

## **BAB IV**

### **PENYAJIAN DAN ANALISIS DATA**

#### **A. Penyajian data**

Berdasarkan hasil riset yang dilakukan oleh penulis, penulis wawancara langsung. Penulis mendapatkan data-data yang berhubungan dengan prosedur dan kelayakan nasabah pembiayaan KPR dengan akad murabahah pada Bank BNI Syariah Cabang Banjarmasin. Data-data ini penulis peroleh melalui wawancara langsung dengan seorang informan yakni pegawai yang membidangi pembiayaan (*consumer sales*) Bank BNI Syariah Cabang Banjarmasin.

Yaitu:

- a. Nama : Miftahul Fajri
- b. Jenis Kelamin : Laki-laki
- c. Agama : Islam
- d. Jabatan : Consumer Sales
- e. Alamat : Jl. Kinibalu Gg. Sabrina. No. 10. Banjarmasin 70117

Pembiayaan KPR pada Bank BNI Syariah Cabang Banjarmasin adalah produk pembiayaan yang diberikan kepada masyarakat/nasabah untuk membeli, membangun, merenovasi rumah (termasuk ruko, rusun, rukan, apartemen dan sejenisnya), yang besarnya disesuaikan dengan kebutuhan pembiayaan dan kemampuan membayar kembali masing-masing calon nasabah. Jumlah nasabah

yang tercatat untuk pembiayaan KPR tersebut pada tahun 2016-2017 berjumlah 1.955.<sup>1</sup>

Akad yang digunakan dalam pembiayaan KPR pada Bank BNI Syariah Cabang Banjarmasin dengan akad murabahah. Akad Murabahah identik dengan konsep jual dan beli, dimana pihak Bank BNI Syariah Cabang Banjarmasin sebagai pemilik dana akan terlebih dulu membeli rumah yang nasabah inginkan, kemudian nasabah akan membeli rumah tersebut kepada pihak bank. Caranya dengan membayar cicilan perbulan kepada pihak Bank BNI Syariah Cabang Banjarmasin, sesuai dengan ketentuan dan waktu yang telah dipilih saat kesepakatan awal terjadi. Proses pembayaran dilakukan dengan cara tangguh atau cicil. Dalam praktiknya, dalam akad tersebut Bank BNI Syariah Cabang Banjarmasin membeli rumah kepada pihak developer atau penjual perorangan, kemudian Bank BNI Syariah Cabang Banjarmasin menjual rumah hasil pembelian tersebut kepada pembeli/nasabah dengan cara angsuran yang disepakati baik nominalnya, maupun jangka waktunya. Hal ini Bank BNI Syariah Cabang Banjarmasin sudah menjelaskan di awal berapa margin keuntungan yang diambil oleh pihak bank.<sup>2</sup>

---

<sup>1</sup>Miftahul Fajri, Consumer Sales *BNI Syariah Kantor Cabang Banjarmasin, Wawancara Pribadi*, Banjarmasin, 23 Januari 2018.

<sup>2</sup>Miftahul Fajri, Consumer Sales *BNI Syariah Kantor Cabang Banjarmasin, Wawancara Pribadi*, Banjarmasin, 29 November 2017.

## **1. Data Prosedur Pembiayaan KPR dengan Akad Murabahah pada Bank BNI Syariah Cabang Banjarmasin**

### a. Proses Pengajuan Persyaratan Pembiayaan KPR dengan Akad Murabahah

Seorang nasabah yang ingin melakukan pembiayaan KPR pada Bank BNI Syariah Cabang Banjarmasin harus melewati beberapa tahap dan melengkapi dokumen yang sudah ditentukan oleh pihak bank. Adapun tahap-tahap tersebut adalah sebagai berikut:

- 1) Nasabah datang ke Bank BNI Syariah Cabang Banjarmasin untuk mengajukan pembiayaan KPR, kemudian bank menjelaskan tentang pembiayaannya murabahah dan menjelaskan persyaratannya apa saja, dengan cara melengkapi syarat-syarat administrasi yang dibantu oleh *sales assistant consumtif* untuk melakukan pengecekan persyaratannya. Setelah berkas lengkap. *Consumer sales* mulai melakukan pengecekan dokumen dan melakukan penarikan info bank (*BI checking*), apakah nasabah tersebut sebelumnya sudah pernah atau sedang melakukan pembiayaan dengan bermacam-macam status, apakah lancar, macet, perlu perhatian khusus, diragukan, kurang lancar.
- 2) Data KTP, kartu keluarga, buku nikah/akta cerai, NPWP dll disamakan nama/alamat/tanggal lahir.
- 3) Kalau ada yang tidak sama biasanya dicocokkan dan ditanya dulu kepada calon nasabah.
- 4) Setelah sama berkaitan dengan data diri nasabah telah tepat, kemudian dicek juga mengenai masa kerja dan jabatan terakhir, dan

penghasilannya, baik itu data slip gaji (karyawan) maupun melalui laporan keuangan (wiraswasta).

- 5) Setelah syarat sudah memenuhi, *sales assistant* melakukan penginputan data ke komputer dan diteruskan ke bagian *processing*.
- 6) *Processing* mulai memverifikasi penghasilan, dan menilai jaminan yang akan dibeli melalui survei lapangan dan mencari harga pembanding.
- 7) Setelah diverifikasi tidak ada masalah dan sesuai. Berkas kemudian diteruskan ke pimpinan cabang untuk mendapatkan keputusan apakah disetujui atau tidak.
- 8) Kalau disetujui maka berkas dilanjutkan lagi ke bagian operasional untuk dilakukan persiapan akad.
- 9) Dalam akad tersebut Bank BNI Syariah Cabang Banjarmasin membeli rumah kepada pihak developer atau penjual perorangan, kemudian Bank BNI Syariah Cabang Banjarmasin menjual rumah hasil pembelian di developer tersebut kepada pembeli/nasabah dengan cara angsuran yang disepakati baik nominalnya, maupun jangka waktunya. Hal ini Bank BNI Syariah Cabang Banjarmasin sudah menjelaskan di awal berapa margin keuntungan yang diambil oleh bank, dan margin keuntungan yang disepakati tidak berubah sampai lunas.<sup>3</sup>

Untuk memudahkan divisi *consumer sales* Bank BNI Syariah Cabang Banjarmasin memverifikasi kelengkapan data nasabah, bank membuat tabel untuk mengecek kelengkapan tersebut. Adapun tabel tersebut sebagai berikut:

---

<sup>3</sup>*Ibid.*

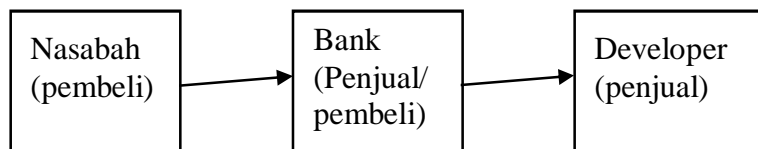
Tabel 4.1 Dokumen Persyaratan Pengajuan Pembiayaan.

Dokumen	Pegawai	Pengusaha	Profesional
Fotocopy KTP/paspor pemohon dan suami/istri	✓	✓	✓
Pas foto 4x6 cm pemohon dan suami/istri	✓	✓	✓
Fotocopy surat nikah/cerai/pisah harta (jika pisah harta)	✓	✓	✓
Fotocopy kartu keluarga	✓	✓	✓
Fotocopy surat WNI, surat keterangan ganti nama bagi WNI keturunan	✓	✓	✓
Fotocopy NPWP (pembiayaan diatas Rp 50 juta)	✓	✓	✓
Fotocopy rekening koran/tabungan 3 bulan terakhir	✓	✓	✓
Asli slip gaji terakhir/surat keterangan penghasilan	✓		
Asli surat keterangan masa kerja dan jabatan terakhir perusahaan	✓		
Neraca dan laba rugi/informasi keuangan 2 tahun terakhir		✓	✓
Akte perusahaan, SIUP dan TDP		✓	
Fotocopy surat ijin praktek profesi			✓

Dokumen kepemilikan jaminan: -Fotocopy sertifikat & IMB -Surat pesanan/penawaran -Fotocopy bukti setoran PBB terakhir -Rencana anggaran biaya (RAB)	✓	✓	✓
Denah lokasi rumah tinggal	✓	✓	✓

