

## **BAB IV**

### **LAPORAN PENELITIAN DAN ANALISIS DATA**

#### **A. Penyajian Data**

Berdasarkan hasil wawancara langsung yang penulis lakukan kepada para informan yaitu para karyawan PT. Bank BRISyariah Cabang Banjarmasin tentang Mekanisme KPR iB Faedah menggunakan Akad Ijarah Muntahiya Bit Tamlik diperoleh data sebagai berikut :

##### **1. Gambaran Umum Lokasi Penelitian**

###### **1) Sejarah PT. Bank BRISyariah**

Berawal dari akuisisi PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero), Tbk., terhadap Bank Jasa Arta pada 19 Desember 2007 dan setelah mendapat izin dari Bank Indonesia pada 16 Oktober 2008 melalui o.10/67/KEP.GBI/DpG/2008, maka pada tanggal 17 November 2008 PT. Bank BRISyariah secara resmi beroperasi. Kemudian PT. Bank BRISyariah merubah kegiatan usaha yang semula beroperasi secara konvensional, kemudian diubah menjadi kegiatan perbankan berdasarkan prinsip syariah Islam.

Dua tahun lebih PT. Bank BRISyariah hadir mempersembahkan sebuah bank ritel modern terkemuka dengan layanan finansial sesuai kebutuhan nasabah dengan jangkauan termudah untuk kehidupan lebih bermakna. Melayani nasabah

dengan pelayanan prima (*Service excellence*) dan menawarkan beragam produk yang sesuai harapan dengan prinsip syariah.

Kehadiran PT. Bank BRISyariah di tengah-tengah industri perbankan nasional dipertegas oleh makna pendar cahaya yang mengikuti logo perusahaan. Logo ini menggambarkan keinginan dan tuntutan masyarakat terhadap sebuah bank modern sekelas PT. Bank BRISyariah yang mampu melayani masyarakat dalam kehidupan modern. Kombinasi warna yang digunakan turunan dari warna biru dan putih sebagai benang merah dengan brand PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero),Tbk,.

Aktivitas PT. Bank BRISyariah semakin kokoh setelah pada 19 Desember 2008 ditandatangani akta pemisahan Unit Usaha Syariah PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero),Tbk,. Untuk melebur ke dalam PT. Bank BRISyariah (proses spin off-) yang beraku efektif pada tanggal 1 Januari 2009. Penandatanganan dilakukan Bapak Sofyan Basir selaku Direktur Utama PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero), Tbk,. Dan Bapak Ventje Rahardjo selaku Direktur Utama PT. Bank BRI Syariah.

Saat ini PT. Bank BRISyariah menjadi bank syariah ketiga terbesar berdasarkan aset. PT. Bank BRISyariah tumbuh dengan pesat baik dari sisi aset, jumlah pembiayaan dan perolehan dana dari pihak ketiga. Dengan berfokuss pada segmen menengah bawah, PT. Bank BRISyariah menargetkan menjadi bank ritel

modern terkemuka dengan berbagai ragam produk dan layanan perbankan.

Sesuai dengan visinya, saat ini PT. Bank BRISyariah merintis sinergi dengan PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero), Tbk,. Sebagai kantor layanan syariah dalam mengembangkan bisnis yang berfokus kepada kegiatan penghimpunan dana masyarakat dan kegiatan konsumen berdasarkan prinsip syariah.

BRISyariah Kantor Cabang Banjarmasin adalah perusahaan yang bergerak di bidang jasa perbankan syariah. BRI Syariah Kantor Cabang Banjarmasin terletak di Jl. Jendral Achmad Yani Km 3,5, Karang Mekar, Kecamatan Banjarmasin Timur, Kota Banjarmasin, Kalimantan Selatan 70234. Bangunan terdiri dari

## 2) Visi Misi Bank BRI Syariah

Visi BRI Syariah adalah sebagai berikut :

Menjadi bank ritel terkemuka dengan ragam layanan finansial sesuai kebutuhan nasabah dengan jangkauan termudah untuk kehidupan lebih bermakna.

Misi BRISyariah adalah sebagai berikut :

- a. Memahami keragaman individu dan mengakomodasi beragam kebutuhan finansial nasabah.
- b. Menyediakan produk dan layanan yang mengedepankan etika sesuai dengan prinsip-prinsip syariah.

- c. Menyediakan akses ternyaman melalui berbagai sarana kapan pun dan dimana pun.
- d. Memungkinkan setiap individu untuk meningkatkan kualitas hidup dan menghadirkan ketenteraman pikiran.

### 3) Produk-produk BRI Syariah Kantor Cabang Banjarmasin

BRISyariah KC Banjarmasin mempunyai produk-produk yang bersifat penghimpunan dana dan produk-produk yang bersifat pembiayaan.

Produk-produk penghimpunan dana dan jasa adalah sebagai berikut

:

- a) Tabungan Faedah iB Tabungan yang dikelola dengan prinsip titipan (wadi'ah yad dhamanah) utamanya bagi nasabah perorangan yang menginginkan kemudahan transaksi keuangan
- b) Tabungan Haji BRI Syariah iB Merupakan tabungan investasi BRI Syariah dengan prinsip bagi hasil (Mudharabahal-Mutlaqah) untuk calon Haji yang bertujuan memenuhi kebutuhan Biaya Perjalanan Ibadah Haji (BPIH).
- c) Tabungan Faedah Impian merupakan Produk simpanan berjangka dari BRISyariah untuk nasabah perorangan yang dirancang untuk mewujudkan impian nasabahnya (kurban, pendidikan, liburan, belanja) dengan terencana memakai mekanisme autodebet setoran rutin bulanan, dengan menggunakan akad Mudharabah Muthlaqah.

