

# PROSEDUR PEMBIAYAAN KONSTRUKSI DENGAN AKAD MUSYARAKAH PADA PT BANK TABUNGAN NEGARA KANTOR CABANG SYARIAH BOGOR

**Ricka Dade dan Riris Aishah Prasetyowati**

Universitas Ibn Khaldun Bogor

## ABSTRAK

Fungsi bank terbagi menjadi dua bagian, yaitu *funding*/menghimpun dana dari masyarakat, dan *financing*/memberikan kredit kepada masyarakat dalam bentuk jasa perbankan. Penyaluran dana \dalam bank konvensional, kita kenal dengan istilah kredit atau pinjaman. Sedangkan dalam perbankan syariah untuk penyaluran dananya kita kenal dengan istilah pembiayaan. Dalam penyaluran pembiayaan tersebut salah satu produk pembiayaan yang telah dikembangkan oleh bank syariah ialah pembiayaan konstruksi. Pembiayaan konstruksi ialah pembiayaan kepada pengembang untuk kebutuhan modal kerja konstruksi dengan jangka waktu maksimal 48 bulan dan dapat diperpanjang.

Dan akan dibahas adalah Prosedur Pembiayaan Konstruksi BTN iB dengan Akad Musyarakah pada PT. Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Syariah Bogor”.

Kata Kunci: Akad, Akad Musyarakah, Konstruksi, Musyarakah dan Pembiayaan,

## BAB I

### PENDAHULUAN

#### 1.1. Latar Belakang

Bank merupakan salah satu lembaga keuangan yang mempunyai peran sangat penting dalam perekonomian suatu Negara, karena bank menjadi sebuah solusi bagi masyarakat apabila mengalami kesulitan keuangan. Selain menjadi solusi akan masalah keuangan masyarakat, bank juga sebagai tempat yang aman untuk menyimpan

dana. Selain merasa aman dalam menyimpan dana yang dimiliki, masyarakat juga akan mendapatkan keuntungan berupa bunga jika di konvensional atau bagi hasil jika di perbankan syariah.

Secara umum fungsi bank terbagi menjadi dua bagian, yaitu *funding*/menghimpun dana dari masyarakat, dan *financing*/memberikan kredit kepada masyarakat dalam bentuk jasa

perbankan. Penyaluran dana dalam bank konvensional, kita kenal dengan istilah kredit atau pinjaman. Sedangkan dalam perbankan syariah untuk penyaluran dananya kita kenal dengan istilah pembiayaan. Dalam menyalurkan dananya kepada nasabah, secara garis besar produk pembiayaan syariah terbagi dalam empat kategori yang dibedakan tujuan penggunaannya, yaitu pembiayaan dengan prinsip jual beli, pembiayaan dengan prinsip sewa, pembiayaan dengan prinsip bagi hasil, dan pembiayaan dengan akad pelengkap.

Dalam penyaluran pembiayaan tersebut salah satu produk pembiayaan yang telah dikembangkan oleh bank syariah ialah pembiayaan konstruksi. Pembiayaan konstruksi ialah pembiayaan kepada pengembang untuk kebutuhan modal kerja konstruksi dengan jangka waktu maksimal 48 bulan dan dapat diperpanjang. Tiap-tiap bank syariah mempunyai nama yang berbeda-beda untuk produk tersebut akan tetapi pada dasarnya ialah sama, yakni

merupakan pembiayaan kepada pengembang perumahan.

Perbedaan pokok antara kredit modal kerja pada bank konvensional dengan pembiayaan modal kerja pada bank syariah terletak pada akad dan sistem pembayaran. Kredit modal kerja pada bank konvensional didasarkan pada suku bunga tertentu yang sifatnya fluktuatif, sistem pembayaran yang diberlakukan setiap bulannya yakni pokok dan bunga. Sedangkan pembiayaan modal kerja pada bank syariah bisa dilakukan dengan akad musyarakah dengan rencana pengembalian berdasarkan proyeksi kemampuan *cash flow* nasabah.