Sumber: Hasil Penelitian 2018 (data diolah)

Proses Praktik Akad pembiayaan KPR dengan Akad Murabahah pada Bank BNI Syariah Cabang Banjarmasin adalah sebagai berikut:



Skema 4.1 Proses Pengajuan Pembiayaan KPR dengan Akad Murabahah

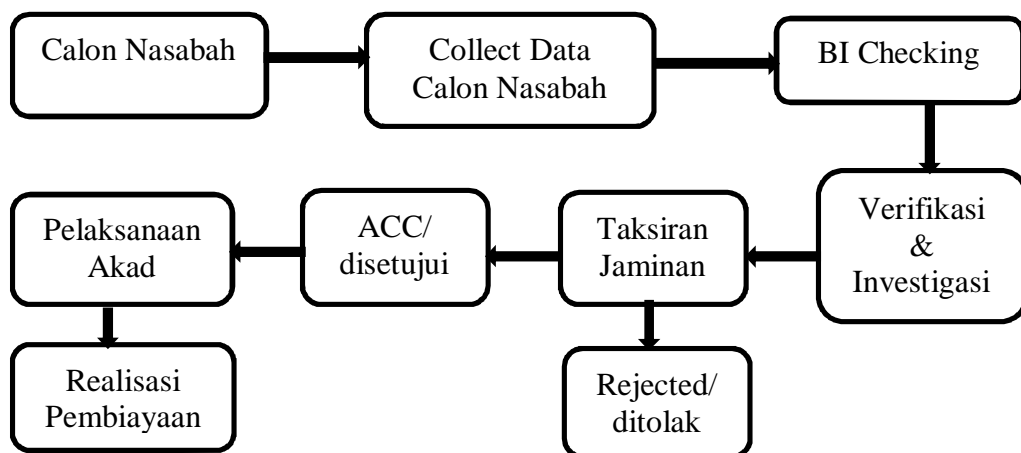
Sumber: Hasil Penelitian 2018 (data diolah)

- 1) Nasabah ingin melunasi rumah pada developer melalui Bank BNI Syariah Cabang Banjarmasin. Singkat saja, misalnya nasabah sudah termasuk kriteria yang di setujui oleh bank. Maka skemanya adalah, bank membeli rumah ke developer, kemudian bank menjual kembali rumah tersebut kepada nasabah dengan cara angsuran dengan angsuran dan jangka waktu yang disepakati (bank menjual dengan menambahkan margin/keuntungan bank).
- 2) Dalam pembiayaan murabahah, bank sebagai pemilik dana memberikan barang sesuai dengan spesifikasi yang diinginkan oleh nasabah yang membutuhkan pembiayaan, kemudian menjualnya ke nasabah tersebut

dengan penambahan keuntungan tetap, sementara itu nasabah akan mengembalikan utangnya kemudian hari secara cicilan<sup>4</sup>

b. Proses Pengajuan Pembiayaan KPR dengan Akad Murabahah

Adapun proses pengajuan pembiayaan di PT. Bank BNI Syariah Cabang Banjarmasin dapat dijelaskan dalam skema dibawah ini.



Skema 4.2 Proses Pengajuan Pembiayaan

Sumber: Hasil Penelitian 2018 (data diolah)

Dari skema tersebut tahapan dalam melakukan studi kelayakan dari pengumpulan data sampai ditolak/diterima yaitu:

1) Tahap Aplikasi Pembiayaan (Calon Nasabah)

Pada tahap pertama berkas dikumpulkan oleh *consumer sales*, pihak bank melakukan wawancara awal dengan calon nasabah yang ingin membuka produk pembiayaan, sehingga akan diketahui kemana/pembiayaan apa yang ingin diajukan. Dalam wawancara tersebut

<sup>4</sup>Miftahul Fajri, Consumer Sales BNI Syariah Kantor Cabang Banjarmasin, *Wawancara Pribadi*, Banjarmasin, 27 Desember 2017.

pihak bank biasanya langsung menanyakan maksud dan tujuan kedatangannya kepada calon nasabah. Setelah pihak bank memahami akan maksud dan tujuannya, pihak bank menentukan sejumlah persyaratan yang harus dipenuhi oleh calon nasabah. Persyaratan-persyaratan tersebut biasanya mencakup: kartu tanda penduduk (KTP) yang masih berlaku, pas photo ukuran 4x6 sebanyak 2 lembar, kartu keluarga, surat nikah, surat keterangan usaha/slip gaji, dan tabungan.

## 2) Tahap Pengumpulan Data (*Collect Data*)

Untuk tahap kedua, setelah mengetahui pembiayaan yang akan diambil, calon nasabah dimintakan dokumen-dokumen, pihak bank mengumpulkan data yang dapat menggambarkan kemampuan usaha nasabah untuk melunasi pembiayaan yang didasari pada kebutuhan dan tujuan pembiayaan, seperti:

### a) PNS/karyawan tetap

- 1) Copy KTP, Rekening Koran/Tabungan 6 bulan terakhir (rekening gaji)
- 2) Pas photo 3x4 pemohon & suami/istri
- 3) Asli slip gaji 3 bulan terakhir
- 4) Surat pernyataan keterangan mengenai fasilitas pembiayaan (wajib ada)
- 5) Asli surat penawaran rumah dari penjual/developer
- 6) Copy bukti setoran PBB terakhir
- 7) Rencana Anggaran Biaya/RAB (untuk pembangunan & renovasi



- 8) Isi form aplikasi dengan lengkap
  - 9) Denah rumah tinggal pemohon dan lokasi jaminan
- b) Wiraswasta
- 1) Copy KTP, Kartu Keluarga, Surat Nikah, NPWP, Rekening Koran/Tabungan 6 bulan terakhir (rekening gaji)
  - 2) Pas photo ukuran 3x4 pemohon suami/istri
  - 3) Laporan keuangan usaha selama 2 tahun terakhir
  - 4) Nota-nota pembelian & penjualan/data-data pendukung aktivitas usaha
  - 5) Akte perusahaan, SIUP, SKTU dan TDP
  - 6) Surat pernyataan keterangan mengenai fasilitas pembiayaan (wajib ada)
  - 7) Copy sertifikat & IMB rumah yang akan dibeli
  - 8) Asli surat penawaran rumah dari penjual/developer
  - 9) Copy setoran bukti PBB terakhir
  - 10) Rencana Anggaran Biaya/RAB (untuk pembangunan & renovasi)
  - 11) Data alamat lengkap rumah yang akan dibeli
  - 12) Isi form aplikasi dengan lengkap
  - 13) Data pembiayaan lain yang sedang berjalan
  - 14) Denah rumah tinggal pemohon dan lokasi jaminan

Setelah nasabah melakukan pengisian data aplikasi pembiayaan disertai pengumpulan dokumen-dokumen yang dipersyaratkan, maka

divisi *consumer sales* melakukan pensortiran dokumen-dokumen nasabah dengan tujuan untuk mendapatkan nasabah yang layak memperoleh pembiayaan.

### 3) Tahap Analisa Pembiayaan (*BI Cheking*)

Untuk tahapan ketiga, Setelah itu lakukan *BI cheking* apabila tidak termasuk *blacklist*/daftar hitam bank, maka akan dicek kembali penghasilannya. pihak bank juga melakukan survei dan penilaian kepada calon nasabah dengan menggunakan standar penilaian pembiayaan.

### 4) Persetujuan Pembiayaan (Verifikasi dan Investigasi)

Setelah melakukan *BI Checking* dibuktikan bahwa nasabah tidak bermasalah atau tidak masuk daftar hitam, maka tahap selanjutnya yang dilakukan dibagian *processing* adalah *Repayment*/memperhitungkan kemampuan, jadwal, dan jangka waktu pembayaran kredit oleh calon nasabah dengan cara menganalisis 5C yaitu *Character* (Karakter nasabah), riwayat hidup calon nasabah, *Capacity* (Kapasitas pembayaran), *Capital* (modal nasabah), *Condition of economy* (kondisi ekonomi nasabah) dan *Collateral* (Jaminan).