- d) Simpanan Faedah merupakan simpanan dana pihak ketiga dengan akad Mudharabah dimana nasabah sebagai pemilik dana dan bank sebagai pengelola dana, dengan pembagian hasil usaha antara kedua belah pihak berdasarkan nisbah dan jangka waktu yang disepakati.
- e) Deposito Faedah merupakan produk simpanan berjangka menggunakan Akad Bagi Hasil sesuai prinsip syariah bagi nasabah perorangan maupun perusahaan yang memberikan keuntungan optimal.
- f) Simpanan Pelajar (SimPel) merupakan tabungan untuk siswa yang diterbitkan secara nasional oleh bank-bank di Indonesia dengan persyaratan mudah dan sederhana serta fitur yang menarik.
- g) Giro Faedah Mudharabah Merupakan simpanan investasi dana nasabah pada BRISyariah dengan menggunakan akad Mudharabah Mutlaqah yang penarikannya dapat dilakukan sesuai kesepakatan dengan menggunakan cek, bilyet giro, sarana perintah pembayaran lainnya, atau dengan pemindahbukuan.

Adapun Produk-produk Pembiayaan BRI Syariah KC Banjarmasin adalah sebagai berikut :

- a) Pembiayaan Kepemilikan Rumah Griya Faedah BRISyariah iB Merupakan Pembiayaan Kepemilikan Rumah kepada perorangan untuk memenuhi sebagian atau keseluruhan kebutuhan akan hunian dengan menggunakan prinsip jual beli (Murabahah) dan prinsip Ijarah Muntahiya Bit Tamlik dimana pembayarannya secara angsuran dengan jumlah angsuran yang telah ditetapkan di muka dan dibayar setiap bulan.

- b) Pembiayaan KPR Sejahtera BRISyariah iB Produk Pembiayaan Kepemilikan Rumah untuk pembiayaan rumah dengan dukungan bantuan dana Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP).
- c) Oto Faedah BRISyariah iB adalah Pembiayaan Kepemilikan Mobil dari BRISyariah kepada nasabah perorangan untuk memenuhi kebutuhan akan kendaraan dengan menggunakan prinsip jual beli (Murabahah).
- d) Pembiayaan Umrah BRISyariah iB membantu masyarakat untuk menyempurnakan niat anda beribadah dan berziarah ke Baitullah.
- e) Purna Faedah BRISyariah iB KMF PURNA iB adalah Kepemilikan Multifaedah fasilitas pembiayaan yang diberikan kepada para pensiunan untuk memenuhi sebagian atau keseluruhan kebutuhan paket barang atau jasa dengan menggunakan prinsip jual beli (murabahah) atau sewa menyewa (ijarah) dimana pembayarannya secara angsuran dengan jumlah angsuran yang telah ditetapkan di muka dan dibayar setiap bulan.
- f) Kepemilikan Multi Faedah Pra Purna BRISyariah iB asilitas pembiayaan kepada para PNS aktif yang akan memasuki masa pensiunan untuk memenuhi sebagian atau keseluruhan kebutuhan paket barang atau jasa dengan menggunakan prinsip jual beli (murabahah) atau sewa menyewa (ijarah) dimana pembayarannya secara angsuran dengan jumlah angsuran yang telah ditetapkan di muka dan dibayar setiap bulan sampai memasuki masa pensiunan.

- g) Multi Faedah BRISyariah iB Kepemilikan Multi Faedah Pembiayaan yang diberikan khusus kepada karyawan untuk memenuhi segala kebutuhan (barang/jasa) yang bersifat konsumtif dengan cara yang mudah.
- h) Pembiayaan Kepemilikan Emas BRISyariah iB Pembiayaan kepada perorangan untuk tujuan kepemilikan emas dengan menggunakan Akad Murabahah dimana pengembalian pembiayaan dilakukan dengan mengangsur setiap bulan sampai dengan jangka waktu selesai sesuai kesepakatan.
- i) Qardh Beragun Emas Gadai Faedah BRI Syariah iB Pembiayaan dengan agunan berupa emas, dimana emas yang diagunkan disimpan dan dipelihara oleh BRISyariah selama jangka waktu tertentu dengan membayar biaya penyimpanan dan pemeliharaan atas emas.
- j) Mikro Faedah BRISyariah iB Skema pembiayaan mikro BRISyariah menggunakan akad Murabahah (jual beli), dengan tujuan pembiayaan untuk modal kerja, investasi dan konsumsi. Jenis pembiayaan Mikro BRI Syariah ada tiga, yaitu : Mikro 25 iB, mikro 75 iB, mikro 200, dan KUR (Kredit Usaha Rakyat).

#### 4) Job Description

Berdasarkan struktur organisasi di atas, dapat dijelaskan masing-masing tugas dan tanggung jawab atau deskripsi jabatan pada PT. Bank BRISyariah Cabang Banjarmasin sebagai berikut :

- a. Pimpinan Cabang
- b. *Branch Operational Supervisor (BOS)*
- c. *Unit Financing Officer (UFO)*
- d. *Account Officer (AO)*

Tugas :

- 1) Mengetahui detail dan jenis bidang usaha calon debitur.
- 2) Karakter calon debitur.
- 3) Memahami dan mengerti tentang histori usaha debitur.
- 4) Memahami tujuan permohonan pembiayaan.
- 5) Mengetahui dokumen-dokumen apa saja yang diperlukan saat pengajuan kredit.
- 6) Menganalisa terhadap data-data keuangan calon debitur.
- 7) Menganalisa coverage jaminan.
- 8) Mengetahui tingkat kompetisi usaha calon debitur.
- 9) Mengetahui kondisi makro terkait pengembalian calon debitur.
- 10) Dapat menganalisa tingkat pengembalian calon debitur.
- 11) Mengetahui keunggulan/kelemahan produk usaha debitur.

- e. *Sales Officer (SO)*

Tugas :

- 1) Mengetahui nasabah potensial.
- 2) Mencari nasabah pembiayaan untuk mikro.

- 3) Menyampaikan informasi produk mikro.
- 4) Memberikan pelayanan pada nasabah.
- 5) Melakukan riset
- 6) Membantu menentukan nasabah dan strategi.

