

- c. Meningkatkan keunggulan kompetitif melalui inovasi berkelanjutan sesuai dengan kebutuhan nasabah.
 - d. Melaksanakan manajemen perbankan yang sehat sesuai dengan prinsip kehati-hatian dan *good corporate governance* untuk meningkatkan *shareholder value*.
 - e. Memperdulikan kepentingan masyarakat dan lingkungannya.⁴
3. Struktur Organisasi BTN Syari'ah Cabang Surabaya

⁴ www.btn.co.id.

4. Produk-Produk BTN syari'ah Cabang Surabaya

Di BTN syari'ah cabang Surabaya ada beberapa produk yang ditawarkan kepada nasabahnya, antara lain:

a. Produk-produk penghimpunan dana, yang terdiri dari:

- 1) Giro Batara Syari'ah
- 2) Deposito Batara Syari'ah
- 3) Tabungan Batara Syariah

b. Produk-produk penyaluran dana (pembiayaan) yang terdiri dari:

- 1) Pembiayaan KPR BTN syari'ah
- 2) Pembiayaan istishna' BTN syari'ah
- 3) Pembiayaan multiguna BTN syari'ah
- 4) Pembiayaan musyārahah konstruksi BTN syari'ah.

c. Produk-produk jasa

Di BTN syari'ah cabang Surabaya juga memberikan pelayanan jasa kepada para nasabahnya, guna memberikan kemudahan dalam beberapa pembiayaan. Adapun jasa-jasa tersebut antara lain:

- 1) Transfer/kiriman uang
- 2) Inkaso
- 3) ATM
- 4) Bill payment (Telkom, Telkomsel, dan PLN)
- 5) SMS Batara

kerja pengembangan dalam pendanaan pembangunan proyek perumahan yang meliputi rumah atau bangunan berikut sarana dan prasarannya.³ Atau dengan kata lain pembayaran kerja untuk pembangunan proyek perumahan kepada pengembang atau *developer*, di mana masing-masing pihak menyertakan modal dengan berbagi keuntungan menurut nisbah yang disepakati oleh resiko kerugian usaha sesuai dengan porsi penyertaan modal masing-masing mulai dari :

- ❖ Biaya pembangunan konstruksi rumah sampai dengan finishing, dan
- ❖ Biaya prasarana dan sarana.⁴

2. Sistem Pembiayaan *Musyārahah* Konstruksi BTN Syari'ah

Salah satu jenis pengembangan usaha dari Bank Syari'ah yang menggunakan prinsip bagi hasil adalah pembiayaan *musyārahah*. Saat ini jenis transaksi *musyārahah* yang bergerak di bidang konstruksi (proyek/bangunan) ini sangat sedikit dijalankan oleh lembaga keuangan syari'ah, kecuali pada Bank-Bank umum baik yang konvensional maupun yang syari'ah yang bermodalkan besar. Kalaupun ada yang serupa dengan pembiayaan *musyārahah* konstruksi. Yang terdapat pada Bank BTN syari'ah Cabang Surabaya ini mungkin pada Bank-Bank yang lain hanya berbeda dari segi istilahnya saja.