Melihat terdapat keunggulan yang ditawarkan oleh bank syariah pada pembiayaan konstruksi tersebut, maka penulis merasa tertarik untuk mengetahui lebih dalam tentang pembiayaan konstruksi, sehingga penulis berkeinginan untuk membahas mengenai **“Prosedur Pembiayaan Konstruksi BTN iB dengan Akad Musyarakah pada PT. Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Syariah Bogor”**.

## 1.2. Ruang Lingkup

Dilihat dari judul yang ditetapkan penulis, perumusan masalah yang akan dikaji dan dibahas dalam tugas akhir ini adalah:

1. Bagaimana prosedur pembiayaan konstruksi BTN iB pada Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Syariah Bogor.
2. Apa saja syarat untuk mendapatkan Pembiayaan Konstruksi BTN iB pada Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Syariah Bogor.
3. Bagaimana simulasi perhitungan nisbah bagi hasil Pembiayaan Konstruksi BTN iB pada Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Syariah Bogor.

## BAB II

### TINJAUAN PUSTAKA

#### 2.1. Pengertian Pembiayaan

Menurut Undang-Undang Perbankan Nomor 10 Tahun 1998, *pembiayaan adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara bank dengan*

*pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai untuk mengembalikan uang atau tagihan tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan atau bagi hasil.*

Dari pengertian di atas dapat dijelaskan bahwa pembiayaan dapat berupa uang atau tagihan yang dilakukan berdasarkan perjanjian antara bank dengan nasabah penerima pembiayaan yang disepakati oleh kedua belah pihak.

#### 2.2. Pengertian Konstruksi

Konstruksi merupakan suatu kegiatan membangun sarana maupun prasarana. Dalam sebuah bidang arsitektur atau teknik sipil, sebuah konstruksi juga dikenal sebagai bangunan atau satuan infrastruktur pada sebuah area atau pada beberapa area. Secara ringkas konstruksi didefinisikan sebagai objek keseluruhan bangunan yang terdiri dari bagian-bagian struktur. Misal, Konstruksi Struktur Bangunan adalah bentuk/bangunan secara keseluruhan dari struktur bangunan. Contoh lain: Konstruksi Jalan Raya, Konstruksi Jembatan, Konstruksi Kapal, dan lain-lain.

Konstruksi dapat juga didefinisikan sebagai susunan (model, tata letak) suatu bangunan (jembatan, rumah, dan lain sebagainya). Walaupun kegiatan konstruksi dikenal sebagai suatu pekerjaan, tetapi dalam kenyataannya konstruksi merupakan satuan kegiatan yang terdiri dari beberapa pekerjaan lain yang berbeda.

Pada umumnya kegiatan konstruksi diawasi oleh manajer proyek, insinyur desain, atau arsitek proyek. Orang-orang ini bekerja di dalam kantor, sedangkan pengawasan lapangan biasanya diserahkan kepada mandor proyek yang mengawasi buruh bangunan, tukang kayu, dan ahli bangunan lainnya untuk menyelesaikan fisik sebuah konstruksi.

Untuk keberhasilan pelaksanaan proyek konstruksi, perencanaan yang efektif sangatlah penting. Hal ini terkait dengan rancang-bangun (desain dan pelaksanaan) infrastruktur yang mempertimbangkan mengenai dampak pada lingkungan/AMDAL, metode menentukan besarnya biaya

yang diperlukan/anggaran, disertai dengan jadwal perencanaan yang baik, keselamatan lingkungan kerja, ketersediaan material bangunan, logistik, ketidaknyamanan publik terkait dengan yang disebabkan oleh keterlambatan persiapan dan penawaran, dll.

