

## **BAB IV**

### **PENYAJIAN DAN ANALISIS DATA**

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

Data yang di sajikan dalam penelitian ini adalah data tentang implementasi *collateral* dalam mencegah risiko pembiayaan (studi kasus Bank Muamalat Banjarmasin) yang diperoleh langsung dari lapangan melalui dokumentasi dan wawancara. Pada pembahasan ini akan disajikan hasil dokumentasi yang telah dilakukan peneliti selama di lapangan.

#### **1. Gambaran Umum Bank Muamalat Banjarmasin**

##### **a. Sejarah Singkat Bank Muamalat Banjarmasin**

PT. Muamalat Indonesia, Tbk didirikan pada 24 Rabiul Tsani 1412 H atau 1 November 1991. Pendirian BMI (Bank Muamalat Indonesia) ini prakarsai oleh MUI (Majelis Ulama Indonesia) dan pemerintah Indonesia dan didukung oleh eksponen Ikatan Cendekiawan Muslim Indonesia dan beberapa pengusaha muslim. Kegiatan operasi BMI dimulai pada 27 syawal 1412 H atau 1 Mei 1992. Setelah dua tahun sejak didirikan, BMI berhasil mendapatkan predikat sebagai Bank Devisa tepatnya pada tanggal 27 Oktober 1994. Pengakuan ini semakin memperkokoh posisi perseroan sebagai bank syariah pertama dan terkemuka di Indonesia dengan beragam jasa maupun produk yang terus berkembang (Zulkifli, 2013, hal:57).

Pada akhir tahun 90-an, BMI terkena dampak krisis moneter pada tahun 1998, rasio pembiayaan macet (NPF) mencapai lebih dari 60%. Perseroan mencatat kerugian sebesar Rp 105 miliar. Ekuitas mencapai titik terendah, yaitu Rp.39,3 miliar atau kurang dari sepertiga modal setor awal. Dalam upaya memperkuat permodalannya, BMI memperoleh bantuan dari IDB (*Islamic Development Bank*) yang

berkedudukan di Jeddah, Arab Saudi. Pada undang-undang perbankan syariah tanggal 21 juni 199, IDB secara resmi menjadi salah satu pemegang saham BMI. Dalam kurun waktu 1999-2002, BMI berhasil mengubah kondisi dari rugi menjadi laba melalui upaya dan dedikasi setiap kru Muamalat, kepemimpinan yang kuat, strategi pengembangan usaha yang tepat, serta ketaatan terhadap pelaksanaan perbankan syariah secara murni (Zulkifli, 2013, hal:58).

Bank Muamalat sebagai bank pertama murni syariah berkomitmen untuk menghadirkan layanan perbankan yang tidak hanya patuh terhadap syariah, namun juga kompetitif dan *aksesible* bagi masyarakat hingga pelosok Nusantara. Komitmen tersebut diapresiasi oleh pemerintah, media massa, lembaga nasional, dan internasional serta masyarakat luas (Zulkifli, 2013, hal:58).

Bank Muamalat Banjarmasin merupakan kantor layanan berdasarkan prinsip syariah di kota Banjarmasin yang pertama kali beroperasi pada tahun 2003 yang terletak di Jl. A. Yani Km.6 dan sekarang berpindah lokasi di Jl. A.Yani Km.5,2 Banjarmasin.

Gedung yang mempunyai lantai bertingkat 4 ini memberikan layanan perbankan bagi masyarakat. Lantai dasar terdiri dari *banking hall* (unit pelayanan), *teller*, *costumer service*, dan ruang *back office* serta ruang bagian unit support pembiayaan. Lantai 2 terdiri dari ruangan bagian *marketing financing* dan *marketing funding*, *meeting room* (ruang rapat), dan ruang *branch manager*. Lantai 3 terdiri dari ruang *retail financing center*, musholla dan dapur umum. Lantai 4 terdapat ruang audit internal. Selain itu dihalaman bank terdapat satu buah mesin ATM (*Authomatic Teller Machine*).

Menurut Muhammad Rifani (2018), Bank Muamalat Banjarmasin telah membuka 5 cabang pembantu. Cabang pertama di Kayutangi, cabang kas di Pasar Harum Manis, kedua di Banjarbaru, ketiga di Martapura, keempat di Barabai dan kelima di Kandangan.