*f. Relationship Officer*

*g. Customer Service*

*h. Teller*

## **B. Mekanisme KPR iB Faedah Menggunakan Akad Ijarah Muntahiya Bit Tamlik Pada BRISyariah Cabang Banjarmasin**

Berdasarkan hasil riset yang dilakukan penulis dengan cara wawancara langsung kepada informan, maka dapat diuraikan hasil penelitian sebagai berikut

### **1. Identitas Informan I**

Nama : Imam Syuhada

Jenis Kelamin : Laki-laki

Usia : 25 Tahun

Jabatan : *Account Officer (A/O)*

Alamat : Banjarmasin

Menurut hasil wawancara dengan bapak Imam Syuhada selaku Account Officer BRISyariah Kantor Cabang Banjarmasin ini, yang berhubungan dengan pembiayaan kepemilikan rumah, dalam produk pembiayaan KPR iB Faedah menggunakan akad ijarah muntahiya bit tamlik BRISyariah Cabang Banjarmasin, produk ini mulai diperkenalkan kepada nasabah pada tahun 2015, merupakan

produk pembiayaan yang diperuntukan untuk nasabah yang ingin melakukan pembelian rumah, apartemen, ruko, rukan, tanah kavling, pembangunan, renovasi, ambil alih pembiayaan (*take over*), dan pembiayaan berulang (*Refinancing*). Akad yang digunakan dalam pembiayaan ini adalah ijarah muntahiya bit tamlik, yaitu sewa menyewa yang diakhiri dengan kepemilikan, di mana bank bertindak sebagai *mu'jir* (pemilik aset) dan nasabah sebagai *musta'jir* (penyewa). (Syuhada, 2019b)

Yang menjadi objek dalam akad ijarah muntahiya bit tamlik adalah manfaat dari sesuatu yang disewa oleh nasabah. Dalam pembiayaan KPR ini yang menjadi objek akadnya ialah rumah yang disewa oleh nasabah kepada BRISyariah. Saat akad ijarah dilakukan akad *wa'ad* (perjanjian yang tidak mengikat) dari bank ke nasabah bahwa diakhir masa ijarah akan ada perpindahan kepemilikan dari kepemilikan oleh bank dan akan berpindah kepemilikan kepada nasabah. Ketika masa ijarah telah berakhir BRISyariah memberikan dua opsi akad untuk perpindahan kepemilikan antara BRISyariah kepada nasabah, yaitu akad *hibah* (pemberian) dan *ba'i* (jual beli). Ketika memakai akad *hibah* pada saat angsuran terakhir nasabah membayar angsuran terakhir kemudian berlangsung akad *hibah* sebuah rumah oleh bank kepada nasabah. Adapun jika pada saat angsuran terakhir berlangsung nasabah memilih memakai akad *ba'i* (jual beli) untuk perpindahan asetnya, maka angsuran terakhir yang dibayarkan nasabah pada saat itu sebagai pembelian sebuah aset dari bank kepada nasabah. Pada realisasinya pada BRISyariah nasabah cenderung menggunakan akad *ba'i* (jual beli). (Syuhada, 2019b)

Produk ini lebih dominan digunakan para kalangan menengah atas, produk ini bukanlah KPR bersubsidi oleh pemerintah, produk ini memiliki keunggulan yaitu diperuntukkan untuk para calon nasabah yang membutuhkan pembiayaan modal usaha dan juga kepemilikan rumah, misalnya nasabah datang ke BRISyariah meminta pembiayaan untuk membangun rumah dan juga untuk menambah modal usahanya. Jadi, pihak *Account Officer* menawarkan kredit kepemilikan rumah (KPR) iB menggunakan akad ijarah muntahiya bit tamlik, dimana nasabah diberikan uang untuk membangun rumah dan menambah modal usahanya. Ketika rumah tersebut telah selesai dibangun, rumah tersebut menjadi milik bank dan nasabah menyewa rumah tersebut ke bank. Karena ini menggunakan akad ijarah muntahiya bit tamlik dimana sewa-menyewa diakhiri kepemilikan pada masa sewa berakhir. Pada masa ijarah berakhir rumah tersebut pun akan berpindah kepemilikan kepada nasabah. Keunggulan lainnya yaitu akad ijarah muntahiya bit tamlik dari segi anggurannya lebih ringan, dan juga lebih fleksibel meskipun pada saat awal akad berlangsung akad ijarah muntahiya bit tamlik ini terlihat rumit. (Syuhada, 2019b)

Sebelum menyetujui Kredit Kepemilikan Rumah yang diajukan calon nasabah BRISyariah Kantor Banjarmasin melakukan analisis 6C, yaitu: (Syuhada, 2019a)

a) Analisis *Character*

Pada tahapan ini petugas lapangan mencari tahu data-data tentang calon nasabah yang meliputi: sifat-sifat pribadi calon nasabah latar belakang pendidikan, keadaan keluarga seta kondisi ekonominya. Dimana informasi

tersebut didapatkan dari tempat kerja, informasi tetangga, ketua RT/RW, dan masyarakat sekitar calon nasabah. Karena pendapat satu dengan yang lain tentu saling berbeda. Analisis *Character* sejak awal juga dapat diketahui sejak awal berdasarkan data informasi debitur dari Otoritas Jasa Keuangan (OJK) berdasarkan KTP calon nasabah, pada informasi debitur dari Otoritas Jasa Keuangan (OJK) tertera semua historikal pembiayaan yang telah dinikmati oleh calon nasabah dan *track record* pembayaran angsuran nya selama satu tahun ke belakang. Analisis *character* bertujuan untuk mendapatkan informasi ini yang nantinya akan dijadikan acuan atau tolak ukur oleh pihak BRISyariah Cabang Banjarmasin dalam pengambilan keputusan pembiayaan.

b) Analisis *Capital*

Pada tahapan ini BRISyariah Cabang Banjarmasin membuat pertimbangan yang akan cermat dalam memberikan pembiayaan kepemilikan rumah (KPR). *Capital* yaitu modal, jika dalam kredit kepemilikan rumah (KPR) itu modalnya ialah *Down Payment* (DP) atau uang muka yang diberikan oleh calon nasabah, dan untuk ketentuan *down payment* (DP) atau uang muka ini sudah tertuang dalam Peraturan Bank Indonesia dan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan.

c) Analisis *Capacity*

Dalam memberikan kredit kepemilikan rumah pihak BRISyariah Cabang Banjarmasin akan mencairkan permohonan pembiayaan dilihat dari kemampuan usaha maupun pekerjaan calon nasabah dalam rangka untuk

dapat terus membayar angsuran secara tepat waktu sesuai akad. Setiap bank biasanya menetapkan standar atau batas maksimal angsuran yang dapat ditolerir oleh penghasilannya tiap bulan, kalau di BRISyariah, namanya RPC (*RePayment Capacity*) kemampuan membayar kembali, RPC (*RePayment Capacity*) pada BRISyariah itu batas maksimal nya adalah 35% dari penghasilan calon nasabah. Contohnya penghasilan calon nasabah Rp 10.000.00/bulan maka maksimal angsuran yang diberikan BRISyariah adalah Rp 3.500.00/bulan.