### **2.2.1. Pembiayaan Konstruksi Bank Syariah**

Pembiayaan Konstruksi termasuk kedalam Produk Pembiayaan Modal Kerja. Dimana dalam pelaksanaannya pembiayaan konstruksi menggunakan akad *Musyarakah* (Bagi Hasil). Menurut Ikatan Bankir Indonesia (2015:52) : Pembiayaan Modal Kerja (PMK) merupakan pembiayaan yang diberikan oleh bank syariah untuk membantu kebutuhan modal kerja usaha atau perputaran usaha nasabah pembiayaan. Pada bank syariah, pembiayaan modal kerja umumnya menggunakan akad *musyarakah* atau *mudharabah*, kecuali pembiayaan untuk modal kerja yang berbasis pengadaan barang, aset, atau *tangible asset*, maka akad yang digunakan adalah akad *murabahah* (investasi). Jadi, PMK Konstruksi syariah adalah

pembiayaan jangka pendek yang diberikan kepada perusahaan/developer untuk membiayai kebutuhan modal kerja usaha pembangunan berdasarkan prinsip-prinsip syariah.

Unsur-unsur modal kerja terdiri dari komponen-komponen alat likuid (*cash*), piutang dagang (*receivable*), dan persediaan (*inventory*) yang umumnya terdiri dari persediaan bahan baku (*raw material*), persediaan barang dalam proses (*work in process*), dan persediaan barang jadi (*finished goods*). Fasilitas PMK Konstruksi dapat diberikan kepada seluruh sektor/subsektor ekonomi yang dinilai prospek, tidak bertentangan dengan syariat Islam dan tidak dilarang oleh ketentuan perundang-undangan yang berlaku serta yang dinyatakan jenuh oleh Bank Indonesia.

### 2.3. Pengertian Akad

Secara *terminology* bahasa akad berarti ikatan atau simpul (*al-rabth*), *al-‘ahd* (janji).

Menurut istilah, akad adalah ikatan antara ijab dan qabul yang sesuai dengan *syara’* dan

menimbulkan akibat hukum bagi objeknya. Pernyataan ijab dan qabul antara dua orang yang melakukan akad harus sesuai dengan hukum syariat maka akad akan batal dengan sendirinya apabila bertentangan dengan *syara’*, seperti akad transaksi narkoba, prostitusi dan kesepakatan untuk mencuri dan merampok harta orang lain, dan lainnya.

Adapun Firman Allah yang artinya:

*“Hai orang-orang yang beriman, penuhilah aqad-aqad itu. Dihalalkan bagimu binatang ternak, kecuali yang akan dibacakan kepadamu. (Yang demikian itu) dengan tidak menghalalkan berburu ketika kamu sedang mengerjakan haji. Sesungguhnya Allah menetapkan hukum-hukum menurut yang dikehendaki-Nya”.*

### 2.4 . Pengertian Musyarakah

*Musyarakah* adalah kerjasama antara dua pihak atau lebih untuk melakukan usaha tertentu dimana masing-masing pihak memberikan dana dengan kesepakatan bahwa keuntungan atau risiko akan ditanggung bersama sesuai dengan kesepakatan.

Landasan syariah pelaksanaan prinsip *Al-musyarakah* yaitu, dalam Surat Annisa ayat 21 yang berbunyi “*Jika saudara-saudara itu lebih dari satu orang, maka bersekutu dalam sepertiga itu.*”, serta dalam Surat As-Shaad ayat 24 yang berbunyi “*Dan sesungguhnya kebanyakan mereka berbuat dhalim kepada sebagian lain kecuali orang yang beriman dan mengerjakan amal yang saleh*”.

Al-Hadist: Dari Abu Hurairah, Rosulullah SAW, bersabda, “*Sesungguhnya Allah Azza wa Jalla berfirman, ‘Aku pihak ke tiga dari dua orang yang berserikat selama salah satunya tidak mengkhianati lainnya.’*” (HR. Abu Dawud no.2936, dalam kitab al-Buyu, dan Hakim)

Dalam praktik perbankan *al-Musyarakah* diaplikasikan dalam hal pembiayaan proyek. Nasabah yang dibiayai dengan bank sama-sama menyediakan dana untuk melaksanakan proyek tersebut. Keuntungan dari proyek dibagi sesuai dengan kesepakatan untuk bank setelah terlebih dahulu mengembalikan dana yang dipakai nasabah. *Al-Musyarakah* dapat pula

dilakukan untuk kegiatan investasi seperti pada lembaga keuangan modal ventura.