#### b. Visi & Misi Bank Muamalat Banjarmasin

Adapun visi dan misi Bank Muamalat Banjarmasin adalah:

##### 1) Visi Bank Muamalat Banjarmasin

“Menjadi bank syariah utama di Indonesia, dominan di pasar spiritual, dikagumi dipasar rasiona (Zulkifli, 2013, hal:60)”.

##### 2) Misi Bank Muamalat Banjarmasin

“Menjadi *role model* lembaga keuangan syariah dunia dengan penekanan pada semangat kewirausahaan, keunggulan manajemen dan orientasi investasi yang inovatif untuk memaksimalkan nilai bagi *stakeholder*” (Zulkifli, 2013, hal:60).

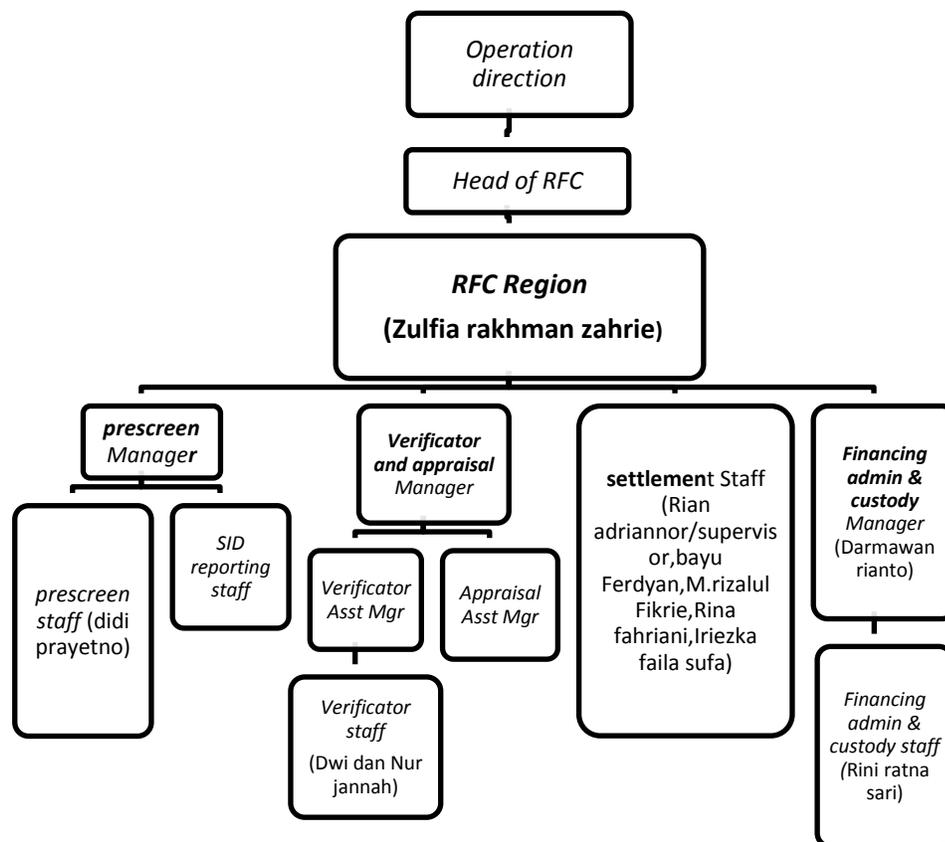
#### c. Struktur Organisasi Bank Muamalat Banjarmasin

Untuk memberikan gambaran yang jelas dan tegas mengenai pola hubungan kerja wewenang serta tanggung jawab dalam organisasi, maka biasanya akan disusun dan diatur dalam struktur organisasi. Adapun struktur organisasi pada Bank Muamalat Banjarmasin dapat dilihat dari gambar berikut:

1) Struktur organisasi di *Retail Financing Center*

*Retail financing center* Banjarmasin adalah badan yang bertugas yang menganalisis pembiayaan meliputi penilaian karakter, usaha, kondisi ekonomi, hingga jaminan calon nasabah pembiayaan. Adapun struktur organisasi tersebut sebagai berikut:

Gambar 4.1  
Struktur organisasi di *retail financing center*



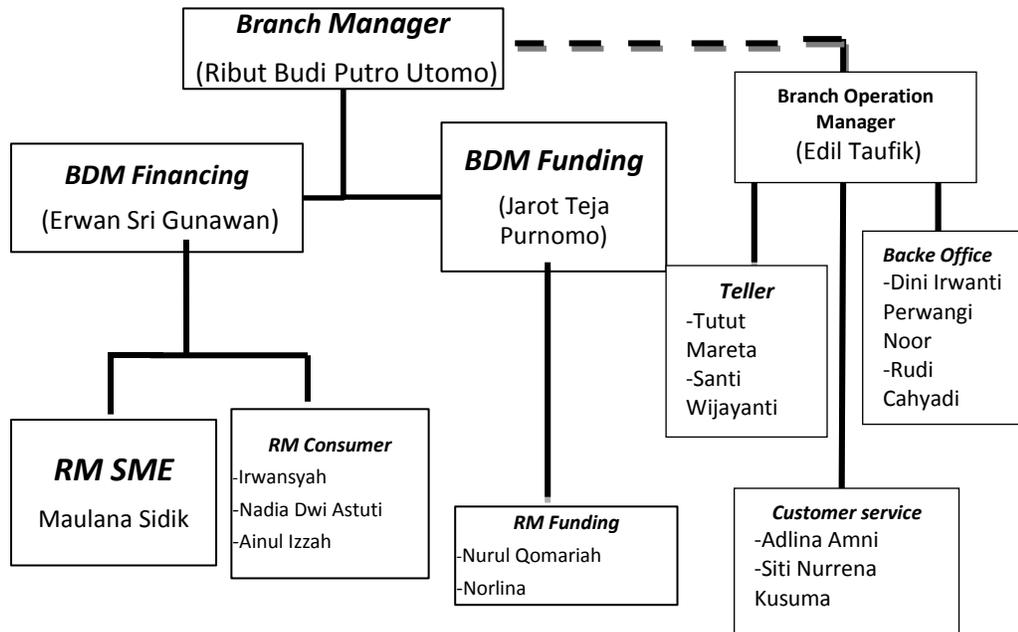
**Sumber:** Bank Muamalat Banjarmasin (2018)

Dari struktur diatas, perlu diketahui bahwa: *retail financing center* dipimpin oleh Zulfia Rakhman Zahrie. Kemudian pada bagian *prescreen* tugasnya melakukan pemeriksaan terhadap bukti legalitas nasabah seperti KTP (Kartu Tanda Penduduk), Kartu Keluarga, menganalisis BI *checking* nasabah calon pembiayaan dan sebagainya. Pada bagian *verificator*, tugasnya adalah memverifikasi alamat nasabah, kebenaran usaha yang dimiliki nasabah calon pembiayaan, hingga letak jaminan yang diajukan. Setelah itu dilanjutkan oleh *appraisal* dengan mengunjungi jaminan, mengukur untuk menyesuaikan dengan SHGB (Sertifikat Hak Guna Bangunan) atau SHM (Sertifikat Hak Milik). Setelah dokumen dan jaminan nasabah telah diuji, maka akan diadakan rapat komite penyetujui pembiayaan. Jika pembiayaan disetujui maka akan dilanjutkan oleh *settlement* dalam mencairkan pembiayaan dan untuk penyimpanan bukti legalitas nasabah dan hasil penilaian jaminan yang diterima pembiayaannya dan akan diarsipkan oleh *admin and custody*, jika ditolak akan dikembalikan kepada marketingnya.

## 2) Struktur organisasi Bank Muamalat cabang Banjarmasin

Bank Muamalat untuk cabang Banjarmasin memiliki beberapa tingkat jabatan seperti gambar dibawah ini

Gambar 4.2  
Struktur organisasi Bank Muamalat cabang Banjarmasin



**Sumber:** Bank Muamalat Banjarmasin (2018)

*Job description* masing-masing bagian struktur organisasi Bank Muamalat Banjarmasin adalah sebagai berikut:

a) *Branch Manager*

Memiliki tugas dan wewenang untuk bertanggung jawab atas jalannya kegiatan operasional dan finansial cabang, ketentuan perusahaan, memberikan bimbingan dan motivasi pada seluruh karyawan dan menyelesaikan segala permasalahan yang muncul di cabang yang

dipimpin serta membina hubungan yang baik dengan instansi terikat atau pengusaha daerah (Zulkifli, 2013, hal:62)

b) *BDM Financing dan Funding*

“Tugas dan wewenang *BDM financing* adalah bertanggung jawab atas kinerja marketing pembiayaan, *sedangkan BDM funding* adalah Bertanggung jawab pada kinerja marketing penghimpunan dana” (Zulkifli, 2013, hal:62)