### 5) Pengikatan (Taksiran Jaminan)

Untuk tahap kelima, yang dilakukan bank adalah proses pengikatan. Dimana adanya pengikatan tersebut untuk mengantisipasi tindakan tidak bertanggungjawab yang dilakukan oleh pihak nasabah, nasabah yang mempunyai jumlah penghasilan lebih dari jumlah pembiayaan yang akan diajukan ke Bank BNI Syariah Cabang

Banjarmasin, dan nilai jaminan sebagai agunan juga harus bisa *meng-cover* dari jumlah pembiayaan yang diajukan, harus memenuhi kriteria yang diinginkan, pengikat yang dimaksud disini adalah jaminan berupa sertifikat rumah nasabah.

#### 6) Tahap Pencairan (Pelaksanaan Akad)

Untuk tahap keenam, divisi pemasaran/*sales assistant, consumer sales*, kedua dibagian *processing*, ketiga dibagian *branch manager* (BM) mempertimbangkan serta menyetujui permohonan yang telah diajukan oleh calon nasabah, pihak bank langsung memberikan sejumlah dana yang tercantum. Dalam proses pencairan dana pihak bank melakukan perjanjian melalui akad pembiayaan dilengkapi dengan menyertakan slip pengambilan, slip setoran, tabungan, dan jaminan yang nantinya langsung diserahkan kepihak notaris ini dengan maksud untuk mengantisipasi tindakan tidak bertanggungjawab yang dilakukan oleh pihak nasabah.

#### 7) Tahap *Monitoring*

Untuk tahap ketujuh, nasabah mempunyai kewajiban untuk membayar angsuran dengan kesepakatan dan jangka waktu yang telah disepakati pada awal perjanjian.<sup>5</sup>

#### c. Persetujuan Pembiayaan KPR dengan Akad Murabahah

Setelah pengajuan pembiayaan dan persyaratan disetujui oleh pimpinan, selanjutnya berkas akan diserahkan di operasional untuk dilakukan persiapan akad. Setelah dilihat dari penghasilan atau pendapatan nasabah, siklus dan kondisi

---

<sup>5</sup>*Ibid.*

usaha saat ini, serta jaminan berupa sertifikat dilakukan pengecekan dan tidak ada kendala, maka baru akad.<sup>6</sup>

d. Proses Pencairan Pembiayaan KPR dengan Akad Murabahah

Bank BNI Syariah Cabang Banjarmasin meminta pembayaran uang muka pembiayaan KPR sebagai bukti keseriusan nasabah ingin membeli rumah tersebut. Uang muka menjadi bagian pelunasan jika akad murabahah disepakati atau uang muka tersebut menjadi pengurang dalam pembayaran cicilan. Untuk lama proses dalam pencairan pada Bank BNI Syariah Cabang Banjarmasin biasanya  $\pm$  2 hari, dilamakan saja 2 hari, misalkan hari senin akad, dibawah jam 12 siang, biasanya hari senin sore itu juga cairnya, tetapi jika hari senin akad di atas jam 12 siang bearti hari selasa baru dilaksanakan akad/cairnya, jadi secara estimasi/perkiraan dilamakan saja 2 hari, karena secara administrasi dari *consumer sales* disetujui, dari *processing* disetujui, dari pimpinan disetujui, artinya semua disetujui tinggal akad dan tinggal pencairan, jadi maksimal untuk pencairan lamanya 2 hari.<sup>7</sup>

e. Jumlah yang Dikeluarkan BNI Syariah Cabang Banjarmasin dalam Pembiayaan KPR

Untuk jumlah pembiayaan yang dikeluarkan Bank BNI Syariah Cabang Banjarmasin dalam pemberian pembiayaan kepada nasabah yaitu minimal sebesar Rp 50 juta dan maksimal sebesar Rp 5 milyar.<sup>8</sup>

---

<sup>6</sup>*Ibid.*

<sup>7</sup>*Ibid.*

<sup>8</sup>*Ibid.*

f. Proses Pelunasan Pembiayaan KPR dengan Akad Murabahah pada Bank BNI Syariah Cabang Banjarmasin

Kontribusi dan keikutsertaan bank pada pembiayaan KPR tidak hanya sampai tahap pencairan dana, tetapi juga *me-monitoring* jalannya usaha nasabah yang diberikan pembiayaan tersebut. *Monitoring* dilakukan oleh Bank BNI Syariah Cabang Banjarmasin hingga nasabah tersebut melakukan pelunasan pembiayaan KPR hingga selesai.

Proses pelunasan yang biasa dilakukan pada Bank BNI Syariah Cabang Banjarmasin adalah pada saat pembiayaan telah jatuh tempo berakhir, namun pelunasan dapat juga dilakukan sebelum waktu dari pembiayaan berakhir, hal ini dapat disesuaikan dengan keinginan nasabah yang bersangkutan.

Nasabah akan mendapat potongan harga jika melunasi pembayaran lebih awal sebelum jatuh tempo berakhir, hal ini yang akan menjadikan motivasi para nasabah untuk lebih cepat melunasi cicilan jika nasabah mampu dan kondisi ekonomi nasabah yang membaik.

Untuk keunggulan pembiayaan KPR dengan Akad murabahah pada Bank BNI Syariah Cabang Banjarmasin yaitu selama masa pembiayaan besarnya angsuran tetap tidak berubah sampai lunas, sehingga memberikan kepastian kepada nasabah.<sup>9</sup>

- 1) Proses persetujuan pembiayaan yang mudah dan relatif cepat.
- 2) Uang muka ringan, mulai dari 10% (dengan mitra developer BNI Syariah).

---

<sup>9</sup>*Ibid.*

- 3) Jangka waktu pembiayaan sampai dengan 15 tahun
- 4) Pembayaran angsuran melalui debet rekening secara otomatis.
- 5) Tarif bersaing.
- 6) Maksimum pembiayaan sampai dengan 5 milyar.

## **2. Data Studi Kelayakan Nasabah Pembiayaan KPR dengan Akad Murabahah pada Bank BNI Syariah**

Sebelumnya sebagaimana penulis singgung sebelumnya pada prosedur pembiayaan KPR dengan akad murabahah pada Bank BNI Syariah Cabang Banjarmasin bahwa sebelum pihak Bank BNI Syariah Cabang Banjarmasin memberikan persetujuan pembiayaan maka harus melalui analisis pembiayaan. Dalam pemberian pembiayaan KPR banyak hal yang perlu dihitung dan pertimbangkan agar tidak terjadi hal-hal yang tidak diinginkan, sehingga analisis pembiayaan menjadi tepat guna. Tujuannya adalah untuk mendapatkan nasabah yang amanah sehingga pembiayaan yang terjadi dapat lancar sampai lunas, dan tidak wanprestasi (prestasi buruk karena kelalaian).<sup>10</sup>

Berikut adalah studi kelayakan pembiayaan KPR dengan akad murabahah pada Bank BNI Syariah Cabang Banjarmasin.

- a. Analisis Administrasi Nasabah Pembiayaan KPR dengan Akad Murabahah

Berkas dikumpulkan oleh *consumer sales* yang pertama-tama dilakukan wawancara awal sehingga akan diketahui kemana/pembiayaan apa yang ingin

---

<sup>10</sup>*Ibid.*

diajukan. Setelah mengetahui pembiayaan yang akan diambil, calon nasabah dimintakan dokumen-dokumen berupa copy KTP, KK, NPWP, dan lain-lain sesuai dengan syarat di prosedur. Setelah administrasi dilakukan kemudian *BI checking* apabila tidak termasuk *blacklist*/daftar hitam bank, maka akan dicek kembali penghasilannya. Apabila dari info BI bersih dan perhitungan penghasilan mencukupi maka pembiayaan akan dilanjutkan ke bagian *processing*, apabila tidak memenuhi maka akan ditolak. Ditempat *processing* akan dilakukan verifikasi penghasilan dan *appraisal*/penilaian jaminan, apakah verifikasi penghasilan dan *appraisal* mencukupi untuk mengajukan pembiayaan maka akan diteruskan ke pimpinan untuk tanda tangan apakah akan ditolak atau disetujui.

b. Analisis Kelayakan Nasabah Pembiayaan KPR dengan Akad Murabahah

Dari hasil wawancara yang penulis lakukan dengan pihak Bank BNI Syariah Cabang Banjarmasin dalam melakukan kelayakan pembiayaan KPR bank, ada beberapa hal yang dianalisis seperti apakah nasabah karakternya kooperatif, jujur dan amanah, apakah penghasilannya mencukupi untuk pembayaran angsuran, dan apakah usaha nasabah stabil dengan kondisi ekonomi pada saat ini.