Contoh kasus untuk prinsip *al-Musyarakah* adalah sebagai berikut. Tn. Robidi hendak melakukan suatu usaha, tetapi kekurangan modal. Modal yang dibutuhkan sebesar Rp. 40.000.000,- sedangkan modal yang dimilikinya hanya tersedia Rp. 20.000.000,-. Ini berarti Tn. Robidi kekurangan dana sebesar Rp. 20.000.000,-. Untuk dana tersebut Tn. Robidi meminta bantuan Bank Syariah dan disetujui. Dengan demikian, modal untuk usaha atau proyek sebesar Rp. 40.000.000,- dipenuhi oleh Tn. Robidi 50% dan Bank Syariah 50%. Jika pada akhirnya proyek tersebut memberikan keuntungan sebesar Rp. 15.000.000,- maka pembagian hasil keuntungan adalah 50 : 50, artinya 50% untuk Bank Syariah (Rp. 7.500.000,-) 50% untuk Tn. Tobidi (Rp. 7.500.000,-). Dengan catatan pada akhir suatu usaha Tn. Tobidi tetap akan mengembalikan uang sebesar Rp. 20.000.000,- ditambah Rp. 7.500.000,- untuk keuntungan Bank Syariah dari bagi hasil.

## **2.5. Pengertian Akad *Musyarakah***

Akad *musyarakah* adalah perjanjian kerjasama antara dua pihak atau lebih untuk melakukan usaha tertentu dimana masing-masing pihak memberikan dana dengan kesepakatan bahwa keuntungan atau risiko akan ditanggung bersama sesuai dengan kesepakatan.

## **2.6. Tinjauan Tentang Pembiayaan Konstruksi Dengan Akad *Musyarakah***

Pembiayaan Konstruksi dengan akad *musyarakah* adalah Pembiayaan Modal Kerja (PMK) jangka pendek yang diberikan bank kepada perusahaan/developer untuk membiayai kebutuhan modal kerja usaha pembangunan berdasarkan prinsip-prinsip syariah dengan menggunakan akad *musyarakah*, dimana bank memberikan pembiayaan hanya sebagian atau maksimal 80% dari kebutuhan pembangunan konstruksi yang biasanya berupa persediaan untuk pembangunan dengan tujuan dijual kembali, biasanya dalam bentuk cicilan/pembiayaan KPR atau *cash*.

Pembiayaan ini umumnya dipergunakan untuk membiayai Modal Kerja Konstruksi Perumahan yakni bangunan, sarana dan prasarannya, dengan tanah lokasi proyek disediakan dan dimiliki oleh pemilik atau yang bersangkutan dengan perusahaan/developer.

Adapun persyaratan umum dalam pengajuan PMK Konstruksi adalah sebagai berikut:

1. Ijin Lokasi;
2. *Site Plan*;
3. Bukti Kepemilikan Lahan;
4. Ijin Mendirikan Bangunan;
5. Rekomendasi terhindar dari banjir;
6. Ijin penyambungan PLN setempat;
7. Rekomendasi penyaluran air dari PDAM setempat;
8. Hasil test air perumahan dari laboratorium;
9. Estimasi harga jual per masing-masing type bangunan; dan
10. Gambar bangunan.

## **III. DESKRIPSI DAN PEMBAHASAN**

### **3.1 Pembiayaan Konstruksi BTN iB**

Pembiayaan Konstruksi adalah produk pembiayaan yang disediakan untuk

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

Terdapat keuntungan bagi nasabah atas prinsip yang diterapkan oleh bank syariah tersebut yakni diantaranya:

1. Dengan akad berdasarkan prinsip *Musyarakah*, nasabah baru akan membayar bagi hasil dan pengembalian pokok setelah proyek atau persediaan yang dibiayai telah menghasilkan pendapatan.
2. Jangka waktu pembiayaan maksimal empat tahun dan dapat diperpanjang.
3. Bank menyediakan dana 80% dari kebutuhan modal kerja konstruksi.
4. Untuk optimalkan pendapatan bagi hasil, bank lebih proaktif ikut berperan mempercepat pembangunan dan penjualan, melalui percepatan proses KPR, percepatan proses pencairan termin Yasa Griya, dll.

