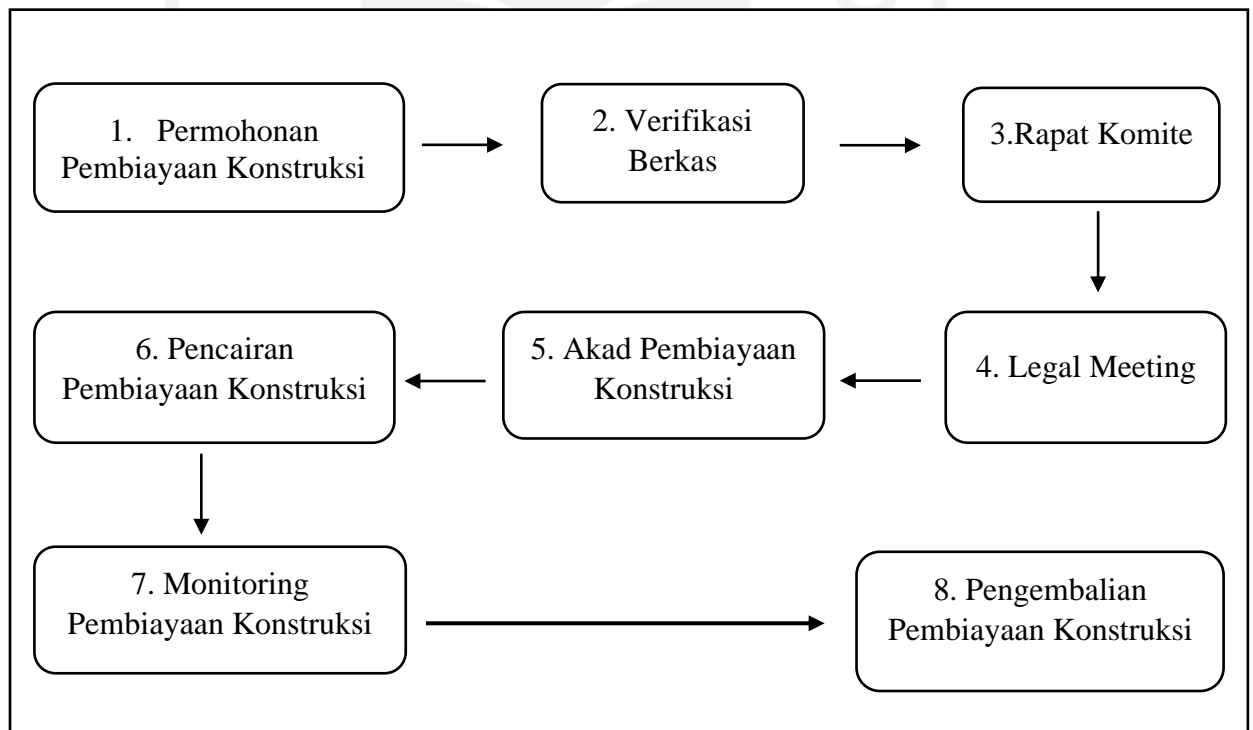
Pembiayaan Konstruksi BTN iB termasuk pembiayaan modal kerja. Pembiayaan konstruksi BTN iB adalah pembiayaan jangka pendek dengan maksimal pembiayaan selama 48 bulan, yang ditujukan kepada *developer*/perusahaan yang bertujuan membiayai kebutuhan modal kerja usaha pengembangan perumahan dalam membangun proyek berdasarkan prinsip syariah. Pembiayaan Konstruksi BTN iB menggunakan akad *musyarakah* (Bagi Hasil), di mana kedua belah pihak saling memberikan kontribusi dana atau keahlian untuk melaksanakan suatu jenis usaha halal dan produktif dengan keuntungan dibagi sesuai dengan persetujuan. Dalam akad *musyarakah*, untuk pengembalian pokok dan pembayaran bagi hasil dilakukan ketika proyek yang dibiayai telah menghasilkan pendapatan. Dengan besaran pembiayaan tergantung pada kebutuhan nasabah untuk pembiayaan sebesar 500 juta sampai 10 miliar maka putusan pembiayaan dapat dilakukan oleh kepala cabang setempat dan untuk pembiayaan lebih dari 10 miliar maka yang berhak atas putusan pembiayaan adalah direksi. Dengan maksimal pemberian pembiayaan sebesar 80 persen dari rincian anggaran biaya pembangunan rumah, sarana dan prasarana.