Analisis ini dilakukan melalui pendekatan kepada nasabah seperti kunjungan atau *maintenance*, bertanya kabar dan bertanya kepada tetangga atau toko sekitar tentang aktivitas usaha nasabah, apabila dia karyawan maka cukup ditanyakan ke bagian HRD atau ke atasannya langsung.<sup>11</sup> Dari hasil wawancara penulis, cara Bank BNI Syariah Cabang Banjarmasin mengetahui layak tidaknya nasabah dalam melakukan pembiayaan yaitu dengan cara melakukan pengecekan

---

<sup>11</sup>*Ibid.*

berkas, dan mengetahui seberapa kesanggupan nasabah dalam membayar pembiayaan selanjutnya bank melakukan info ke BI, dan karakter nasabah yang ingin melakukan pembiayaan, dan ternyata di info BI pernah macet, dan bank ragu karena karakter nasabah kurang baik, lalu bank berhak menolak. Selain dari info BI pihak bank juga mencek tempat usaha, penghasilan, dan cek usahanya dengan keadaan ekonomi sekarang.

Aspek yang dinilai dan menjadi pertimbangan Bank BNI Syariah Cabang Banjarmasin menilai kelayakan dalam mengajukan pembiayaan KPR yaitu dengan analisis 5C yaitu yang pertama *character* (karakter) apakah nasabah karakternya kooperatif, jujur dan amanah, bank juga mencek karakter nasabah secara langsung yaitu melalui kunjungan ketempat nasabah, ketempat usaha nasabah, dan setelah itu bertanya kepada tetangga atau kerabat nasabah mengenai karakter calon nasabahnya, yang kedua *capital* (modal) apakah penghasilannya mencukupi untuk pembayaran angsuran, dengan melakukan estimasi/perkiraan perhitungan barang persediaan dan uang tunai atau yang ada di bank, jadi bank melihat dari segi penghasilan dan rekening calon nasabah, yang ketiga *capacity* (kapasitas) apakah kemampuan yang dimiliki calon nasabah baik sehingga nasabah mampu mengembalikan atau melunasi utang-utangnya dengan tepat waktu, bisa juga dari info BI, slip gaji atau lapangan, keuangan dan pemindahan rekening, yang keempat *condition of economy* (kondisi ekonomi) dengan cara verifikasi dan survei ke tempat usaha apakah usahanya stabil dengan kondisi ekonomi pada saat ini, dan yang kelima yaitu *collateral* (jaminan) dengan cara menghitung jaminan dan membandingkan harga dengan rumah di sekitar lokasi



jaminan, dan semua analisis yang terdapat dalam 5C penting dan saling mempengaruhi sampai pengecekan jaminan harus *clear* agar tidak terjadi pembiayaan yang tidak diinginkan atau bermasalah.

Kriteria suatu pembiayaan dikatakan bermasalah sehingga banyak pembiayaan dapat ditolak yaitu yang pertama karena karakter nasabah yang tidak jujur. Bank melihat itu dari karakter karena bank melihat dari info BI, dan ternyata nasabah mempunyai pembiayaan yang lain tetapi tidak jujur ke bank, jadi bank menolak. Yang kedua dari kemampuan nasabah, misalkan gaji atau usahanya sebesar Rp.10.000.000 sebulan, tetapi ingin mengambil pembiayaan Rp.10.000.000.000, dan angsurannya Rp.9000.000 sebulan maka bank memastikan menolak, karena bank memastikan tidak mungkin nasabah lebih mementingkan pembiayaannya, karena nasabah sudah pasti ada pembiayaan yang lain, misalkan nasabah sakit, dipastikan nasabah memilih kesehatannya kembali, dan pada akhirnya angsuran terabaikan, jadi bank menghindari itu, oleh karena itu ada persentase sekitar 30-40%, misalkan penghasilan Rp.10.000.000 maksimal meangsur 30% atau 40% tergantung usahanya, apakah wiraswasta ataupun PNS/karyawan, biasanya wiraswasta sekitar 30-35% kalau PNS atau karyawan itu 40%, jadi misalkan karyawan PNS gaji Rp.10.000.000, nasabah bisa meangsur maksimal Rp.4000.000, jadi Rp.6000.000 itu untuk keperluan hidup nasabah, karena bank bukan meanggap remeh nasabah tetapi itu hanya untuk pertimbangan kepada calon nasabah layak atau tidaknya diberi pembiayaan oleh pihak bank.<sup>12</sup> Jadi, syarat minimal penghasilan nasabah untuk pengajuan pembiayaan KPR dengan akad

---

<sup>12</sup>Miftahul Fajri, *op.cit.*, 29 November 2017.

murabahah yaitu angsuran maksimal 40% dari penghasilan karyawan swasta/PNS, Angsuran maksimal 35% dari penghasilan wiraswasta/profesional<sup>13</sup>

Setelah BNI Syariah Cabang Banjarmasin dapat mengatakan layak atau tidak nasabah untuk mendapatkan pembiayaan berdasarkan pertimbangan dari divisi Pertama bisa di divisi pemasaran/*sales asisten, consumer sales*, kedua dibagian *processing*, ketiga dibagian *branch manager* (BM).<sup>14</sup>

- c. Jumlah dana pembiayaan KPR dengan akad murabahah yang dikeluarkan Bank BNI Syariah Cabang Banjarmasin

Bank BNI Syariah Cabang Banjarmasin dalam melakukan pembiayaan kepada nasabah minimal Rp.50.000.000 dan maksimal Rp.5000.000.000 untuk produk griya. Bank juga mempersyaratkan uang muka kepada nasabah sebesar 5% sebagai pengurang harga, dan uang muka *standby* ditangan pemilik.<sup>15</sup>

- d. Bentuk pengawasan Bank BNI Syariah Cabang Banjarmasin Terhadap Nasabah Penerima Pembiayaan Murabahah

Dari hasil wawancara pada Bank BNI Syariah Cabang Banjarmasin, setelah semua persyaratan yang diajukan nasabah dan sudah disetujui/layak dalam pembiayaan, bank juga melakukan pengawasan dengan cara sering melakukan *maintenance* dan kunjungan, ataupun sekedar mampir ketempat usaha atau rumah nasabah yang bersangkutan, dan untuk karyawan biasanya jarang di *maintenance*, karena karyawan sifatnya gaji dan pasti perbulan, dan yang biasanya sering di

---

<sup>13</sup>*Ibid.*

<sup>14</sup>*Ibid.*

<sup>15</sup>*Ibid.*

*maintenance* itu wiraswasta karena penghasilannya naik turun tergantung kondisi pasar, karena yang biasanya di rekening *standby* Rp.10.000.000 tiba-tiba jadi Rp.5000.000, dan bank menanyakan kepada nasabah sebabnya kenapa, dan nasabah menjawab sunyi usahanya, misalkan usaha nasabah sebagai penjual boneka, bank mendatangi kepada nasabah, dan bank membeli boneka nasabah, lalu nasabah senang karena produknya dibeli oleh bank, jadi seperti itulah *maintenance* Bank BNI Syariah Cabang Banjarmasin dalam melakukan pengawasan kepada nasabah penerima pembiayaan.<sup>16</sup>

- e. Fungsi Notaris dalam Proses Pembiayaan KPR dengan Akad Murabahah pada Bank BNI Syariah Cabang Banjarmasin

Berfungsi sebagai pihak ketiga untuk melakukan pengecekan sertifikat apakah ada kendala atau tidak, dan notaris berwenang berbuat akta autentik/asli mengenai sewa pembuatan, perjanjian dan ketetapan yang dilakukan oleh peraturan perundang-undangan atau yang dikehendaki oleh berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta autentik, notaris ini dengan maksud untuk mengantisipasi tindakan tidak bertanggungjawab yang dilakukan oleh pihak nasabah.<sup>17</sup>

- f. Dalam pemberian kredit pembiayaan KPR kepada seorang calon debitur/nasabah harus memenuhi persyaratan yang dikenal dengan prinsip 5C.