d) *Analisis Collateral*

Dalam analisis *Collateral* ini, penilaian terhadap jaminan calon nasabah kepada bank untuk sebuah pembiayaan yang akan dilaksanakan. Jaminan pada BRISyariah dapat berupa rumah yang dibeli atau rumah lain yang sudah ada, dan di bank itu ada istilah namanya *Collateral Coverage* (CC), jadi sejauh mana dan sebanyak apa jaminan ini bisa menutupi pembiayaan yang diberikan oleh bank, pada BRISyariah *Collateral Coverage* (CC) minimal adalah 125% dari pembiayaan yang diberikan, contoh pembiayaan Rp80.000.00 harus menggunakan jaminan yang nilai pasarannya Rp100.000.00.

e) *Analisis Condition of Economy*

Dalam memberikan kredit kepemilikan rumah pihak BRISyariah Cabang Banjarmasin akan mencairkan permohonan pembiayaan dilihat dari *condition of economy*, dalam dunia perbankan ada tiga sisi yang di pertimbangan kan yaitu *service business* dan *risk*, dimana sisi service

dijalankan ketika melayani semua nasabah tanpa membedakan, kedua yaitu sisi bisnis aspek ini lebih berpihak kepada bank sebagai pemberi manfaat kepada nasabah, pihak BRISyariah harus mengetahui kebutuhan nasabah serta menggali kemampuan nasabah untuk bertanggung jawab atas kredit kepemilikan rumah yang akan mereka terima dari BRISyariah, dan sisi risk pada aspek ini BRISyariah harus melihat apakah nasabah layak diberikan kredit kepemilikan rumah, bagaimana pekerjaan calon nasabah, apakah usaha/pekerjaan calon nasabah *marketable* untuk dapat membayar angsuran perbulannya kepada BRISyariah, itu menjadi pertimbangan utama untuk memutuskan layak tidaknya nasabah menerima manfaat dari BRISyariah kemampuan usaha maupun pekerjaan calon nasabah dalam rangka untuk dapat terus membayar angsuran secara tepat waktu sesuai akad.

f) Analisis *Constraint*

Penilaian ini berhubungan dengan situasi kondisi batasan dan hambatan yang tidak memungkinkan sesuai bisnis untuk dilaksanakan pada tempat tertentu. Contohnya produk KPR, bagi Bank dengan produk KPR yang sektor usahanya adalah perumahan maka *Constraint*nya adalah perumahan tersebut lokasi letak dan posisinya apakah layak untuk ditinggali, apakah produk dan tujuan nasabah sejalan, jika dilihat dari calon nasabah, tergantung sektor usahanya, hambatan bagi sektor usaha perdagangan apa dan adakah itu di sekitar calon nasabah.

Setelah proses analisis 6'c lolos dilakukan selanjutnya ialah persetujuan Kredit Kepemilikan Rumah, pihak BRISyariah memeriksa kembali kelengkapan dokumen persyaratan calon nasabah, selanjutnya pihak BRISyariah menghubungi tim legal untuk melakukan koordinasi dengan notaris untuk pembuatan draft akad dan pengikatan jaminannya, setelah itu tinggal melakukan akad ijarah muntahiya bit tamlik dalam kredit kepemilikan rumah. (Syuhada, 2019a)

## **2. Identitas Informan II**

Nama : Imelda Safitri

Umur : 32 tahun

Jabatan : *Account Officer (A/O)*

Alamat : Banjarmasin

Berdasarkan hasil wawancara dengan Ibu Imelda Safitri selaku *Account Officer (A/O)* BRISyariah Cabang Banjarmasin, yang berhubungan dengan KPR iB Faedah akad ijarah muntahiya bit tamlik. KPR Ijarah Muntahiya Bit Tamlik mulai diperkenalkan pada tahun 2017, sebenarnya produk ini telah ada pada tahun 2015. Namun BRISyariah Cabang Banjarmasin baru menjalankan KPR akad ijarah muntahiya bit tamlik pada tahun 2017.(Safitri, 2019)

Dalam KPR akad ijarah muntahiya bit tamlik terbagi dalam dua golongan nasabah yang pertama yaitu calon nasabah berpenghasilan tetap (*fix income*) seperti karyawan swasta, pegawai negeri sipil, dan lain-lain,

juga calon nasabah berpenghasilan tidak tetap (*non fix income*), seperti wiraswasta (pengusaha, pedagang, dan lain-lain).(Safitri, 2019)

Adapun Keunggulan KPR akad ijarah muntahiya bit tamlik dibandingkan KPR dengan yang lainnya adalah angsurannya lebih murah, angsurannya juga dapat menurun, misalnya pada angsuran pertama sebesar Rp 5.000.00, pada angsuran kedua, ketiga, dan seterusnya bahkan bisa menurun sampai dengan Rp 2.000.000. Hanya saja nasabah merasakan keberatan pada angsuran pertama yang cukup tinggi. Keunggulan lainnya adalah dapat digunakan untuk modal kerja/usaha nasabah yang disebut *refinancing* (pembiayaan kembali).(Safitri, 2019)

Oleh karenanya pada BRISyariah mayoritas nasabah yang menggunakan KPR akad ijarah muntahiya bit tamlik adalah nasabah *non fix income* (penghasilan tidak tetap). Seperti pengusaha, pedagang, dan lain-lain. Ada pula nasabah *fix income* yang penghasilannya tinggi seperti seorang direktur, manager di suatu perusahaan tertentu.(Safitri, 2019)

Sebelum menyetujui Kredit Kepemilikan Rumah yang diajukan calon nasabah BRISyariah Kantor Banjarmasin melakukan analisis 6C, yaitu:(Safitri, 2019)

a) Analisis *Character*

Pada tahapan ini yang paling petugas lapangan mencari tahu data-data tentang calon nasabah yang meliputi: sifat-sifat pribadi calon nasabah, keadaan keluarga serta kondisi ekonominya dan usahanya. Analisis *Character* itu juga dapat

dilihat yang paling awal dari yang namanya informasi debitur dari Otoritas Jasa Keuangan (OJK) berdasarkan KTP yang calon nasabah, pada informasi debitur dari Otoritas Jasa Keuangan (OJK) tertera semua historikal pembiayaan yang telah dinikmati oleh calon nasabah dan *track record* pembayaran angsuran nya selama satu tahun ke belakang.