³ Dokumen Pembiayaan Berbagai Hasil Bank BTN Syari'ah, h 1

⁴ Agenda Bank BTN Tahun 2009

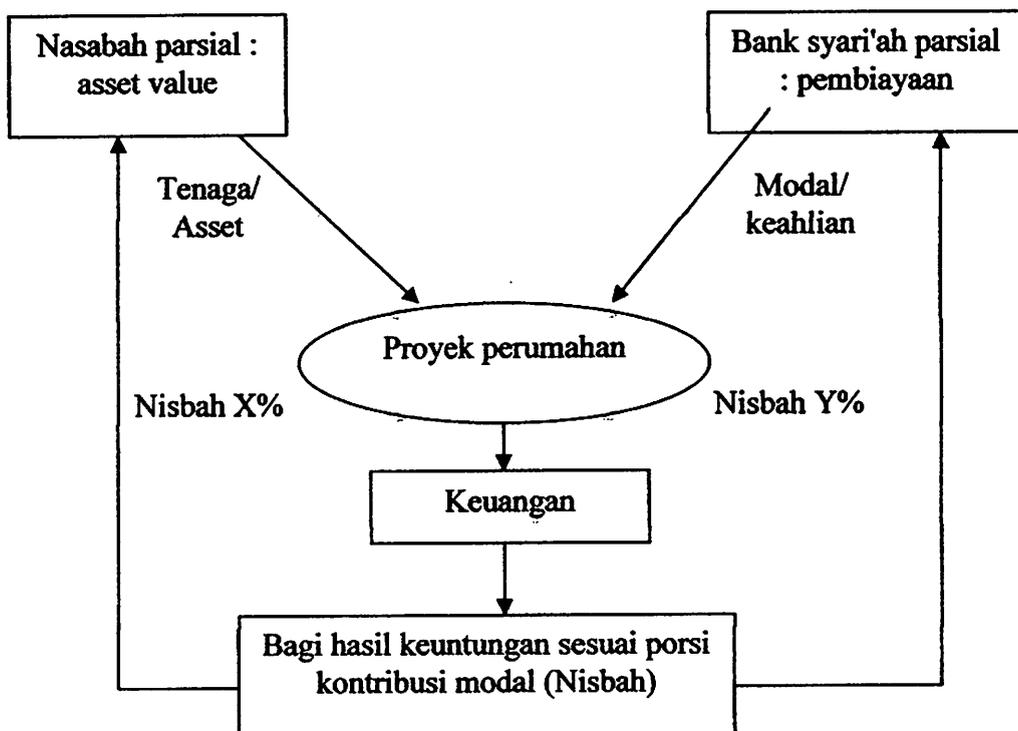
Sistem pembiayaan *musyārahah* konstruksi pada Bank BTN syariah Cabang Surabaya ini merupakan salah satu penerapan pembiayaan usaha bersama dengan prinsip bagi hasil yang persinya disesuaikan dengan porsi penyertaan antara pihak bank dan nasabah. Di mana pihak bank sebagai pihak pertama yang menyediakan modal yang diperlukan dan nasabah sebagai pihak kedua yang menjalankan usaha dan juga menyertakan modalnya sesuai dengan penyertaan modal yang disepakati bersama oleh kedua belah pihak.⁵

Transaksi pembiayaan pengembangan usaha bagi hasil ini di mana Bank BTN Syariah bertindak sebagai penyedia modal dan nasabah sebagai penyertaan (patungan modal), yang pembebanan resiko untung dan ruginya ditanggung bersama sesuai dengan kesepakatan dalam perjanjian. Jika usaha tersebut untung, maka penambahan harta yang diperoleh dalam menjalankan usaha atau proyek dihitung berdasarkan periode tertentu yaitu dengan mengurangi jumlah harta akhir periode dengan harta awal (*ra'sul maal*). Namun jika usaha tersebut rugi, maka berkurangnya harta di dalam menjalankan usaha atau proyek yang dihitung berdasarkan periode tertentu yaitu jumlah harta akhir periode lebih kecil dari jumlah harta pada awal periode.⁶

⁵ Interview Dengan Bpk. Nur Kholis, Financing Service Di Bank BTN Syariah Cab. Surabaya

⁶ Dokumen Bank BTN Syariah Cabang Surabaya (Pasal 1 Ayat 7-8) h. 84-85

Penerapan sistem pembiayaan bagi hasil pada produk pembiayaan *musyarakah* konstruksi BTN syariah ini dapat dilihat pada skema *musyarakah* di bawah ini:⁷



Dari gambar skema di atas, sudah tampaklah jelas bahwa antara Bank syariah dan nasabah saling bekerjasama untuk suatu proyek perumahan yang mana pihak nasabah sebagai *asset value* (tenaga/asset) yang menjelaskan usaha. Sedangkan pihak Bank sebagai pihak pembiayaan (penyedia modal/keahlian). Dan bagi hasil keuntungannya (*nisbah*) disesuaikan dengan porsi kontribusi besar kecilnya modal yang disertakan.