---

<sup>16</sup>*Ibid.*

<sup>17</sup>*Ibid.*

- 1) *Character* (watak/sifat) calon debitur/nasabah yaitu dari cara berbicara dan menyelesaikan usaha atau pekerjaannya. Dari orang-orang disekitar, dari informasi BI.
- 2) *Capacity* (kemampuan dalam melunasi kewajiban-kewajiban dari kegiatan usaha yang dimiliki) yaitu dari info BI, dari slip gaji atau lapangan, keuangan dan mutasi rekening.
- 3) *Capital* (modal yang dimiliki nasabah) dalam melakukan pembiayaan yaitu dengan melakukan estimasi (perkiraan) perhitungan barang persediaan barang dan cash/uang tunai atau yang ada di bank.
- 4) *Condition of economy* (kondisi ekonomi) yang terkait dengan prospek calon debitur/nasabah yaitu dengan cara ferivikasi dan survei ke tempat usaha, dan *BI checking* dan melihat kondisi ekonomi saat ini.
- 5) *Collateral* (jaminan) kepada calon debitur yaitu dengan cara menghitung jaminan dan membandingkan harga dengan rumah disekitar lokasi jaminan.<sup>18</sup>

Dari yang terdapat pada 5C diatas semuanya diutamakan, karena misalkan karakter baik, tetapi pendapatan tidak bagus, dan kondisi ekonomi tidak bagus, maka bank tidak memberikan pembiayaan, dan pada intinya semuanya penting dan tidak bisa ditinggal.<sup>19</sup>

---

<sup>18</sup>*Ibid.*

<sup>19</sup>*Ibid.*

## B. Analisis Data

Berdasarkan data yang diperoleh dari penelitian pada PT. Bank BNI Syariah Cabang Banjarmasin dimana penulis melakukan wawancara dengan pegawai pembiayaan KPR yaitu pada divisi *consumer sales* tentang studi kelayakan nasabah pembiayaan KPR dengan akad murabahah pada Bank BNI Syariah Cabang Banjarmasin, maka data-data tersebut dianalisis sebagai berikut:

Berdasarkan Fatwa Dewan Syariah Nasional NO: 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang murabahah, bank membeli barang yang diperlukan nasabah atas nama bank sendiri, dan pembelian ini harus sah dan bebas riba, bank kemudian menjual barang tersebut kepada nasabah (pemesan) dengan harga jual senilai harga beli plus keuntungan. Dalam kaitan ini bank harus memberitahu secara jujur harga pokok barang kepada nasabah berikut biaya yang diperlukan, kemudian nasabah membayar harga barang yang telah disepakati tersebut pada jangka waktu tertentu yang telah disepakati.<sup>20</sup> Hal tersebut telah sesuai dengan yang dilakukan pada Bank BNI Syariah Cabang Banjarmasin. Praktikanya, dalam akad tersebut Bank BNI Syariah Cabang Banjarmasin membeli rumah kepada pihak developer atau penjual perorangan, kemudian Bank BNI Syariah Cabang Banjarmasin menjual rumah hasil pembelian tersebut kepada pembeli/nasabah dengan cara angsuran/cicil yang disepakati baik nominalnya, maupun jangka waktunya. Hal ini Bank BNI Syariah Cabang Banjarmasin sudah menjelaskan diawal mengenai harga dan berapa margin keuntungan yang diambil oleh pihak bank. Murabahah

---

<sup>20</sup>Abdul Ghofur Anshori, *Payung Hukum Perbankan Syariah: Undang-Undang di Bidang Perbankan, Fatwa DSN-MUI, dan Peraturan Bank Indonesia* (Yogyakarta: UII Press, 2007), hlm. 12.

adalah termasuk bentuk jual beli, dan jual beli diharamkan dalam Islam sebagaimana firman Allah Q.S. Al-Baqarah/2: 275, sebagai berikut:

وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ حَالًا وَرَبًا ...

“...Dan Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba...”<sup>21</sup>

Dalam pembiayaan KPR Bank BNI Syariah Cabang Banjarmasin telah melaksanakan akad-akad itu, yaitu akad murabahah yang telah ditetapkan oleh prinsip syariah, bila kedua belah pihak sudah melakukan kesepakatan, maka pihak-pihak tersebut terikat oleh akad tersebut dan wajib menenuhinya, sebagaimana firman Allah dalam Q.S. Al-Ma'idah/5: 1, sebagai berikut:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ ...

“Hai orang-orang yang beriman, penuhilah akad-akad itu ...”<sup>22</sup>

Sebelum nasabah mengajukan pembiayaan KPR dengan akad murabahah pada Bank BNI Syariah Cabang Banjarmasin, nasabah harus melewati proses dalam pengajuan pembiayaan KPR, nasabah harus melewati/memenuhi persyaratan prosedur pembiayaan KPR dan melewati studi kelayakan nasabah pembiayaan KPR dengan akad murabahah yang telah ditentukan pada Bank BNI Syariah Cabang Banjarmasin. Sesuai dengan yang peneliti dapat dilapangan, untuk prosedur pembiayaan dan kelayakan nasabah pada Bank BNI Syariah Cabang Banjarmasin adalah sebagai berikut:

### **1. Analisis Prosedur Pembiayaan KPR dengan Akad Murabahah pada Bank BNI Syariah Cabang Banjarmasin**

<sup>21</sup>Ahmad Hatta, dkk, *The Great Quran* (Jakarta: Maghfirah Pustaka, 2012), hlm. 192.

<sup>22</sup>Ibnu Rusyd, *Bidayatu 'I-Mujtahid* (Semarang: Asy-Syifa, 1990), hlm. 97.

a. Analisis Proses Pengajuan Persyaratan Pembiayaan KPR dengan Akad Murabahah

Menurut Kasmir. Setiap permohonan murabahah, bank atau lembaga lainnya seperti berketentuan internal diwajibkan untuk menerangkan esensi dari pembiayaan murabahah serta kondisi penerapannya. Bank wajib meminta nasabah untuk mengisi formulir permohonan pembiayaan murabahah, dan pada formulir tersebut wajib diinformasikan jenis dan spesifikasi barang yang ingin dibeli, perkiraan harga yang dimaksud, uang muka yang dimiliki, dan jangka waktu pembayaran.

Dalam proses permohonan pembiayaan murabahah dimaksud bank atau lembaga lain wajib melakukan analisis mengenai kelengkapan administrasi yang disyaratkan seperti aspek personal, aspek barang yang akan dijualbelikan, dan aspek keuangan, kemudian bank menyampaikan tanggapan atas permohonan dimaksud sebagai tanda adanya kesepakatan pra akad.

Bank harus melakukan pembelian barang terlebih dahulu sebelum akad jual beli dengan nasabah dilakukan, bank melakukan pembayaran langsung kepada *supplier*/penjual. Pada waktu penandatanganan akad murabahah antara nasabah dan bank, pada kontrak akad tersebut wajib diinformasikan: posisi nasabah sebagai pembeli dan bank sebagai penjual, jaminan nasabah, harga pembelian dan margin disepakati dan tidak dapat berubah dengan jangka waktu pembayaran yang disepakati, kemudian bank menyerahkan atau mengirim barang ke nasabah.<sup>23</sup>

---

<sup>23</sup>Kasmir, *Dasar-Dasar Perbankan* (Jakarta: Raja Grafindo Prasada, 2007), hlm.237.

Dalam praktiknya Bank BNI Syariah Cabang Banjarmasin juga menerapkan hal yang sama, yaitu nasabah yang datang ke Bank BNI Syariah Cabang Banjarmasin untuk mengajukan pembiayaan KPR, kemudian bank menjelaskan tentang akad pembiayaan yang diminta nasabah.

Dalam prosesnya bank menjelaskan persyaratan yang harus dilengkapi oleh nasabah seperti syarat-syarat kelengkapan administrasi yang dibantu oleh *sales assistant konsumtif* dan *consumer sales* kemudian bank melakukan pengecekan dokumen dan melakukan penarikan info Bank Indonesia/*BI checking* apakah nasabah sebelumnya sudah pernah atau sedang melakukan pembiayaan dengan bermacam-macam status, apakah macet, lancar, perlu perhatian khusus, diragukan, kurang lancar.