Analisis ini menyangkut sifat dan kepribadian dari nasabah, analisis ini bertujuan untuk memperkirakan kemungkinan nasabah yang mengajukan pembiayaan dapat memenuhi kewajibannya dan dapat berperilaku jujur dalam membayar angsuran dan melunasi angsuran pada akhir akadnya. Oleh karena itu, analisis character sangat perlu dilakukan sebagai acuan untuk menyetujui pembiayaan yang diajukan oleh nasabah.

b) Analisis *Capital*

Pada tahapan ini BRISyariah Cabang Banjarmasin membuat pertimbangan yang cermat dalam memberikan pembiayaan kredit kepemilikan rumah (KPR). Analisis capital ini adalah analisis yang menghubungkan antara pengajuan pembiayaan yang diajukan oleh nasabah terhadap jumlah dana yang disetor maka akan semakin berat juga calon nasabah tersebut dalam melunasi kewajibannya. *Capital* yaitu modal, jika dalam kredit kepemilikan rumah (KPR) itu modalnya ialah *Down Payment* (DP) atau uang muka yang diberikan oleh calon nasabah. Tujuan dalam analisis ini adalah apakah telah sesuai

jumlah pembiayaan yang diajukan oleh nasabah dan waktu angsuran yang calon nasabah inginkan.

c) *Analisis Capacity*

Pada tahapan ini BRISyariah Cabang Banjarmasin akan melakukan pencairkan pengajuan pembiayaan dilihat dari kemampuan usaha atau pekerjaan calon nasabah mengangsur pembiayaan dan agunannya. Agar pembiayaan yang diberikan oleh BRISyariah tidak melebihi dari pengeluaran sehari-hari dari angsuran calon nasabah, dengan tujuan agar nasabah dapat memenuhi kebutuhan lainnya. di BRISyariah ada sebuah kebijakan yang disebut dengan RPC (*RePayment Capacity*) kemampuan membayar kembali, RPC (*RePayment Capacity*) pada BRISyariah itu batas maksimal nya adalah 35% dari penghasilan calon nasabah. Contohnya penghasilan calon nasabah Rp 10.000.00/bulan maka maksimal angsuran yang diberikan BRISyariah adalah Rp 3.500.00/bulan.

Pada tahapan ini juga pihak BRISyariah melakukan *survey* atau pun wawancara kepada calon nasabah tentang pekerjaan atau usaha yang telah dijalankan oleh nasabah. Jika calon nasabah seorang pedagang atau pengusaha, pihak BRISyariah menganalisis apakah usaha nasabah mampu bertahan, kemudian telah berapa lama usaha tersebut dijalankan,

bagaimana pengalaman nasabah dalam mengelola usaha tersebut. Tujuannya analisis *capacity* adalah agar BRISyariah dapat memperkirakan sejauh mana kemampuan calon nasabah membayar angsuran sesuai waktu yang telah ditetapkan.

d) *Analisis Collateral*

Analisis ini meliputi penilaian terhadap jaminan atau agunan yang diberikan oleh calon nasabah sebagai penjamin dalam pembiayaan yang akan diterima oleh calon nasabah. Agunan adalah jaminan yang diberikan calon nasabah kepada bank untuk menanggung pembayaran kembali suatu pembiayaan, apabila nasabah tidak dapat membayar angsuran ataupun melunasi pembiayaan sesuai dengan perjanjian kontrak di awal akad. Jaminan yang dapat diterima oleh BRISyariah berupa sertifikat hak milik sebuah rumah/ruko, sertifikat hak milik tanah dan bangunan yang nilainya sesuai dengan pembiayaan yang diajukan oleh calon nasabah.

Tujuan agunan sebagai berikut :

- Guna memberikan hak dan kekuasaan kepada pihak BRISyariah Cabang Banjarmasin untuk mendapatkan pelunasan dengan barang-barang agunan tersebut bilamana nasabah bercidera janji, yaitu tidak membayar kembali hutangnya pada waktu yang telah ditentukan dalam perjanjiannya.

- Menjamin agar nasabah berperan dan atau turut serta dalam transaksi.
- Memberi dorongan kepada nasabah untuk mematuhi akad pembiayaan. Khususnya mengenai pembayaran kembali (pelunasan) sesuai dengan syarat-syarat yang disetujui, agar tidak kehilangan harta kekayaan yang dijaminakan kepada pihak BRISyariah Cabang Banjarmasin.

e) *Analisis Condition of economy*

Pada tahapan analisis *Condition of economy* pembiayaan yang akan diberikan juga perlu mempertimbangkan keadaan ekonomi saat ini yang dikaitkan dengan prospek usaha calon nasabah. Penilaian kondisi dan bidang usaha yang akan dibiayai hendaknya benar-benar memiliki prospek ekonomi yang baik, sehingga kemungkinan pembiayaan bermasalah relatif kecil.

f) *Analisis Constraints*

Penilaian ini berhubungan dengan situasi kondisi batasan dan hambatan yang tidak memungkinkan suatu bisnis dilaksanakan pada tempat tertentu.