### **3.2. Prosedur Kerja Pembiayaan Konstruksi BTN iB**

Dalam pelaksanaan Pembiayaan Konstruksi BTN iB tidak terlepas dari prosedur yang harus dilaksanakan oleh

nasabah. Dalam hal ini nasabah harus melakukan sesuai prosedur yang telah ditetapkan Bank BTN Syariah. Keputusan verifikasi berkas awal:

- a. Apabila verifikasi berkas awal tidak sesuai, maka akan ditolak atau diminta untuk dilengkapi kekurangannya.
- b. Apabila verifikasi berkas awal sesuai, maka akan dilanjutkan ke tahap analisa.

Apabila dari data yang diserahkan oleh pemohon tidak sesuai dengan fakta di lapangan dan Analis tidak setuju maka akan dibuat SURAT TOLAK. Sedangkan apabila data yang diserahkan sesuai dengan fakta di lapangan dan Analis setuju maka akan diadakan rapat komite.

Rapat komite dilakukan untuk mendapatkan persetujuan Branch Manager dan persetujuan *Management Risk*. Adapun peserta dalam Rapat Komite, antara lain:

- a. *Branch Manager*
- b. *DBM Bussines*
- c. *Relationship Management (RM)*
- d. *Analisis*
- e. *Management Risk*

1. Setelah dilakukan rapat komite serta mendapatkan persetujuan *Branch Manager* dan persetujuan *Management Risk*, maka akan dikeluarkan Surat



Pemberitahuan Pemberian Pembiayaan (SP3) yang diserahkan kepada Pemohon Pembiayaan.

- a. Apabila Pemohon tidak menyetujui hasil yang telah ditetapkan Bank BTN Syariah, maka pemohon boleh melakukan negosiasi atau membatalkan transaksi/permohonannya.
  - b. Apabila Pemohon setuju dengan hasil yang telah ditetapkan Bank BTN Syariah, maka akan dilakukan *legal meeting*.
2. Dalam pelaksanaan *legal meeting*, dilakukan penyesuaian kelengkapan berkas. Apabila berkas belum lengkap/tidak sesuai maka dilakukan legalisasi kekurangan berkas dan ketika sudah lengkap, barulah bisa dilakukan akad. Sedangkan apabila *legal meeting* sudah sesuai, maka selanjutnya bisa langsung dilakukan akad.

Peserta *legal meeting*, antara lain:

- a. *Branch Manager*
- b. *DBM Bussines*
- c. *Relationship Management (RM)*
- d. *Analisis*
- e. *Management Risk*
- f. *Legal Officer*
- g. *Complain/Kepatuhan*
- h. *Nasabah*

i. *Notaris*

Catatan: *Legal Meeting* dilaksanakan minimal 1 (satu) hari sebelum akad.

### 3. Pelaksanaan Akad

Dalam pelaksanaan akad dilakukan tahapan sebagai berikut:

- a. *Pembukaan Akad.*
  - b. *Pembacaan Pembiayaan Konstruksi BTN iB hasil keputusan Bank BTN Syariah mulai dari keputusan pemberian Pembiayaan, pencairan, jadwal pengembalian, dan pelunasan.*
  - c. *Penandatanganan tanda persetujuan Pembiayaan Konstruksi BTN iB hasil keputusan Bank BTN Syariah.*
  - d. *Penyebutan hal-hal yang bersangkutan dengan kepemilikan tanah (sertifikat) yang berhubungan dengan Notaris.*
  - e. *Penutupan Akad.*
4. Setelah dilakukan akad, tahap selanjutnya yaitu pencairan. Maksimal pencairan pertama sebesar 40% dari Plafon yang diberikan Bank BTN Syariah.
5. Selama pembiayaan berlangsung, selanjutnya Bank BTN Syariah harus melakukan *monitoring*. *Monitoring* dilakukan agar progres pembangunan

sesuai dengan jadwal yang telah ditentukan, penjualan sesuai rencana.