- Pembangunan rumah meliputi: pondasi, struktur, pemasangan dinding, pemasangan atap, pemasangan listrik, sanitair hingga finishing.

- Sarana rumah meliputi : pemecahan sertifikat, pemecahan IMB, penyambungan listrik, instalasi PDAM dan lain sebagainya.
- Prasarana rumah meliputi : pembuatan jalan, saluran primer / sekunder, pengadaan trafo listrik, fasilitas umum (taman dan lain sebagainya), fasilitas sosial (masjid dan lain sebagainya) dan tempat pembuangan sampah.

### 3.2.2 Prosedur Pembiayaan Konstruksi BTN Syariah

Berikut merupakan Prosedur Pembiayaan Konstruksi BTN Syariah



Sumber : BTN Kantor Cabang Syariah Pekanbaru

Gambar 3. 2 Prosedur Pemberian Pembiayaan Konstruksi

Dalam pelaksanaan Pembiayaan Konstruksi BTN iB tentunya memiliki prosedur yang harus dilaksanakan oleh nasabah. Nasabah harus menjalankan sesuai dengan prosedur yang telah ditetapkan oleh BTN Syariah, yaitu :

1. Pengajuan permohonan pembiayaan.

Dalam pengajuan pembiayaan konstruksi BTN iB, tentunya ada beberapa syarat yaitu:

1. Proposal Pembiayaan Konstruksi.

Dalam pengajuan pembiayaan konstruksi, proposal tentunya sangat diperlukan untuk mendapatkan persetujuan dari pihak bank terkait rancangan yang akan dilakukan. Proposal menggambarkan keseluruhan rancangan bisnis yang akan dimiliki. Proposal dapat digunakan sebagai bahan perbandingan antara rancangan sebelumnya dan hasil yang ingin diraih, serta untuk merancang strategi bisnis dan menggali kelebihan dan kekurangannya.

2. Data Usaha, meliputi:

- a. Surat permohonan pembiayaan dari direksi. Berisi pernyataan bahwa direksi meminta bank untuk memberikan investasi kepada perusahaan untuk menjalankan usahanya. Di dalam surat tersebut menyampaikan secara singkat apa usaha yang ditawarkan untuk investasi dan jumlah investasi yang dibutuhkan perusahaan tersebut. Ini menjadi dasar untuk bank mengetahui apa yang dibutuhkan oleh perusahaan.

- b. Akta pembangunan perusahaan sampai dengan perubahan terakhir, untuk membuktikan legalitas suatu perusahaan di mata hukum
- c. Pengesahan dari departemen kehakiman atau departemen korporasi, setiap pendirian suatu perusahaan maupun perubahannya harus dilakukannya pengesahan secara hukum untuk membuktikan bahwa pendirian perusahaan tersebut tidak bertentangan dengan hukum yang berlaku.
- d. Data perusahaan dan personalia:
  - 1) Struktur Organisasi, Riwayat Hidup dan fotocopy KTP.
  - 2) Data Group Perusahaan (jika ada).
- a. Perizinan Perusahaan:
  - 1) SIUP, TDP, SITU dan NPWP.
  - 2) Perizinan usaha konstruksi untuk nasabah yang menjalankan sendiri pembangunannya. Pemohon yang melakukan proyek dengan menggunakan kontraktor harus menyertai perizinan usaha kontraktor yang bersangkutan disertai lampiran perjanjian kerja.
  - 3) Keanggotaan pengembang seperti APERSI atau REI.
- 3. Data Proyek, meliputi:
  - a. Izin Lokasi, Izin Peruntukan Pembangunan Tanah (IPPT).
  - b. IMB atau minimal IPMB.
  - c. *Site Plan* yang telah disahkan oleh pihak yang sah dan berwenang.