c) *RM SME (Small Medium Enterprise)*

“Memiliki tugas dalam mengidentifikasi target market dan target *customer*, membina hubungan baik dengan nasabah dan memberikan pelayanan konsultasi terhadap kebutuhan nasabah baik investasi dana maupun pembiayaan” (Zulkifli, 2013, hal:62)

d) *RM Funding.*

“Bertugas dalam melakukan identifikasi *customer* sesuai dengan target market guna menjamin tercapainya target pembiayaan yang telah ditetapkan oleh perusahaan (Zulkifli, 2013, hal:62).

e) *Branch Operation Manager*

“Tugasnya adalah membuat dan menentukan kebijakan yang akan diterapkan seluruh aspek karyawan bawahannya baik Sebagai koordinator seluruh bagian yang ada pada struktur organisasi masing-masing cabang, melakukan pengawasan atas segala kegiatan bawahannya hingga membuat rencana kerja selama tahun berjalan” (Zulkifli, 2013, hal:62)

f) *Customer Services*

“Bertugas memberikan pelayanan terbaik kepada nasabah menjelaskan dan menginformasikan produk-produk Bank Muamalat kepada nasabah maupun calon nasabah. Serta memelihara hubungan baik dengan nasabah termasuk penanganan keluhan-keluhan nasabah, baik secara langsung maupun melalui telepon (Zulkifli, 2013, hal:63)

g) *Teller*

“Tugas *teller* adalah melayani penyetoran uang maupun pengambilan uang tunai oleh nasabah tunai (Zulkifli, 2013, hal:63)

d. Produk dan Jasa Bank Muamalat Banjarmasin

Menurut Zulfia Rakhman Zahrie (2019), Produk dan jasa Bank Muamalat Banjarmasin terbagi menjadi tiga, yaitu:

1) Pendanaan

a) Giro Wadiah

(1) Giro Muamalat Attijary iB

(2) Giro Muamalat Ultima iB

b) Tabungan

(1) Tabunganku

(2) Tabungan iB SIMPEL

(3) Tabungan iB Hijrah Haji

(4) Tabungan iB Hijrah

- (5) Tabungan iB Hijrah Rencana
  - (6) Tabungan iB Hijrah Prima
  - (7) Tabungan iB Hijrah Valas
- c) Deposito iB Hijrah
- 2) Pembiayaan
- a) Konsumen
    - (1) Pembiayaan iB Muamalat Pensiun
    - (2) Pembiayaan iB Muamalat Multiguna
    - (3) KPR Muamalat iB
  - b) Modal Kerja
    - (1) Pembiayaan iB Muamalat Modal Kerja
  - c) Investasi
    - (1) Pembiayaan iB Muamalat Investasi
    - (2) Pembiayaan Hunian Syariah Bisnis
- 3) Layanan atau jasa
- a) International Banking terdiri dari *remittance* BMI – MayBank, *remittance* BMI – BMMB, *remittance* BMI – NCB dan tabungan Nusantara.
  - b) *Trade Finance* meliputi bank garansi, ekspor, impor, dan *letter of credit*
  - c) *Investment Service* terbagi dua yaitu transfer dan layanan 24 jam.  
Layanan 24 jam meliputi:
    - (1) SMS Banking;

- (2) SalaMuamalat;
- (3) Muamalat Mobile;
- (4) *Internet Banking*;
- (5) *Cash Management System*;
- (6) PC Banking.

## 2. Produk Pembiayaan Bank Muamalat Banjarmasin

Seperti halnya bank syariah lainnya, Bank Muamalat juga memiliki produk-produk pembiayaan. Adapun produk pembiayaan tersebut adalah sebagai berikut:

### a. KPR (Kredit Perumahan Rakyat) Muamalat iB

Pembiayaan KPR iB adalah produk pembiayaan yang akan membantu anda dalam memiliki rumah tinggal, rumah susun, apartemen dan *condotel* termasuk renovasi dan pembangunan serta pengalihan (*take over*) KPR dari bank lain dengan dua pilihan akad yaitu murabahah (jual-beli) atau musyarakah mutanaqishah (kerjasama sewa) (Bank Muamalat, 2018, chap:1).