Data administrasi yang dilengkapi seperti KTP, kartu keluarga, buku nikah/akta cerai, NPWP dan lain-lain disamakan nama/alamat/tanggal lahir, kemudian dicek juga mengenai masa kerja dan jabatan terakhir dan penghasilannya, baik data slip gaji (karyawan) maupun melalui laporan keuangan (wiraswasta). Setelah syarat terpenuhi *sales assistant* melakukan penginputan data ke komputer diteruskan ke bagian *processing*, kemudian mulai memverifikasi penghasilan, dan menilai jaminan yang akan dibeli melalui survei lapangan dan mencari harga pembanding, setelah diverifikasi tidak ada masalah dan sesuai, berkas kemudian diteruskan ke pimpinan cabang untuk mendapat keputusan apakah disetujui atau tidak, kalau disetujui kemudian dilanjutkan ke bagian operasional untuk dilakukan persiapan akad.



Sebelum persiapan akad bank menjelaskan bahwa posisi nasabah sebagai pembeli dan bank sebagai penjual, dalam akad tersebut Bank BNI Syariah Cabang Banjarmasin membeli rumah kepada pihak developer/penjual, kemudian bank menjual/menyerahkan rumah hasil pembelian pada developer tersebut kepada nasabah dengan cara angsuran yang telah disepakati baik nominalnya, maupun jangka waktu pembayaran yang disepakati. Dalam hal ini Bank BNI Syariah Cabang Banjarmasin menjelaskan di awal berapa margin keuntungan yang diambil oleh bank dan margin keuntungan yang disepakati tidak dapat berubah sampai lunas.

Menurut Ikatan Bankir Indonesia persyaratan dokumen untuk prosedur pemberian pembiayaan yang harus dipenuhi oleh calon nasabah. Pertama, mengisi formulir standar yang ditetapkan oleh bank yang memuat informasi tentang data diri. Seperti: 1. Nama, tempat dan tanggal lahir, alamat serta kewarganegaraan, nomer KTP dan NPWP. 2. Alamat dan nomor telepon tempat bekerja. 3. Keterangan mengenai pekerjaan. 4. Jumlah pembiayaan dan tujuan penggunaan dana. 5. *Specimen* tanda tangan. Kedua, mengumpulkan data diri berupa fotocopy KTP suami istri (bagi yang sudah menikah), fotocopy surat nikah (bagi yang sudah menikah), dan fotocopy Kartu Keluarga. Ketiga slip gaji dan surat keterangan kerja bagi karyawan. Yang keempat fotocopy rekening tabungan selama 6 bulan terakhir. Kelima, fotocopy sertifikat SHM/SHGB, ataupun akta tanah.<sup>24</sup> Hal ini juga Bank BNI Syariah Cabang Banjarmasin dalam persyaratan dokumen proses pengajuan pembiayaan KPR dengan akad murabahah juga

---

<sup>24</sup>Ikatan Bankir Indonesia, *Mengelola Syariah Modul Sertifikat Tingkat II* (Jakarta: PT Gramedia, 2014), hlm. 70.

menerapkan sama seperti yang terdapat dalam teori Ikatan Bankir Indonesia yang mana persyaratan yang terdapat dalam tabel 4.1 dokumen persyaratan pengajuan pembiayaan di penyajian data.

b. Analisis Proses Pengajuan Pembiayaan KPR dengan Akad Murabahah

Menurut Ikatan Bankir Indonesia, untuk proses pengajuan pemberian pembiayaan KPR dari awal hingga akhir yaitu:<sup>25</sup> 1) Pengumpulan data/informasi dan verifikasi (permohonan pembiayaan, pengumpulan data/dokumen, verifikasi data). 2) Analisis dan persetujuan pembiayaan (analisa pembiayaan, persetujuan pembiayaan serta analisis 5C). 3) Administrasi dan pembukuan pembiayaan (pemenuhan dokumen SPP, agunan, perjanjian, pengikatan jaminan, *review* dokumen & persyaratan). 4) Pemantauan pembiayaan (pelaksanaan pemberian pembiayaan, kelengkapan dokumen dan administrasi, penggunaan pembiayaan, riwayat pembayaran, kinerja keuangan dan jaminan), dan 5) Pelunasan dan penyelamatan pembiayaan (pelunasan, penyelamatan pembiayaan, monitoring).

Dalam teori Ikatan Bankir Indonesia, Bank BNI Syariah Cabang Banjarmasin juga menerapkan proses pengajuan pembiayaan seperti yang terdapat pada teori. Dalam mekanismenya yang diterapkan oleh Bank BNI Syariah Cabang Banjarmasin untuk tahapan pertama setelah bank mengetahui pembiayaan yang diambil, calon nasabah dimintakan dokumen-dokumen dan informasi yang menggambarkan kemampuan usaha nasabah untuk melunasi pembiayaan, untuk dokumen atau persyaratan calon nasabah penuh bisa dilihat ditabel 4.1. Setelah persyaratan terpenuhi, maka pihak bank melakukan verifikasi ke Bank Indonesia

---

<sup>25</sup>Ikatan Bankir Indonesia, *Mengelola Kredit Secara Sehat* (Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama, 2015), hlm. 272.

(*BI Checking*) dan pihak bank juga melakukan survei dan penilaian kepada calon nasabah dengan menggunakan standar penilaian pembiayaan.

Tahapan kedua setelah melakukan verifikasi ke Bank Indonesia dan jika tidak ada masalah, maka tahap selanjutnya yang dilakukan ke bagian *processing* untuk menghitung kemampuan, jadwal, dan jangka waktu pembayaran kredit dengan menganalisis 5C, yaitu *charackter* (karakter nasabah), *capacity* (kapasitas pembayaran), *capital* (modal), *condition of economy* (kondisi ekonomi) dan *collateral* (jaminan).

Tahapan ketiga yang dilakukan bank adalah pengikat jaminan, pengikat tersebut untuk mengantisipasi tindakan tidak bertanggung jawab yang dilakukan nasabah, nilai jaminan harus bisa meng-*cover* dari jumlah pembiayaan yang diajukan seperti sertifikat rumah.

Tahapan keempat pelaksanaan akad, yang pertama dari divisi *sales asisstant*, *consumer sales*, kedua bagian *processing* dan ketiga dibagian *branch manajer* mempertimbangkan serta menyetujui permohonan yang telah diajukan calon nasabah dan pihak bank memberikan sejumlah dana yang tercantum, dalam proses ini bank melakukan perjanjian melalui akad pembiayaan dilengkapi dengan slip pengambilan, slip setoran, tabungan, dan jaminan yang diserahkan ke notaris untuk mengantisipasi tidak bertanggung jawab yang dilakukan oleh nasabah.

Tahapan kelima yaitu pelunasan dan penyelamatan pembiayaan (tahap *monitoring*), nasabah mempunyai kewajiban untuk membayar angsuran dengan kesepakatan dan jangka waktu yang telah disepakati, dalam hal ini bank selalu *memonitoring* nasabah.

### c. Persetujuan Pembiayaan KPR dengan Akad Murabahah

Menurut teori Irma Devita Purnamasari untuk proses persetujuan pembiayaan dengan akad murabahah, bank melakukan pemeriksaan dokumen apakah sudah terpenuhi persyaratan pendahuluan, apabila persyaratan pendahuluan sudah terpenuhi bank akan memberikan surat persetujuan pengambilalihan aset atau dalam praktik disebut *offering letter* (surat penawaran), selanjutnya penandatanganan akad murabahah, pencairan uang murabahah dan pembayaran cicilan harga pembelian.<sup>26</sup>

Dalam proses persetujuan pembiayaan Bank BNI Syariah Cabang Banjarmasin juga menerapkannya yaitu setelah pengajuan pembiayaan dan persyaratan disetujui setelah dilihat dari penghasilan atau pendapatan, siklus dan kondisi ekonomi usaha serta jaminan, maka baru dilakukan akad.