- d. Bukti Penguasaan Tanah Lokasi Proyek berupa SHM atau SHGB. Apabila tanah lokasi proyek milik pihak ketiga maka disertai dokumen-dokumen sebagai berikut:
- 1) PKS antara Pemohon dengan Pemilik tanah.
  - 2) Kuasa Mengurus Perizinan (Notariil) jika diatur dalam PKS merupakan kewajiban pemohon.
  - 3) Kuasa Membangun (Notariil).
  - 4) Kuasa Menjual (Notariil).
  - 5) Kuasa Mengurus Pemecah dan Balik Nama Sertifikat (Notariil).
- e. Bukti penguasaan jalan akses masuk lokasi.
- f. Data Taksasi Tanah, fotocopy SPPT PBB tahun terakhir atau satu tahun sebelumnya, Surat Pernyataan Pelepasan Hak (SPPH), Akta Jual Beli (AJB).
- g. Rencana jadwal waktu pembangunan proyek.
- h. Surat bebas banjir.
- i. Surat kesediaan PDAM menyalurkan air ke lokasi proyek atau surat hasil tes air bersih dari laboratorium yang menyatakan air layak untuk dikonsumsi.
- j. Surat kesediaan PLN menyalurkan daya listrik ke lokasi proyek.

4. Data keuangan, meliputi:

- a. Laporan keuangan 3 tahun terakhir, terkecuali bagi pemohon yang menjalankan usahanya kurang dari 3 tahun. Bagi pemohon dengan nominal pembiayaan lebih besar Rp. 10 miliar, laporan keuangannya harus telah diaudit oleh akuntan publik yang terdaftar.
- a. Rincian Anggaran Biaya (RAB) Proyek secara keseluruhan, yang terdiri dari RAB Tanah, RAB Bangunan, RAB Sarana, RAB Prasarana.
- b. Rincian Aliran Kas (*Cashflow*) Proyek yang mengajukan permohonan pembiayaannya.

5. Data Lainnya.

- a. Telah menjadi nasabah Giro BTN Syariah.
- b. Aspek Pemasaran proyek disertai data calon konsumen.
- c. Bagi pemohon dengan nominal pembiayaan  $\geq 10$  miliar, disertai dengan 13 studi kelayakan dibuat oleh konsultan independen yang ditentukan oleh bank.

2. Verifikasi berkas

Apabila verifikasi berkas sesuai, maka akan dilanjutkan ke tahap selanjutnya yaitu tahap Analisa. Namun apabila verifikasi berkas tidak sesuai, maka akan dilakukan penolakan atau akan diminta untuk melengkapi kekurangannya.

jika data yang diserahkan oleh pemohon tidak sesuai dengan fakta di lapangan dan analisis tidak setuju maka akan dibuat SURAT TOLAK. Namun jika data yang diserahkan telah sesuai dengan fakta di lapangan dan analisis telah setuju maka akan dilakukan rapat komite.

### 3. Rapat Komite

Rapat komite dilakukan untuk mendapatkan persetujuan dari *Branch Manager* dan *Management Risk*. Adapun peserta dalam rapat komite yaitu:

- a. *Branch Manager*
- b. *DBM Business*
- c. *Relationship Management (RM)*
- d. *Analyst Commercial*
- e. *Management Risk*

Setelah dilakukan rapat komite serta telah mendapatkan persetujuan dari *Branch Manager* dan persetujuan dari *Management Risk*, maka akan dikeluarkan Surat Pemberitahuan Pemberian Pembiayaan (SP3) yang diserahkan kepada pemohon pembiayaan.

- Jika pemohon tidak setuju dengan hasil yang telah ditetapkan oleh BTN Syariah, maka pemohon boleh melakukan negosiasi atau melakukan pembatalan transaksi/ permohonannya.
- Jika pemohon setuju dengan hasil yang telah ditetapkan oleh BTN Syariah, maka akan dilakukan *Legal Meeting*.