⁷ Dokumen Pembiayaan Berbagai Hasil Bank BTN Syariah, h. 2

Jadi karakteristik sistem pembiayaan *musyārahah* konstruksi adalah pembiayaan pengembangan usaha (proyek) dengan prinsip bagi hasil yang menggunakan sistem patungan modal, dan pembebanan resiko untung dan ruginya ditanggung bersama sesuai dengan penyertaan modal masing-masing

3. Syarat-Syarat Dan Ketentuan Permohonan Pembiayaan *Musyārahah* Konstruksi BTN Syari'ah

Bagi nasabah yang ingin mengajukan permohonan pembiayaan *musyārahah* konstruksi BTN syari'ah di Bank BTN syari'ah Cabang Surabaya, secara umum harus memenuhi persyaratan sebagai berikut :

- Menyerahkan foto kopi KTP/SIM/Paspor atau identitas lainnya
- Mengisi formulir aplikasi
- Khusus perusahaan : (harus menyerahkan) akte pendirian
- NPWP sesuai ketentuan
- Proposal prospek usaha/proyek.⁸
- Memiliki izin usaha dan izin untuk melakukan kegiatan pembangunan proyek perumahan.
- Telah menjadi pemegang rekening giro di kantor cabang syari'ah bank BTN.⁹

⁸ Brosur Pembiayaan Bank BTN Syari'ah Cab. Surabaya

⁹ Agenda Bank BTN Tahun 2009

Pasal keempat berisikan tentang penarikan modal, di mana dalam hal penarikan modal ini, pihak bank berjanji dengan mengikatkan diri untuk mengizinkan nasabah menarik modal, setelah nasabah memenuhi seluruh prasyarat sebagai berikut :

- 1) Menyerahkan kepada Bank realisasi modal sesuai dengan tujuan penggunaannya, selambat-lambatnya hari kerja Bank sebelum tanggal pencairan harus dilaksanakan.
- 2) Menyerahkan kepada Bank seluruh dokumen nasabah, termasuk dan tidak terbatas pada dokumen-dokumen jaminan yang berkaitan dengan perjanjian ini.
- 3) Bukti-bukti tentang kepemilikan sebagian atau hak lain atas barang jaminan, serta akta-akta pengikatan jaminannya.
- 4) Terhadap setiap penarikan sebagian atau seluruh modal, nasabah berkewajiban membuat dan menandatangani surat tanda bukti penerimaan uangnya, dan menyerahkannya kepada Bank.

Pasal ke lima berisikan tentang hak dan kewajiban para pihak dalam pengelolaan kegiatan usaha. Yang mana dalam pasal ini terdiri dari 5 butir.

Pasal ke enam berisikan tentang “kesepakatan nisbah bagi hasil (*syirkah*). Dalam pasal ini terdiri 8 butir, pada butir pertama menerangkan tentang kesepakatan nasabah dan Bank terhadap besar kecilnya prosentase keuntungan (nisbah) masing-masing pihak. Sedangkan pada butir kedua

Pasal sebelas berisikan tentang “pernyataan dan pengakuan nasabah”. Dalam pasal ini menjelaskan tentang pernyataan pengakuan nasabah yang sebenar-benarnya kepada Bank. Yang pernyataan dan pengakuan tersebut diterangkan dalam 5 butir.

Pasal keduabelas berisikan tentang “peristiwa cidera janji”. Dalam pasal ini menerangkan bahwa apabila nasabah melakukan penyimpangan dari ketentuan yang sudah disepakati dalam pasal 2, maka pihak Bank berhak untuk menuntut atau menagih pembayaran kepada nasabah dan pembayaran itu harus dibayar seketika dan sekaligus tanpa adanya surat pemberitahuan atau teguran-teguran terlebih dahulu. Untuk lebih jelasnya masalah ini sudah dijabarkan dalam 4 ayat.

Selanjutnya pasal yang ketiga belas berisikan tentang, “pelanggaran-pelanggaran”. Di mana nasabah dianggap telah melanggar syarat-syarat perjanjian yang telah disepakati, bila nasabah terbukti melakukan perbuatan-perbuatan yang sudah diterangkan ke dalam 6 butir dalam pasal ini.

Pasal yang keempat belas berisikan tentang “pengawasan dan pemeriksaan”. Dalam pasal ini diterangkan bahwa yang berhak pengawasan dan pemeriksaan atas pembukuan dan jalannya pengelolaan usaha adalah pihak Bank atau kuasanya.