### **3. Identitas Informan III**

Nama : Ali Fahmi

Umur : 34 tahun

Jabatan : Account Officer

Alamat : Banjarmasin

Menurut hasil wawancara dengan Bapak Ali Fahmi selaku *Account Officer (A/O)* BRISyariah Cabang Banjarmasin ini, yang berhubungan dengan Kredit Kepemilikan Rumah iB Faedah tahap pertama yang harus dilakukan oleh calon nasabah adalah calon nasabah datang ke BRISyariah Cabang Banjarmasin bagian *Customer Service* dan mengisi surat permohonan pembiayaan KPR iB Faedah akad ijarah muntahiya bit tamlik dengan melampirkan dokumen-dokumen persyaratannya kepada BRISyariah Cabang Banjarmasin. Kemudian setelah itu pihak *Sales Officer (S/O)* BRISyariah menerima surat permohonan beserta persyaratan. Tahap kedua adalah melakukan pengecekan data nasabah melalui informasi debitur dari Otoritas Jasa Keuangan (OJK) yang berisi riwayat pembiayaan dan sisa angsuran calon nasabah dibank lain, baik bank syariah maupun bank konvensional. Melalui informasi debitur dari Otoritas Jasa Keuangan (OJK), maka akan terlihat sejarah pembiayaan yang dimiliki oleh calon nasabah. Nasabah yang tidak memiliki fasilitas pinjaman atau pun juga calon nasabah yang memiliki riwayat pembiayaan yang bagus, maka dapat dilakukan penandatanganan akad pembiayaan.

Dalam proses kredit kepemilikan rumah iB ini sama saja dengan produk kredit kepemilikan rumah lainnya yang ada di PT. Bank BRISyariah Cabang Banjarmasin. Namun yang berbeda yaitu pada

Kredit kepemilikan rumah (KPR) menggunakan akad ijarah muntahiya bit tamlik adalah akad sewa beli, pada awal akadnya ialah kontrak jual beli sebuah aset dapat berupa rumah, ruko, tanah, dan lain-lain antara nasabah dengan BRISyariah, kemudian BRISyariah menyewakan kembali aset yang telah dibeli BRISyariah kepada nasabah tersebut dengan angsuran sewa yang ditentukan pada awal akad dan pada akhir masa angsurannya dilakukan akad *hibah* atau *ba'i* (jual beli) kembali kepada nasabah.(Fahmi, 2019)

Kredit kepemilikan rumah menggunakan akad ijarah muntahiya bit tamlik dapat digunakan untuk pembelian rumah, *refinancing*, *take over*. Jangka waktu KPR akad ijarah muntahiya bit tamlik untuk pembelian rumah sampai dengan 15 tahun, untuk *take over* maksimal 10 tahun, untuk *refinancing* maksimal 10 tahun, untuk pembelian tanah maksimal 5 tahun.(Fahmi, 2019)

Dalam kredit kepemilikan rumah akad ijarah muntahiya bit tamlik ada dua golongan calon nasabah yang pertama yaitu calon nasabah berpenghasilan tetap (*fix income*) seperti karyawan swasta, pegawai negeri sipil, dan lain-lain, serta calon nasabah berpenghasilan tidak tetap (*non fix income*), seperti wiraswasta (pengusaha, pedagang, dan lain-lain).(Fahmi, 2019)

1) Persyaratan bagi nasabah *fix income* (penghasilan tetap), yaitu :

- Calon nasabah mengisi formulir permohonan pembiayaan

Formulir tersebut diserahkan kepada petugas yang mengurus

pembiayaan. Setelah dokumen diterima berikut data pendukung, petugas pembiayaan wajib melakukan penelitian atas kelengkapan dokumen yang wajib diserahkan pemohon serta dokumen lain yang diperlukan. Kelengkapan dokumen tersebut dituangkan dalam formulir check list dokumen.

- Pemohon minimal usia 21 tahun atau sudah menikah, pada masa pembiayaan lunas berusia maksimal : 55 tahun untuk pegawai (usia pensiun).
- Copy Kartu tanda penduduk (KTP) yang masih berlaku. Data ini dibutuhkan untuk mengetahui legalitas pribadi serta alamat tinggal calon nasabah. Hal ini terkait dengan alamat penagihan dan penyelesaian masalah-masalah tertentu dikemudian hari. Selain itu, KTP dibutuhkan untuk melakukan verifikasi tanda tangan calon nasabah.
- Copy surat menikah (bila sudah menikah). Diperlukan untuk transparansi dalam pengeluaran keuangan tambahan bagi sebuah keluarga.
- Copy Kartu Keluarga (KK). Kartu keluarga dibutuhkan untuk mengetahui jumlah tanggungan keluarga. Selain itu juga untuk melakukan verifikasi data alamat dengan melihat Kartu Tanda Penduduk calon nasabah.

- Surat keterangan kerja. Hal ini diperlukan untuk mengetahui bahwa benar tidaknya calon nasabah bekerja di sebuah perusahaan yang dia ajukan saat menulis formulir pembiayaan.
  - SK untuk Pegawai Negeri Sipil, SK awal dan SK akhir.
  - Slip gaji 3 bulan terakhir. Hal ini diperlukan untuk mengetahui kemampuan nasabah dalam melakukan pembayaran angsuran.
  - Nomor pokok wajib pajak (NPWP)
  - Rekening koran 3 bulan terakhir. Hal ini diperlukan untuk mengetahui mutasi pemasukan dan pengeluaran rekening nasabah
  - Copy sertifikat hak milik (SHM), izin mendirikan bangunan (IMP) dan pajak bumi dan bangunan (PBB).(Fahmi, 2019)
- 2) Persyaratan bagi nasabah *non fix income* (penghasilan tidak tetap), yaitu :
- Copy KTP Pemohon dan KTP Pasangan (bila sudah menikah)
  - Copy Surat Nikah (bila sudah menikah)
  - Copy Kartu Keluarga (KK)
  - Akte Perusahaan, SIUP, TDP dan Ijin Usaha lainnya misalnya SKU (Surat Keterangan Usaha). Seluruh persyaratan tersebut diperlukan untuk mengetahui pengakuan pemerintah atas usaha dimaksud. Selain itu, hal ini juga diperlukan untuk mencegah pembiayaan terhadap usaha yang dilarang pemerintah seperti usaha barang terlarang, usaha yang merusak lingkungan dan lain-lain.
  - Nomor pokok wajib pajak (NPWP)

- Rekening koran 3 bulan terakhir.
- Jaminan fotocopy sertifikat hak milik (SHM), izin mendirikan bangunan (IMP) dan pajak bumi dan bangunan (PBB).
- Nota-nota penjualan. (Fahmi, 2019)