Adapun syarat pembukaan, tarif dan keuntungan KPR iB Muamalat sebagai berikut:

- 1) Nasabah perorangan
- 2) Usia minimal 21 tahun saat pengajuan pembiayaan
- 3) Usia maksimal saat jatuh tempo pembiayaan bagi pegawai 55 tahun atau belum pensiun dan 60 tahun untuk wiraswasta
- 4) Tidak termasuk dalam pembiayaan bermasalah

- 5) Status karyawan
  - a) Karyawan tetap (minimal telah bekerja 1 tahun)
  - b) Karyawan kontrak (minimal telah bekerja 2 tahun)
  - c) Wiraswasta/profesional (minimal telah bekerja 2 tahun)
- 6) Pembiayaan *dicover* dengan asuransi jiwa
- 7) Fasilitas angsuran secara auto debet dari tabungan muamalat
- 8) Melengkapi persyaratan administrasi pengajuan:
  - a) Formulir permohonan pembiayaan untuk individu;
  - b) Fotocopy KTP, KK, dan surat nikah (bila sudah menikah);
  - c) Fotocopy NPWP;
  - d) Asli slip gaji dan surat keterangan kerja (untuk pegawai/karyawan);
  - e) Fotocopy mutasi rekening buku tabungan/statement giro 3 bulan terakhir;
  - f) Laporan keuangan atau laporan usaha (untuk wiraswasta);
  - g) Fotocopy SHM/SHGB, IMB dan PBB.
- 9) Tujuan penggunaan properti baru (*non indent*) dan *property second*.  
Pembelian material untuk *property indent*, renovasi, pembangunan tanah kapling.
- 10) Tarif yang dikenakan:
  - a) Biaya Administrasi
  - b) Biaya notaris

c) Biaya asuransi (asuransi jiwa dan kebakaran)

d) Biaya appraisal (bila diperlukan)

11) keuntungan:

a) Sesuai dengan prinsip syariah;

b) Angsuran tetap hingga akhir pembiayaan sesuai perjanjian dengan akad murabahah;

c) Margin 9.5% untuk dua tahun pertama, selanjutnya mengikuti ketentuan selama program masih berlaku;

d) Uang muka ringan hingga 10%;

e) Plafon pembiayaan lebih besar;

f) Jangka waktu pembiayaan maksimal 15 tahun;

g) Berlaku untuk nasabah baru dan nasabah eksisting Bank Muamalat;

h) Dapat diajukan oleh pasangan suami istri dengan sumber penghasilan untuk angsuran diakui secara bersama (*joint income*);

i) Untuk fasilitas pembiayaan KPR iB Muamalat minimal luas bangunan 70m<sup>2</sup>.

b. Pembiayaan iB Muamalat Multiguna

Pembiayaan iB Muamalat Multiguna merupakan produk pembiayaan yang membantu anda untuk memenuhi kebutuhan barang dan jasa konsumtif seperti bahan bangunan untuk renovasi rumah, kepemilikan sepeda motor, biaya pendidikan, biaya pernikahan dan perlengkapan rumah dengan dua pilihan akad yaitu murabahah (jual-beli) atau ijarah multijasa (sewa jasa) (Bank Muamalat, 2018, chap:2).

Adapun syarat pembukaan sebagai berikut:

- 1) Nasabah perorangan
- 2) Usia minimal 21 tahun saat pengajuan pembiayaan
- 3) Usia maksimal saat jatuh tempo pembiayaan bagi pegawai 55 tahun  
atau belum pensiun dan 60 tahun untuk wiraswasta
- 4) Terdapat perjanjian kerjasama terkait payroll dan penyaluran  
pembiayaan multiguna
- 5) BI checking dalam 6 bulan terakhir harus lancar
- 6) Status karyawan tetap minimal 3 tahun termasuk masa kerja sebelum  
diangkat karyawan tetap
- 7) Melengkapi persyaratan administrasi pengajuan:
  - a) Formulir permohonan pembiayaan untuk individu;
  - b) Fotocopy KTP, KK, dan surat nikah (bila sudah menikah);
  - c) Fotocopy NPWP;
  - d) Asli slip gaji dan surat keterangan kerja (untuk pegawai/karyawan);
  - e) Nasabah, wajib memiliki rekening giro/tabungan di Bank  
Muamalat;
  - f) Surat rekomendasi dari HR atau atasan langsung;
  - g) Fotokopi legalitas agunan seperti sertifikat tanah/rumah, BPKB  
mobil/motor, asli bilyet deposito untuk pembiayaan >50 juta;
- 8) Ketentuan tentang pekerjaan dan penghasilan calon nasabah  
pembiayaan muamalat multiguna.