#### 4. Pelaksanaan *Legal Meeting*

Dalam pelaksanaan *Legal Meeting*, dilakukan pencocokan kelengkapan berkas. Jika tidak lengkap maka akan dilakukan legalisasi terkait kekurangan berkas. Namun jika berkas telah lengkap, selanjutnya akan dilaksanakan akad. Adapun pihak yang terlibat dalam *legal meeting*, yaitu :

- a. *Branch Manager*.
- b. *DBM Business*.
- c. *Relationship Management*.
- d. *Analyst Commercial*
- e. *Management Risk*.
- f. *Legal Officer*.
- g. *Complaint/Kepatuhan*.
- h. Nasabah.
- i. Notaris.

#### 5. Pelaksanaan Akad Pembiayaan

Adapun rangkaian dalam pelaksanaan akad, yaitu:

- a. Pembukaan akad pembiayaan.
- b. Pembacaan akta *musyarakah* pembiayaan konstruksi BTN iB hasil keputusan bank meliputi pemberian, pencairan, jadwal pengembalian sampai dengan pelunasan pembiayaan.

- c. Penandatanganan atas persetujuan pembiayaan.
- d. Penyampaian terkait kepemilikan tanah (sertifikat).
- e. Penutup akad pembiayaan.

#### 6. Pencairan Pembiayaan

Maksimal pencairan pertama sebesar 40% dari plafon yang diberikan BTN Syariah.

#### 7. Monitoring pembiayaan

Selama Pembiayaan Konstruksi BTN iB berlangsung, BTN Syariah harus melakukan *monitoring*. Tujuan *monitoring* dilakukan agar progress pembangunan yang dilakukan sesuai dengan waktu yang telah ditentukan, sehingga penjualan dapat dilakukan sesuai dengan rencana.

Apabila *monitoring* dilakukan dengan baik, maka pembayaran pembiayaan pasti sesuai dengan *cashflow* sehingga tidak akan terjadi risiko kemacetan dalam pembayaran pembiayaan. Apabila pembayaran pembiayaan sudah sesuai dengan *cashflow*, maka nasabah dapat menyelesaikan kewajibannya tepat waktu

#### 3.2.3 Kendala Pelaksanaan Prosedur Pembiayaan Konstruksi BTN iB

Dalam pelaksanaan pada prosedur pembiayaan konstruksi BTN iB terdapat beberapa kendala yaitu:

1. Kurang aktifnya pegawai atau petugas dalam pelaksanaan aktivitas *monitoring*.

2. Kurangnya pemahaman petugas terkait SOP (boleh menyusul beberapa dokumen yang diperlukan dalam pengajuan pembiayaan seperti *Site Plan* dan dokumen lainnya).



## BAB IV

### KESIMPULAN DAN SARAN

#### 4.1 Kesimpulan

Berdasarkan pembahasan tentang Prosedur Pembiayaan konstruksi BTN iB dengan akad musyarakah pada PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Kantor Cabang Syariah Pekanbaru maka dapat diambil kesimpulan bahwa:

1. Pembiayaan konstruksi BTN iB dengan akad *musyarakah* pada PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Kantor Cabang Syariah Pekanbaru merupakan pembiayaan jangka pendek dengan maksimal pembiayaan selama 48 bulan, yang diberikan kepada *developer*/perusahaan yang bertujuan untuk membiayai kebutuhan modal kerja usaha pengembangan perumahan untuk membangun proyek berdasarkan prinsip syariah dengan akad *Musyarakah* (Bagi Hasil). Dengan besaran pembiayaan tergantung pada kebutuhan nasabah untuk pembiayaan sebesar 500 juta sampai 10 miliar maka putusan pembiayaan dapat dilakukan oleh kepala cabang setempat dan untuk pembiayaan lebih dari 10 miliar maka yang berhak atas putusan pembiayaan adalah direksi. Dengan maksimal pemberian pembiayaan sebesar 80 persen dari rincian anggaran biaya pembangunan rumah, sarana dan prasarana.
2. Prosedur dalam pembiayaan konstruksi BTN iB dengan akad musyarakah secara garis besar yaitu: pengajuan permohonan pembiayaan dengan

persyaratan yang telah ditetapkan. Setelah dokumen diserahkan kepada pihak bank, maka langsung dilakukan verifikasi berkas yaitu pengecekan keaslian berkas dan pengecekan riwayat pembiayaan.