6. Apabila *monitoring* dilakukan dengan baik, maka pembayaran pembiayaan pasti sesuai dengan *cashflow* sehingga tidak terjadi kemacetan.
  7. Apabila pembayaran pembiayaan sudah sesuai dengan *cashflow*, maka nasabah pembiayaan akan bisa melunasi pembayaran pembiayaan dengan tepat waktu.
- c. Aspek Hukum

Aspek hukum dalam pembiayaan diarahkan untuk dapat melihat pembiayaan dari segi hukum baik hukum positif dan hukum Syari'ah untuk semua aspek pembiayaan dari permohonan pembiayaan sampai dengan nasabah dinyatakan lunas oleh pihak Bank.

Aspek hukum dikedepankan sebagai bagian dari bentuk kehati-hatian Bank dalam menyalurkan pembiayaan atau dana pihak ketiga, hal tersebut dituangkan mulai dari identifikasi nasabah, legalitas jaminan, verifikasi jaminan dan usaha

Aspek hukum difokuskan dalam perjanjian pembiayaan yang tertuang dalam setiap akad pembiayaan beserta asesoirnya (aspek hukum perjanjian

berdasarkan permintaan Bank, seperti Hak Tanggungan, hipotik, gadai, jaminan fidusia, penanggungan hutang, jaminan resi gudang). Sehingga hukum perjanjian yang terkait dengan asas perjanjian, syarat syahnya perjanjian serta bentuk perjanjian menjadi hal yang harus diketahui oleh kedua belah pihak. Dan tertuang dalam setiap perjanjian pembiayaan, isi perjanjian, berakhirnya perjanjian pembiayaan atau sampai kepada restrukturisasi atas perjanjian yang telah didepakati. Dengan terpenuhinya aspek hukum tersebut di dalam proses pembiayaan, menghindari terjadinya proses risiko hukum dikemudian hari.

- d. *Grace Periode* Pembiayaan Konstruksi BTN iB

*Grace periode* adalah tenggang waktu yang diberikan Bank BTN kepada nasabah berdasarkan kesepakatan terkait dengan masa pembayaran angsuran baik pokok dan bagi hasil. *Grace periode* yang diberikan oleh Bank BTN maksimal diberikan adalah selama 6 bulan dari jangka waktu maksimal pembiayaan selama 4 tahun.

Jadi, *grace periode* merupakan kesempatan yang diberikan kepada nasabah dalam melakukan produksi atau

proses pembangunan sehingga diharapkan tidak mengganggu *cash flow* nasabah setelah pencairan dilakukan.

### **3.3.Syarat yang harus dipenuhi dalam Permohonan Pembiayaan Konstruksi BTN iB**

Dalam mengajukan Permohonan Pembiayaan Konstruksi BTN iB pada PT. Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Syariah Bogor, ada syarat-syarat yang harus dipenuhi Pemohon Pembiayaan, antara lain:

1. Proposal Pembiayaan Konstruksi
2. Data Usaha, meliputi:
  - a. Surat Permohonan Pembiayaan dari Direksi/Kuasa Direksi.
  - b. Akta Pendirian Perusahaan s.d. Perubahan Terakhir.
  - c. Pengesahan dari Dept. Kehakiman/Dept. Korporasi.
  - d. Data Perusahaan dan Personalia:
    - 1) Struktur Organisasi, Riwayat Hidup dan *copy* KTP.
    - 2) Data Group Perusahaan (bila ada).
  - e. Perijinan Perusahaan:
    - 1) SIUP, TDP, SITU dan NPWP.
    - 2) Perijinan usaha konstruksi bagi Pemohon yang mengerjakan sendiri

pembangunannya. Untuk Pemohon yang pengerjaan proyeknya menggunakan Kontraktor maka harus menyerahkan perijinan usaha kontraktor ybs dilampiri SPK/Kontrak Kerja.

- 3) Keanggotaan Pengembang (REI, APERSI).
3. Data Keuangan, meliputi:
  - a. Laporan keuangan 2 tahun terakhir, kecuali bagi Pemohon yang baru menjalankan usaha kurang dari 2 tahun.