- a) Rp 10 Juta- 20 Juta, maksimal 2 tahun
  - b) >Rp 30 juta- Rp 100 juta, maksimal 3 tahun
  - c) >Rp 30 Juta- Rp 100 juta, maksimal 5 tahun
  - d) >Rp 100 juta- Rp 500 juta, maksimal 8 tahun
- 9) Penghasilan pegawai (gaji pokok diakui sebesar 100%) dan Tunjangan yang bersifat tetap, sedangkan penghasilan wiraswasta atau professional dapat diverifikasi kebenarannya.
- 10) Adapun keuntungannya adalah sebagai berikut:
- a) Menenangkan karena sesuai dengan prinsip syariah;
  - b) Angsuran tetap hingga akhir pembiayaan sesuai perjanjian;
  - c) Uang muka ringan;
  - d) Plafond pembiayaan lebih besar;
  - e) Jangka waktu pembiayaan maksimal 5 tahun;
  - f) Pembiayaan s.d Rp 50 juta tidak perlu jaminan;
  - g) Berlaku untuk nasabah baru dan nasabah eksisting Bank Muamalat;
  - h) Mudah, dapatkan dana pembiayaan dengan persyaratan pengajuan yang mudah dan proses persetujuan singkat.
- c. Pembiayaan iB Muamalat Pensiun

Pembiayaan iB Muamalat pensiun merupakan produk pembiayaan yang membantu untuk memenuhi kebutuhan dihati tua dengan sederet keuntungan dan memenuhi prinsip syariah yang menenangkan. Produk ini memfasilitasi pensiunan untuk kepemilikan dan renovasi rumah tinggal, pembelian kendaraan, biaya pendidikan anak, biaya pernikahan anak dan umroh. Termasuk *take over* pembiayaan pensiun dari bank lain dengan

dua pilihan akad yaitu murabahah (jual-beli) atau ijarah multijasa (Bank Muamalat, 2018, chap:3).

Adapun syarat dalam pembiayaan ini adalah sebagai berikut:

- 1)Pensiunan atau janda/duda pensiunan dari PNS/TNI/Polri/  
BUMN/BUMD/swasta yang menerima manfaat pensiun bulanan
- 2)Usia maksimal 70 tahun saat jatuh tempo pembiayaan
- 3)BI *checking* dalam enam bulan harus lancar
- 4)Melengkapi persyaratan administrasi seperti:
  - (a) Formulir permohonan pembiayaan untuk individu;
  - (b) Fotocopy KTP, KK, dan surat nikah (bila sudah menikah);
  - (c) Fotocopy NPWP;
  - (d) Asli surat pernyataan suami/istri;
  - (e) Asli surat keputusan pensiun;
  - (f) Asli slip manfaat pensiun;
  - (g) Asli surat keterangan kematian (bagi duda/janda pensiun yang mengajukan);
  - (h) Fotocopy rekening tabungan atau giro 3 bulan terakhir;
  - (i) Bukti pelunasan bank pemberi pembiayaan sebelumnya (nasabah *take over*);
  - (j) Surat tanda bukti jaminan penyimpan surat keputusan pensiun (nasabah *take over*);

(k) Fotocopy legalitas jaminan seperti sertifikat tanah/rumah, BPKB mobil/motor untuk tambahan jaminan.

d. Pembiayaan iB Muamalat Modal Kerja

“Pembiayaan ib muamalat modal kerja yaitu produk pembiayaan yang akan membantu kebutuhan modal kerja usaha sehingga kelancaran operasional dan rencana dan pengembangan usaha akan terjamin. Peruntukkan perorangan pemilik usaha dan badan usaha yang memiliki legalitas di Indonesia”(Bank Muamalat, 2018, chap:4).