### d. Proses Pencairan Pembiayaan KPR dengan Akad Murabahah

Menurut Yaya Rizal, Aji Erlangga Martawireja, dan Ahim Abdurahim. Pada saat akad disepakati tanggal 10/1/20XA, nasabah menandatangani akad murabahah sebagaimana yang telah dinegosiasi tanggal 5/1/20XA. Pada saat akad murabahah jadi disepakati tersebut, terdapat beberapa transaksi yang perlu dicatat, yaitu (a) penjualan murabahah oleh bank kepada nasabah, (b) pengakuan uang muka sebagai bagian pelunasan piutang murabahah, dan (c) pengakuan

---

<sup>26</sup>Irma Devita Purnamasari, *Panduan Lengkap Hukum Praktis Populer: Kiat-Kiat, Cerdas, Mudah, dan Bijak Memahami Masalah Akad Syariah* (Bandung: PT. Mizan Pustaka, 2011), hlm. 48.

pendapatan administrasi dan penerimaan lain atas biaya yang dibebankan kepada nasabah pembiayaan.<sup>27</sup>

Bank BNI Syariah Cabang Banjarmasin juga menerapkannya, untuk proses pencairan saat akad disepakati pada Bank BNI Syariah Cabang Banjarmasin biasanya  $\pm$  2 hari. Misalkan hari senin akad dibawah jam 12 siang, hari senin sore itu juga cairnya, tetapi jika hari senin akad di atas jam 12 siang bearti hari selasa baru dilaksanakan akad/cairnya, karena secara administrasi semua disetujui tinggal akad dan pencairan. kemudian bank meminta pembayaran uang muka pembiayaan KPR sebagai bukti keseriusan nasabah yang ingin membeli rumah tersebut, dan uang muka menjadi bagian pelunasan jika akad murabahah disepakati atau uang muka tersebut menjadi pengurang dalam pembayaran cicilan.

Dalam hal ini bank diperbolehkan meminta uang muka kepada nasabah sebagai jaminan agar nasabah serius dengan pembiayaannya. Sesuai dengan Fatwa Dewan Syariah Nasional NO: 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang jaminan dalam murabahah yaitu bank dapat meminta nasabah untuk menyediakan jaminan yang dapat dipegang,<sup>28</sup> dan No. 13/DSN-MUI/IX/2000, Tanggal 16 September 2000, tentang uang muka dalam murabahah.<sup>29</sup>

## **2. Analisis Studi Kelayakan Nasabah Pembiayaan KPR dengan Akad Murabahah Pada Bank BNI Syariah Cabang Banjarmasin**

---

<sup>27</sup>Yaya Rizal, Aji Erlangga Martawireja, dan Ahim Abdurahim. *Akuntansi Perbankan Syariah* (Jakarta: Salemba Empat.2009), hlm. 170.

<sup>28</sup>Abdul Ghofur Anshori, *op.cit.*, hlm. 175.

<sup>29</sup>Akhmad Mujahidin, *Hukum Perbankan Syariah* (Jakarta: PT RajaGrafindo Persada. 2016), hlm. 58.

Berdasarkan penyajian data yang diuraikan berkaitan dengan studi kelayakan nasabah pembiayaan KPR dengan akad murabahah pada Bank BNI Syariah Cabang Banjarmasin. Terlihat bahwa dalam pemberian persetujuan pembiayaan maka harus melalui analisis pembiayaan. Dalam pemberian pembiayaan KPR dengan akad murabahah banyak hal yang dipertimbangkan agar tidak terjadi hal-hal yang tidak diinginkan, sehingga analisis dalam pembiayaan jadi tepat guna dan tujuannya untuk mendapat nasabah yang amanah dan tidak wanprestasi. Sesuai dengan teori Veithzal Rivai dan Andria Permata Veithzal, yaitu analisis kelayakan pembiayaan yang diberikan bertujuan untuk mencapai sasaran, dan aman.<sup>30</sup> Untuk itu Bank BNI Syariah Cabang Banjarmasin melakukan studi kelayakan nasabah dalam pengajuan pembiayaan. Dalam hal ini penulis meneliti studi kelayakan pembiayaan yang dilakukan Bank BNI Syariah Cabang Banjarmasin sebagai berikut:

a. Analisis Administrasi Nasabah Pembiayaan KPR dengan Akad Murabahah

Menurut Ikatan Bankir Indonesia untuk menganalisis kelayakan nasabah yang pertama, yaitu dengan dilakukannya pengumpulan informasi, dokumentasi serta verifikasi, dengan cara bank perlu mengumpulkan seluruh data dan informasi nasabah yang disesuaikan dengan kebutuhan analisis. Untuk analisis kredit retail, diperlukan data dan informasi antara lain: permohonan kredit, identitas nasabah, seperti copy KTP, kartu keluarga dan akad nikah, bukti sumber penghasilan, seperti slip gaji untuk calon debitur pegawai, copy

---

<sup>30</sup>Veithzal Rivai dan Andria Permata Veithzal, *Islamic Financial Management* (Jakarta: PT. RajaGrafindo Persada, 2008), hlm. 345.

rekening/tabungan, NPWP, laporan keuangan untuk wiraswasta, surat izin praktik/usaha untuk jenis pekerjaan tertentu, surat pemberitahuan tahunan (SPT) pajak, dan dokumen kepemilikan agunan (untuk kredit yang berbasis agunan) dan dokumen IMB atau bukti setoran pembayaran PBB. Setelah itu bank melakukan verifikasi terhadap dokumen nasabah dengan cara melakukan interviu, *Bank Checking*, kunjungan tempat usaha dan kunjungan ke lokasi agunan.<sup>31</sup>

Dalam hal ini Bank BNI Syariah Cabang Banjarmasin juga dalam analisis kelayakan nasabah juga menerapkan sama seperti yang terdapat dalam teori Ikatan Bankir Indonesia yaitu dengan cara bank melakukan melakukan interview/wawancara sehingga bank mengetahui pembiayaan apa yang ingin diajukan. Setelah bank mengetahui kemudian nasabah diminta dokumen berupa copy KTP, KK, NPWP, dan lainnya sesuai persyaratan pada prosedur. Setelah administrasi selesai kemudian dilakukan *BI checking* untuk mengetahui apakah terdapat daftar hitam atau tidak serta mengecek penghasilannya. Apabila dari info BI bersih dan penghasilan mencukupi kemudian dilakukan verifikasi penghasilan, dan penilaian jaminan. Jika keduanya mencukupi, maka administrasi dan pengajuan pembiayaan dapat diterima.

b. Analisis kelayakan nasabah pembiayaan KPR dengan Akad Murabahah

Menurut teori Abdul Ghofur Anshori, prinsip kehati-hatian sangat diperlukan khususnya dalam hal hendak menyalurkan dana kepada masyarakat dalam bentuk kredit/pembiayaan. Prinsip kehati-hatian pada hakikatnya juga memberikan perlindungan hukum bagi nasabah secara implisit/mutlak tanpa ragu-

---

<sup>31</sup>Ikatan Bankir Indonesia, *op. cit.*, hlm. 154-155.

ragu, Undang-Undang perbankan syariah mengatur mengenai implementasi prinsip kehati-hatian dalam pasal 23 yaitu mengenai kelayakan penyaluran dana.

Untuk memperoleh keyakinan sebagaimana dimaksud, bank syariah melakukan penilaian yang saksama terhadap watak, kemampuan, modal, agunan, dan prospek usaha dari calon nasabah penerima fasilitas.<sup>32</sup> Dalam hal ini Bank BNI Syariah Cabang Banjarmasin melakukan kelayakan nasabah pembiayaan KPR dengan beberapa hal yang dianalisis seperti karakter nasabah apakah kooperatif, jujur dan amanah, apakah penghasilannya mencukupi untuk angsuran, dan apakah usaha nasabah stabil dengan kondisi ekonomi saat ini. Selanjutnya dapat ditentukan pendekatan-pendekatan yang digunakan untuk analisis kelayakan pembiayaan.

Menurut teori Muhammad ada beberapa pendekatan analisis pembiayaan yang dapat diterapkan oleh para pengelola bank syariah, yaitu: pendekatan jaminan, pendekatan karakter, pendekatan kemampuan pelunasan, pendekatan dengan studi kelayakan, dan pendekatan fungsi-fungsi bank.<sup>33</sup>

Bank BNI Syariah Cabang Banjarmasin dalam kelayakan pembiayaan KPR melakukan pendekatan kepada nasabah dengan cara seperti kunjungan seperti pendekatan karakter dimana bank melakukan kunjungan atau *maintenance*, bertanya kepada tetangga atau sekitar usaha nasabah untuk mengetahui karakter nasabah dan apabila karyawan maka cukup ke bagian HRD atau ke pimpinannya.