Catatan:  
Untuk permohonan lebih dari Rp. 5 miliar, Laporan Keuangan harus telah diaudit oleh Akuntan Publik yang telah terdaftar.
  - b. Rincian Anggaran Biaya (RAB) Proyek secara keseluruhan, yang terdiri dari RAB Tanah, RAB Bangunan, RAB Sarana, RAB Prasarana.
  - c. Rencana Aliran Kas (*cashflow*) Proyek yang dimohonkan pembiayaannya.

4. Data Proyek, meliputi:
  - a. Ijin Lokasi, Ijin Peruntukan Penggunaan Tanah (IPPT).
  - b. IMB atau minimal IPMB.
  - c. *Site Plan* yang telah diserahkan oleh pihak yang sah dan berwenang.
  - d. Bukti Penguasaan Tanah Lokasi Proyek (SHM atau SHGB).  
 Apabila tanah lokasi proyek milik pihak ketiga maka ditambahkan dokumen-dokumen sebagai berikut:
    - 1) PKS antara Pemohon dengan Pemilik tanah;
    - 2) Kuasa Mengurus Perijinan (notariil) jika diatur dalam PKS merupakan kewajiban Pemohon;
    - 3) Kuasa Membangun (notariil);
    - 4) Kuasa Menjual (notariil); dan
    - 5) Kuasa Mengurus Pemecahan & Balik Nama Sertipikat (notariil).
  - e. Bukti Penguasaan Jalan Akses Masuk Lokasi.
  - f. Dasar Taksasi Tanah: *Copy* SPPT PBB tahun terakhir atau satu tahun sebelumnya, Surat Pernyataan Pelepasan Hak (SPPH), Akta Jual Beli (AJB).
  - g. Rencana Jadwal Waktu Pembangunan Proyek.
  - h. Sura keterangan Bebas Banjir (Peil Banjir) dari Instansi yang berwenang.
  - i. Surat keterangan kesediaan PDAM men-*supply* air ke lokasi proyek atau keterangan hasil tes air → bersih dari Laboratorium yang berkompeten yang menyatakan air layak dikonsumsi.
  - j. Surat keterangan kesediaan PLN men-*supply* daya listrik ke lokasi proyek.
5. Data Lainnya
  - a. Telah menjadi Nasabah Giro BTN Syariah.
  - b. Aspek Pemasaran Proyek disertai data calon konsumen *captive*.
  - c. Permohonan Pembiayaan  $\geq$  10 Miliar harus disertai

Studi Kelayakan (*Feasibility Study*) yang dibuat oleh Konsultan Independen yang ditunjuk dan/atau disetujui oleh BTN Syariah.

### **3.4. Kendala Yang Dihadapi dan Upaya Untuk Memecahkannya**

#### **1. Kendala yang dihadapi**

Dari beberapa temuan yang telah disebutkan penulis di atas, temuan tersebut telah menjadi kendala yang dihadapi oleh bagian *Comercial Financing Analyst*, diantaranya:

- a. Saat proses pengecekan IDI BI *Cheking* terdapat Kol 5 pada riwayat pembiayaan calon nasabah/penanggungjawab pembiayaan.
- b. Tidak sesuainya antara *planing* dengan realisasi dalam penjualan sehingga timbulnya ketidakmampuan nasabah pembiayaan dalam pembayaran atas pokok dan bagi hasil Bank sebagaimana *cashflow* yang ada.

#### **2. Upaya untuk memecahkannya**

Dari kendala yang dihadapi oleh bagian *Comercial Financing Analyst*, maka upaya untuk memecahkannya yaitu sebagai berikut:

- a. Adanya pengalihan atasnama penanggungjawab untuk pembayaran pembiayaan.
- b. Dilakukan *monitoring* dari mulai proses pembangunan sampai penjualan.
- c. Perubahan atas *cashflow* yang telah disepakati di awal dengan cara diganti dengan *cashflow* baru disesuaikan dengan proyeksi penjualan yang baru.