Jika persyaratan dokumen nasabah telah lengkap dan *Account Officer* telah menyetujui permohonan nasabah untuk melakukan KPR akad ijarah muntahiya bit tamlik, kemudian keluarlah Surat Penegasan Persetujuan (SP3), dan pihak BRISyariah menghubungi notaris, kemudian antara BRISyariah dan nasabah melakukan akad jual beli, kemudian baru dilakukan akad ijarah (sewa), kemudian jika pembiayaan KPR akad ijarah muntahiya bit tamlik telah jatuh tempo pada angsuran terakhir yang nasabah membayar angsuran terakhirnya itu maka dilakukanlah akad *hibah* antara BRISyariah dengan nasabah atas objek ijarahnya.(Fahmi, 2019)

## **B. Analisis Data**

### **1) Analisis Mekanisme KPR iB Faedah menggunakan Akad Ijarah Muntahiya Bit Tamlik di BRISyariah Cabang Banjarmasin**

Berdasarkan data yang diperoleh dari riset pada BRISyariah cabang Banjarmasin dimana penulis melakukan wawancara dengan para *Account Officer (A/O)*, dalam pelaksanaan praktik pembiayaan kredit kepemilikan rumah menggunakan akad ijarah muntahiya bit tamlik

yaitu, pada tahap awal yang harus dilakukan oleh calon nasabah adalah calon nasabah datang ke BRISyariah Cabang Banjarmasin ke bagian *Customer Service* dan mengisi surat permohonan pembiayaan KPR iB Faedah akad ijarah muntahiya bit tamlik dengan melampirkan dokumen-dokumen persyaratannya kepada BRISyariah Cabang Banjarmasin.

Kemudian setelah itu pihak *Sales Officer (SO)* BRISyariah menerima surat permohonan beserta persyaratan. Tahap kedua adalah melakukan pengecekan data nasabah melalui informasi debitur dari Otoritas Jasa Keuangan (OJK) yang berisi riwayat pembiayaan dan sisa angsuran calon nasabah di bank lain, baik bank syariah maupun bank konvensional. Melalui informasi debitur dari Otoritas Jasa Keuangan (OJK), maka akan terlihat *track record* pembiayaan yang dimiliki oleh calon nasabah. Nasabah yang tidak memiliki fasilitas pinjaman atau pun juga calon nasabah yang memiliki *track record* yang bagus, maka dapat dilakukan penandatanganan akad pembiayaan.

Pernyataan prosedur pembiayaan menggunakan akad ijarah muntahiya bit tamlik yang disampaikan oleh Bapak Ali Fahmi sesuai dengan apa yang disampaikan Muhammad Ayub dalam teorinya tentang prosedur ijarah muntahiya bit tamlik, dimana nasabah datang ke BRISyariah menyampaikan kebutuhannya, kemudian BRISyariah dan nasabah sepakat melakukan akad ijarah muntahiya bit tamlik pada produk KPR iB Faedah. Syarat-syarat dan ketentuan serta angsuran

ijarah per bulannya maupun ketika jatuh tempo berakhir objek kepemilikan ijarah yang disewa oleh nasabah telah ditentukan pada awal akad berlangsung

Selanjutnya dilakukan analisis dan verifikasi data oleh *Account Officer (A/O)* melakukan analisis 6C yaitu *character* (karakter), *capacity* (kapasitas), *capital* (modal), *condition of economic* (kondisi ekonomi), *collateral* (jaminan), *constraint* (hambatan). Dalam penerapan prinsip analisis 6'C teori yang dikemukakan oleh Veithzal Rivai dan Andria Permata tentang prinsip pemberian pembiayaan yaitu *character, capacity, capital, collateral, condition of economy, dan constraints*. Proses analisis dalam KPR iB Faedah menggunakan akad ijarah muntahiya bit tamlik ini tidak menggunakan *capital* dan *constraint* hanya menggunakan metode konsep 4C yaitu *character, capacity, condition of economy* dan *collateral* yang menjadi aspek yang dominan sebagai pedoman atau tolak ukur dalam menganalisis pembiayaan. Sedangkan analisis *capital* dan *constraint* ini telah mewakili dan termasuk dari penilaian analisis itu semua. Adapun aspek lain yang perlu dianalisis selain 6C adalah kepatuhan terhadap hukum dan undang-undang yang berlaku.

Dari Bapak Imam Syuhada dan Ibu Imelda Safitri prosedur analisa yang harus dilakukan oleh bank BRISyariah Cabang Baru Banjarmasin untuk pembiayaan umum adalah 6C yaitu: *Character, capacity, colletera, capital condition of economic, dan constraint*. Dalam hal ini,

analisa pembiayaan yang digunakan oleh bank BRISyariah Cabang Banjarmasin telah sesuai dengan prinsip dasar dalam menganalisis pembiayaan yaitu dengan analisis 6C yang di kemukakan oleh Veithzal Rivai dan Andria Permata Veithzal, namun analisis yang digunakan oleh para *Account Officer* BRISyariah Cabang Banjarmasin hanya menggunakan 4C analisis yaitu *character, capacity, condition of economy* dan *collateral* menjadi aspek yang dominan sebagai pedoman atau tolak ukur dalam menganalisis pembiayaan. Sedangkan analisis *capital* dan *constraint* ini telah mewakili dan termasuk dari penilaian analisis itu semua. Adapun aspek lain yang perlu dianalisis selain 6C adalah kepatuhan terhadap hukum dan undang-undang yang berlaku.

Mekanisme pembiayaan yang diterapkan oleh para *Account Officer* (A/O) BRISyariah telah sesuai dengan pernyataan teori yang dikemukakan oleh Veithzal Rivai dan Andria Permata Veithzal, dimana seorang *account officer* memberikan ketegasan dalam memberikan pembiayaan dengan demikian akan lebih memperjelas wewenang dan tanggung jawab tugas *account officer*.

Selanjutnya transaksi jaminan merupakan seberapa besar jaminan yang akan diberikan oleh calon nasabah kepada BRISyariah untuk melakukan kredit kepemilikan rumah menggunakan akad ijarah muntahiya bit tamlik berupa tanah dan rumah dengan surat kepemilikan yang asli (SHM, SHGB, SHP). Dan jenis pembiayaan kredit kepemilikan rumah seperti pembelian rumah baru/bekas, ruko, *take over*

dan *refinancing*. Hal ini telah sesuai dengan pernyataan teori yang dikemukakan oleh Slamet Ristanto.