Adapun keuntungan produk pembiayaan ini sebagai berikut:

- 1) Berdasarkan prinsip syariah dengan pilihan akad musyarakah, mudharabah, atau murabahah sesuai dengan spesifikasi kebutuhan modal kerja;
- 2) Dapat digunakan untuk meningkatkan/ memenuhi tambahan omset penjualan dan membiayai kebutuhan bahan baku atau biaya-biaya *overhead*;
- 3) Jangka waktu pembiayaan disesuaikan dengan spesifikasi modal kerja;
- 4) Plafond mulai Rp 100 juta;
- 5) Untuk nasabah perorangan akan dilindungi oleh asuransi jiwa sehingga pembiayaan akan dilunasi perusahaan asuransi apabila nasabah meninggal dunia;
- 6) Pelunasan sebelum jatuh tempo tidak dikenakan denda;

- 7) Dapat menggunakan skema *revolving* maupun *nonrevolving* tergantung karakteristik nasabah;
- 8) Dapat memanfaatkan pembiayaan rekening koran syariah sehingga lebih memudahkan dalam mencairkan pembiayaan.

Adapun persyaratan pembukaan pembiayaan *ib muamalat modal* kerja adalah sebagai berikut:

1) individu

- (a) Formulir permohonan pembiayaan untuk individu;
- (b) Fotocopy KTP dan kartu keluarga;
- (c) Fotocopy surat nikah (bila sudah menikah);
- (d) Fotocopy NPWP;
- (e) Asli slip gaji dan surat keterangan kerja (untuk pegawai/karyawan);
- (f) Laporan keuangan/laporan usaha 2 tahun terakhir;
- (g) Fotocopy mutasi rekening buku tabungan/statement giro enam bulan terakhir;
- (h) Fotocopy rekening telepon dan listrik 3 bulan terakhir;
- (i) Bukti legalitas jaminan (SHM/SHGB/BPKB/bilyet deposito/dll);
- (j) Bukti-bukti *purchase order* atau surat perintah kerja (SPK) jika ada).

2) institusi/perusahaan

- (a) surat permohonan pembiayaan dari manajemen/pengurus;

- (b) NPWP institusi yang masih berlaku;
- (c) Legalitas pendirian dan perubahannya (jika ada) dan perubahannya;
- (d) Izin-izin usaha;
- (e) Data-data pengurus perusahaan;
- (f) Laporan keuangan dua tahun terakhir;
- (g) Fotocopy mutasi rekening buku tabungan atau statement giro enam bulan terakhir;
- (h) Bukti legalitas jaminan (SHM/SHGB/BPKB);
- (i) Bilyet, deposito dan sebagainya;
- (j) Bukti-bukti purchase order atau surat perintah kerja (SPK) jika ada.

e. Pembiayaan iB Muamalat Investasi

“Pembiayaan ib muamalat investasi adalah produk pembiayaan yang akan membantu kebutuhan investasi usaha sehingga mendukung rencana ekspansi yang telah disusun. Peruntukkan perorangan (WNI) pemilik usaha dan badan usaha yang memiliki legalitas di Indonesia” (Bank Muamalat, 2018, chap:5). Adapun syarat pembukaan sebagai berikut:

1) Individu

- (a) Formulir permohonan pembiayaan untuk individu;
- (b) Fotocopy KTP dan kartu keluarga;

- (c) Fotocopy surat nikah (bila sudah menikah);
  - (d) Fotocopy NPWP;
  - (e) Asli slip gaji dan surat keterangan kerja (untuk pegawai/karyawan);
  - (f) Laporan keuangan/laporan usaha 2 tahun terakhir;
  - (g) Fotocopy mutasi rekening buku tabungan/statement giro enam bulan terakhir;
  - (h) Fotocopy rekening telepon dan listrik 3 bulan terakhir;
  - (i) Bukti legalitas jaminan (SHM/SHGB/BPKB/bilyet deposito/dll);
  - (j) Daftar kebutuhan dan bukti penawaran atas pengadaan rencana investasi yang diajukan.
- 2) Institusi/perusahaan
- (a) surat permohonan pembiayaan dari manajemen/pengurus;
  - (b) NPWP institusi yang masih berlaku;
  - (c) Legalitas pendirian dan perubahannya (jika ada) dan perubahannya;
  - (d) Izin-izin usaha;
  - (e) Data-data pengurus perusahaan;
  - (f) Laporan keuangan dua tahun terakhir;
  - (g) Fotocopy mutasi rekening buku tabungan atau statement giro enam bulan terakhir;
  - (h) Bukti legalitas jaminan (SHM/SHGB/BPKB);

(i) Daftar kebutuhan dan bukti penawaran atas pengadaan rencana investasi yang diajukan.