---

<sup>32</sup>Abdul Ghofur Anshori, *Hukum Perbankan Syariah* (Bandung: PT. Refika Aditama, 2009), hlm. 59.

<sup>33</sup>Muhammad, *Manajemen Pembiayaan Bank Syariah* (Yogyakarta: UPP AMP YKPN, 2005), hlm. 59-60.



Kemudian untuk mengetahui layak atau tidaknya nasabah mendapat pembiayaan, menurut teori Ikatan Bankir Indonesia yaitu dengan evaluasi pembiayaan, tujuannya agar bank mengetahui kebutuhan nasabah, kemampuan, manajemen, dan kelayakan usaha, serta kemampuan mengembalikan pembiayaan dengan menggunakan prinsip 5C, yaitu (1) *character*, menilai karakter nasabah, apakah nasabah pembiayaan tersebut jujur, beritikad baik, dan tidak akan menyulitkan bank di kemudian hari. (2) *capital*, menilai besar modal yang dimiliki dibandingkan dengan jumlah utang. (3) *capacity*, kemampuan manajemen nasabah pembiayaan dilakukan agar bank yakin bahwa usaha yang akan diberikan pembiayaan tersebut dikelola oleh orang-orang yang tepat. (4) *condition of economic*, menilai kondisi ekonomi dimana debitur menjalankan usaha, untuk mengetahui prospek pemasaran dari hasil usaha nasabah pembiayaan yang dibiayai (5) *collateral*, menilai ketersediaan agunan sebagai cara lain untuk pelunasan agunan.<sup>34</sup>

Selanjutnya cara Bank BNI Syariah Cabang Banjarmasin mengetahui layak tidaknya nasabah dalam melakukan pembiayaan dan yang menjadi pertimbangan utama Bank BNI Syariah Cabang Banjarmasin untuk merealisasikan pembiayaan yaitu dengan cara pengecekan berkas, mengetahui seberapa kesanggupan nasabah dalam membayar pembiayaan, selanjutnya Bank BNI Syariah Cabang Banjarmasin melakukan info BI. Selain dari info BI, Bank BNI Syariah Cabang Banjarmasin juga menilai kelayakan dalam pengajuan pembiayaan KPR yaitu dengan analisis 5C.

---

<sup>34</sup>Ikatan Bankir Indonesia, *op. cit.*, hlm. 251.

pertama *character* (karakter) apakah nasabah karakternya kooperatif, jujur dan amanah, bank juga mengecek karakter nasabah secara langsung melalui kunjungan ketempat nasabah, ketempat usaha nasabah, dan setelah itu bertanya kepada tetangga atau kerabat nasabah mengenai karakter calon nasabahnya.

Kedua *capital* (modal) apakah penghasilannya mencukupi untuk pembayaran angsuran, dengan melakukan estimasi/perkiraan perhitungan barang persediaan dan uang tunai atau yang ada di bank.

Ketiga *capacity* (kapasitas) apakah kemampuan yang dimiliki calon nasabah baik sehingga nasabah mampu mengembalikan atau melunasi utang-utangnya dengan tepat waktu, bisa juga dari info BI, slip gaji atau lapangan, keuangan dan mutasi/pemindahan rekening. Seperti yang dijelaskan dalam hadis Rasulullah saw. riwayat jama'ah. sebagai berikut:

بِبَطِّطِ الْغَنِيِّ ظُلْمٌ ...

“...menunda-nunda (pembayaran) yang dilakukan oleh orang yang mampu adalah suatu kezaliman...”<sup>35</sup>

Keempat *condition of economy* (kondisi ekonomi) dengan cara verifikasi dan survei ke tempat usaha apakah usahanya stabil dengan kondisi ekonomi pada saat ini.

Kelima yaitu *collateral* (jaminan) dengan cara menghitung jaminan dan membandingkan harga dengan rumah disekitar lokasi jaminan, dan semua analisis yang terdapat dalam 5C penting dan saling mempengaruhi sampai pengecekan jaminan harus *clear* agar tidak terjadi pembiayaan yang tidak diinginkan atau bermasalah

---

<sup>35</sup>Taufik Hidayat, *Buku Pintar Investasi Syariah* (Jakarta: Media Kita, 2011), hlm. 54.

Landasan ditetapkan prinsip 5C tertuang dalam Q.S. Al-Hujarat/49: 6.

ءَامِيْنُوْا اِيْهِلِّلٰنِ يٰۤاَعَاكُمۡ فَاسۡرِقُۢمۡ بِرِنۡبَاٍ فَتَّبِيۡدُوْا اَنْ تُصۡرِيۡبُوْا  
بِرۡجَهٗ اِلٰهٖ فَنُصۡدِرۡدُوْا عَلٰى مَا فَعَلۡتُمۡ نَادِمِيۡنَ ۝ ۶

“Hai orang-orang yang beriman, jika datang kepadamu orang fasik membawa suatu berita, maka periksalah dengan teliti agar kamu tidak menimpakan suatu musibah kepada suatu kaum tanpa mengetahui keadaannya yang menyebabkan kamu menyesal atas perbuatanmu itu.”<sup>36</sup>

Ayat diatas diperhatikan bahwa dalam penyaluran pembiayaan diwajibkan bank untuk melakukan analisis yang berhubungan dengan latar belakang debitur untuk memperoleh kebenaran dan keyakinan bahwa debitur tersebut layak atau tidak menerima fasilitas kredit. Hal ini bertujuan untuk mencegah kemungkinan yang akan terjadi dikemudian hari yang akan berdampak buruk pada kesehatan bank. Jadi sebelum memberi pembiayaan bank menganalisis terlebih dahulu menggunakan prinsip 5C.

Bank juga menambah analisis 1S yaitu syariah, dimana penilaian ini dilakukan untuk menegaskan bahwa usaha yang akan dibiayai benar-benar usaha yang tidak melanggar syariah sesuai dengan fatwa DSN.<sup>37</sup> Bank BNI Syariah Cabang Banjarmasin hanya membiayai barang yang halal dari sisi objek maupun sifatnya, contoh, BNI Syariah Cabang Banjarmasin tidak membiayai barang yang secara agama dilarang, seperti jual beli babi, peternakan babi, pabrik rokok dan lain sebagainya.

<sup>36</sup>Departemen Agama RI, *Al-Qur'an dan Terjemahnya* (Bogor: PT. Sygma Examedia Arkanleema, 2009), hlm. 516.

<sup>37</sup>BPRS PNM Al-Ma'soem, *Kebijakan Manajemen Pembiayaan Bank Syariah* (Bandung: BPRS PNM Al-Ma'soem, 2004), hlm. 7.

Untuk kriteria suatu pembiayaan dikatakan bermasalah sehingga banyak pembiayaan dapat ditolak yang pertama karena karakter nasabah yang tidak jujur. Bank melihat karakter dari info BI, ternyata nasabah mempunyai pembiayaan yang lain tetapi tidak jujur ke bank, yang kedua dari kemampuan nasabah, misalkan gaji Rp. 10.000.000 dan angsuran Rp. 9000.000 sebulan maka bank memastikan menolak, karena bank memastikan tidak mungkin nasabah lebih mementingkan pembiayaan disebabkan nasabah juga memiliki pembiayaan lain, misalkan kesehatan dan untuk biaya hidup, oleh sebab itu bank menghindari itu, dan untuk persentase penghasilan sekitar 30-40% dari penghasilan untuk meangsur pembiayaan. Untuk wiraswasta 30-35% sedangkan karyawan atau PNS 40% dari penghasilan perbulan. Hal ini sesuai dengan teori Slamet Ristanto, berdasarkan keputusan bank angsuran bulanan dibatasi maksimal 35 atau 40% dari penghasilan bersih bulanan.<sup>38</sup>

---

<sup>38</sup>Slamet Ristanto, *Jangan Salah Memilih KPR* (Yogyakarta: AsdaMedia, 2016), hlm.73.