Jika berkas sudah sesuai, maka akan dilanjutkan ke tahap analisa. Jika proses analisa telah selesai, maka selanjutnya akan dilaksanakan rapat komite. Setelah rapat komite sudah selesai dilaksanakan dan telah disetujui oleh *branch manager* serta *management risk*, selanjutnya akan dikeluarkan surat pemberitahuan pemberian pembiayaan, selanjutnya dilaksanakan *legal meeting*, pelaksanaan akad pembiayaan, *monitoring* hingga pelunasan. secara keseluruhan sudah sesuai dengan aturan yang telah ada.

#### **4.2 Saran**

1. Sejauh ini produk Pembiayaan Konstruksi BTN iB dengan akad *musyarakah* PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Kantor Cabang Syariah Pekanbaru cukup banyak diminati oleh para developer, karena Pembiayaan Konstruksi BTN iB merupakan pembiayaan jangka pendek dengan besaran pembiayaan tergantung pada kebutuhan nasabah.
2. PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Kantor Cabang Syariah Pekanbaru telah melakukan prosedur pembiayaan konstruksi BTN iB dengan baik, sesuai dengan prosedur yang telah ditentukan sehingga mempermudah nasabah dalam memperoleh pembiayaan konstruksi.



## DAFTAR PUSTAKA

- A.S. Moenir. (1982). *Pengertian Prosedur*.
- Anshori, A. G. (2010). *Hukum Perjanjian Islam di Indonesia (Konsep, Regulasi dan Implementasi)*.
- Antonio Syafii Muhammad. (n.d.). *Bank Syariah Dari Teori Ke Praktik*.
- Brahmana. (2021). *Bank sebagai lembaga intermediasi*.
- BTNSyariah.(2019).*PembiayaanKonstruksiBTN iB*. <https://www.btn.co.id/id/Syariah-Home/Syariah-Data-Sources/Product-Links-Syariah/Produk-BTN-Syariah/kredit-komersial/Pembiayaan-USaha/Pembiayaan-Konstruksi-BTN--iB>
- Ervianto. (2002). *Pengertian Konstruksi*.
- Ikatan Bankir Indonesia. (2018). *Memahami bisnis bank syariah*.
- iNEWS.id. (2022). *OJK: Tren Positif Industri Perbankan dan Pasar Modal Indonesia Terus Meningkat*. <https://www.inews.id/finance/bisnis/ojk-tren-positif-industri-perbankan-dan-pasar-modal-indonesia-terus-meningkat>
- Kasmir. (2014). *Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya* (Revisi 201).
- Moenir.(2001).*PengertianMekanisme*.<https://www.seputarpengetahuan.co.id/2021/07/mekanisme-adalah.html>

Mujahidin Muhamad. (2010). *Manajemen Pembiayaan Syariah*.

Naf'an. (2014). *Pembiayaan Musyarakah dan Mudharabah*. Yogyakarta: Graha Ilmu.

Otoritas Jasa Keuangan. (2017). *Institusi Perbankan Di Indonesia*.

<https://www.ojk.go.id/id/kanal/perbankan/ikhtisar-perbankan/Pages/Lembaga-Perbankan.aspx>

Perwataatmadja, K. A. (1996). *Membumikan Ekonomi Islam di Indonesia*.

Schaik. (n.d.). *Pengertian Bank Syariah*.

Sholahudin, M. (2009). *Pengertian Bank Syariah*.

Syariahbank.com. (2018). *PROFIL BTN SYARIAH*. 08 Januari.

<https://www.syariahbank.com/profil-btn-syariah/>