Penerapan akad ijarah muntahiya bit tamlik dalam produk KPR di BRISyariah pun telah sesuai dengan Fatwa Dewan Syariah Nasional No. 27/DSN-MUI/III/2002 tentang Al-Ijarah Al-Muntahiya bi Al-Tamlik, yang ketentuannya sebagai berikut :

- a) Pihak yang melakukan *Ijarah Muntahiya Bit Tamlik* harus melaksanakan akad *Ijarah* terlebih dahulu. Akad pemindahan kepemilikan, baik dengan jual beli atau pemberian, hanya dapat dilakukan setelah masa *Ijarah* selesai.
- b) Janji pemindahan kepemilikan yang disepakati di awal akad *Ijarah* adalah *wa'ad* yang hukumnya tidak mengikat. Apabila janji itu ingin dilaksanakan, maka harus ada akad pemindahan kepemilikan yang dilakukan setelah masa *Ijarah* selesai.
- c) Jika salah satu pihak tidak menunaikan kewajibannya atau jika terjadi perselisihan di antara kedua belah pihak, maka penyelesaiannya dilakukan melalui Badan Arbitrasi Syari'ah setelah tidak tercapai kesepakatan melalui musyawarah.

Pelaksanaan akad ijarah muntahiya bit tamlik pada BRISyariah dalam produk KPR terlebih dahulu melaksanakan akad ijarah, akad pemindahan kepemilikan dilakukan pada saat jatuh tempo terakhir maka dilakukanlah akad pemindahan kepemilikan antara nasabah dengan

BRISyariah. Juga janji pemindahan kepemilikan di awal akad adalah *wa'ad* yang bersifat tidak mengikat antara BRISyariah dengan nasabah.

Penerapan akad ijarah muntahiya bit tamlik dalam produk KPR di BRISyariah pun telah sesuai dengan Peraturan Bank Indonesia SEBI No. 10/14/DPbS tanggal 17 Maret 2008 yang ketentuannya sebagai berikut :

- a) Bank sebagai pemilik objek sewa juga bertindak sebagai pemberi janji (*wa'ad*) untuk memberikan opsi pengalihan kepemilikan atau hak penguasaan objek sewa kepada nasabah penyewa sesuai kesepakatan.
- b) Bank hanya dapat memberikan janji (*wa'ad*) untuk mengalihkan kepemilikan atau hak penguasaan objek sewa setelah objek sewa secara prinsip dimiliki oleh bank.
- c) Bank dan nasabah harus menuangkan kesepakatan adanya opsi pengalihan kepemilikan atau hak penguasaan objek sewa dalam bentuk tertulis.
- d) Pelaksanaan pengalihan kepemilikan atau hak penguasaan objek sewa dapat dilakukan setelah masa sewa disepakati selesai oleh Bank dan nasabah sebagai penyewa.

KPR akad ijarah muntahiya bit tamlik pada BRISyariah secara pelaksanaannya telah sesuai dengan peraturan Bank Indonesia SEBI No. 10/14/DPbS tanggal 17 Maret 2008. Dalam pelaksanaannya BRISyariah sebagai pemilik objek sewa dan sebagai pemberi janji *wa'ad* untuk memberikan janji pemindahan kepemilikan kepada nasabah pada saat

akad ijarah telah berakhir yang telah disepakati oleh BRISyariah dan nasabah.

Rukun dan syarat ijarah muntahiya bit tamlik dalam produk KPR di BRISyariah juga telah sesuai dengan pernyataan teori yang dikemukakan oleh Sarip Muslim, dimana ada *mu'jir* (pemilik sewa) dan *musta'jir* (penyewa), ijab qabul dan objek ijarahnya dapat dimanfaatkan.

## **2) Analisis keunggulan KPR iB Faedah BRISyariah menggunakan Akad Ijarah Muntahiya Bit Tamlik**

Berdasarkan data yang diperoleh dari hasil riset pada BRISyariah cabang Banjarmasin dimana penulis melakukan wawancara dengan para *Account Officer (A/O)*, dalam pelaksanaan praktik pembiayaan kredit kepemilikan rumah menggunakan akad ijarah muntahiya bit tamlik ada beberapa kelebihan dari produk ini sebagai berikut :

- a) Dapat memiliki rumah/objek yang disewa setelah masa sewa berakhir.
- b) Nasabah tak perlu mengeluarkan dana secara penuh, nasabah hanya menyediakan uang muka dan jaminan yang dimiliki.
- c) Legalitas kepemilikan, nasabah yang melakukan KPR tidak perlu khawatir sertifikat rumah tersebut bermasalah, karena BRISyariah juga berkepentingan terhadap agunan. Oleh sebab itu, legalitas kepemilikannya pasti terjamin.

- d) Halal, sesuai dengan Fatwa Dewan Syariah Nasional No. 27/DSN-MUI/III/2002 tentang Al-Ijarah Al-Muntahiya bi Al-Tamlik dan juga telah sesuai dengan Peraturan Bank Indonesia SEBI No. 10/14/DPbS tanggal 17 Maret 2008.
- e) Sarana untuk berinvestasi, nasabah yang menggunakan KPR iB Faedah di BRISyariah dapat menggunakan produk ini sebagai sarana untuk berinvestasi karena nilai sebuah properti akan meningkat setiap tahunnya.
- f) Solusi agunan lain, KPR iB Faedah dapat juga digunakan sebagai jaminan ketika nasabah membutuhkan modal usaha. Karena KPR iB Faedah di BRISyariah cabang Banjarmasin juga menyediakan kredit *refinancing* (pembiayaan ulang). Refinancing KPR iB Faedah sangat diminati oleh nasabah BRISyariah untuk keperluan konsumtif nasabah.

Berdasarkan keunggulan KPR iB akad ijarah muntahiya bit tamlik di BRISyariah yang telah penulis dapatkan informasi dari hasil riset, maka kelebihan KPR iB Faedah BRISyariah menggunakan akad ijarah muntahiya bit tamlik telah sesuai dengan landasan teori yang penulis kemukakan, yang teorinya dikemukakan oleh Slamet Ristanto juga oleh Anto Erawan pada 10 Juli 2015 pada <https://www.rumah.com/berita-properti/2015/7/101149/infografis-keunggulan-kpr-syariah>