## **BAB IV**

### **PENUTUP**

#### **4.1. Kesimpulan**

1. Prosedur Pembiayaan Konstruksi BTN iB dengan Akad *Musyarakah* pada PT. Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Syariah Bogor dimulai dari tahap pengajuan proposal pembiayaan yang dilakukan pemohon dengan beberapa persyaratan yang telah ditetapkan Bank. Setelah berkas permohonan masuk, langsung dilakukan pengecekan riwayat pembiayaan dan pengecekan terhadap keaslian berkas-berkas (verifikasi berkas awal). Apabila pengecekan riwayat pembiayaan dan verifikasi berkas awal tidak sesuai dengan fakta, maka berkas dikembalikan dan

pemohon harus mengajukan permohonan kembali setelah berkas diperbaiki. Sedangkan apabila pengecekan riwayat pembiayaan dan verifikasi berkas awal sesuai dengan fakta bisa dilanjutkan ke tahap analisa. Setelah proses analisa selesai dan menurut analis bisa diproses, maka akan dikeluarkan SP3 (Surat Persetujuan Pelaksanaan Pembiayaan). Kemudian dilakukan *legal meeting*, akad, pencairan, *monitoring* hingga pelunasan.

2. Persyaratan permohonan Pembiayaan Konstruksi BTN iB dengan Akad Musyarakah pada PT. Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Syariah Bogor terdiri dari 5 (lima), yaitu Proposal Pembiayaan Konstruksi, Data Usaha, Data Keuangan, Data Proyek, dan Data Lainnya (bila diperlukan).
3. PT. X mengajukan Pembiayaan Konstruksi BTN iB sebesar Rp. 1.000.000.000,- dari Rencana Anggaran Biaya (RAB), jangka waktu 2 tahun (24 bulan), dengan harga jual per unit sebesar Rp. 250.000.000,- (dengan 10 unit), Harga Pokok Penjualan sebesar Rp. 100.000.000,-. Maka nisbah yang diperoleh Bank

sebesar 6,54% dan nisbah yang diperoleh Nasabah sebesar 93,46%.

#### 4.2. Saran

1. PT. Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Syariah Bogor diharapkan agar dapat memproses sebuah berkas permohonan pembiayaan konstruksi sesuai dengan ketentuan yang telah ditetapkan agar tidak terkena risiko hukum yang mungkin akan datang karena ketidaksesuaian berkas nasabah dengan fakta di lapangan, baik data secara pribadi (kepribadian dampai dengan riwayat pembiayaan/*BI cheking*), struktural maupun dalam laporan keuangannya.
2. Pihak Bank atau lebih tepatnya bagian *Financing Service Analyst (Comercial)* harus selalu memantau kinerja dan perkembangan perusahaan yang diberikan pembiayaan serta analisis pembiayaan harus tajam (lebih detail/akurat) agar pihak Bank terhindar dari risiko kerugian pembiayaan bermasalah atas pembiayaan yang diberikan.

## DAFTAR PUSTAKA

- Ibdalsyah, dan Hendri Tanjung. 2014. *Fiqh Muamalah Konsep dan raktek*. Azam Dunia. Bogor
- Ichsan Hasan, Nurul. 2014. *Perbankan Syariah: Sebuah Pengantar*. Cetakan Pertama. Referensi (GP Press Group). Jakarta.
- Ikatan Bankir Indonesia. 2015. *Mengelola Bisnis Pembiayaan Bank Syariah*. Edisi ke-1. PT Gramedia Pustaka Utama. Jakarta.
- Kasmir. 2014. *Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya*. Cetakan ke-14. PT RajaGrafindo Persada. Jakarta.
- Martono. 2013. *Bank & Lembaga Keuangan Lain*. Cetakan ke-5. Ekonisia. Yogyakarta.
- Muhamad. 2014. *Manajemen Dana Syariah*. Cetakan ke-1. PT Raja Grafindo Persada. Jakarta.
- Wikipedia (2016, 11 Mei) Konstruksi. <https://id.m.wikipedia.org/wiki/Konstruksi> diakses tanggal 11 Mei 2016 pukul 15.45 WIB