f. Pembiayaan iB Muamalat Hunian Syariah Bisnis

“Produk pembiayaan ini akan membantu usaha untuk membeli, membangun ataupun merenovasi property maupun pengalihan *take over* pembiayaan dari bank lain untuk kebutuhan bisnis dengan dua pilihan akd yakni murabahah dan musyarakah mutanaqishah” (Bank Muamalat, 2018, chap:5). Adapun keuntungannya sebagai berikut:

- 1) Pembiayaan hingga jangka waktu 10 tahun
- 2) Adanya pilihan angsuran tetap hingga lunas atau kesempatan angsuran yang lebih ringan
- 3) Plafond hingga Rp 50 miliar
- 4) Dapat digunakan untuk pembelian dan pembangunan property untuk bisnis rumah/ruko/rukan/kios/gedung baru maupun bekas
- 5) *Take over* KPR/pembiayaan sejenis dari bank lain

Persyaratan calon nasabah adalah usaha harus berjalan minimum dua tahun. Adapun persyaratan administratif untuk pengajuan pembiayaan ini adalah sebagai berikut:

- 1) surat permohonan pembiayaan dari manajemen/pengurus;
- 2) NPWP institusi yang masih berlaku;
- 3) Legalitas pendirian dan perubahannya (jika ada) dan perubahannya;
- 4) Izin-izin usaha;

- 5) Data-data pengurus perusahaan;
- 6) Fotocopy dokumen bangunan yang akan dibeli, SHM/SHGB, IMB dan denah bangunan;
- 7) Fotocopy dokumen-dokumen perizinan properti atau pembangunan properti;
- 8) Uang muka minimal 30%;
- 9) Untuk akad murabahah dimungkinkan uang muka 0% dengan syarat calon nasabah bersedia menyerahkan jaminan tambahan yang diterima oleh bank.

### **3. Deskripsi Hasil Wawancara**

Deskripsi ini akan disajikan hasil wawancara yang telah dilakukan peneliti selama di lapangan.

#### **a. Identitas Informan**

- Nama : Muhammad Rifani
- Umur : 29 tahun
- Alamat : Jalan Padat Karya, Komp. Purnama Permai, Kel. Sungai Andai, Banjarmasin
- Pendidikan : D4 akuntansi lembaga keuangan syariah
- Jabatan : Staff appraisal RFC region Kalimantan

Setelah dilakukan riset mengenai implementasi jaminan (*collateral*) atas pembiayaan yang diajukan nasabah pada Bank Muamalat Banjarmasin menurut Muhammad Rifani (2019), “Pembiayaan adalah bentuk penyaluran dana dari lembaga syariah dibidang keuangan kepada nasabah yang memerlukan dana”.

Menurut Muhammad Rifani (2019), Muamalat Banjarmasin memang sudah sesuai dengan patokan atau standar yang ditetapkan oleh menteri keuangan, ketentuan Bank Indonesia maupun dari standar yang telah ditetapkan oleh OJK (Otoritas Jasa Keuangan). Salah satunya MAPPI (Masyarakat Profesi Penilai Indonesia) yang terdiri dari KEPI (Kode Etik Penilai Indonesia) dan SPI (Standar Penilaian Indonesia) dimana syarat jaminan nasabah harus memiliki SHGB (Sertifikat Hak Guna Bangunan), SHM (Sertifikat Hak Milik), IMB (Izin Mendirikan Bangunan), dan PBB (Pajak Bumi dan Bangunan).

Setelah berkas diteliti kelegalannya barulah *appraisal* melakukan kunjungan terhadap jaminan berupa tanah dan bangunan. Tanah dan bangunan akan diukur sesuai SHM (Sertifikat Hak Milik) atau SHGB (Sertifikat Hak Guna Bangunan), diteliti pula posisi dan letak bangunan sehingga akan diketahui harga pasaran sesuai dengan perbandingan bangunan maupun letak bangunan yang serupa baik bahan, luas dan kestrategisan bangunan tersebut sampai ditemukan nilai dari jaminan tersebut.

Adapun mengenai risiko pembiayaan yakni risiko yang secara besar timbul dari pihak nasabah yang melakukan pembiayaan salah satunya

karena nasabah tersebut fiktif, dokumen ilegal dan penipuan lainnya. selain itu, nasabah fiktif tersebut memiliki pembiayaan macet disebabkan oleh karakter nasabah itu sendiri baik gaya hidupnya yang tinggi sehingga dipecat dari pekerjaan.

Faktor dari Bank Muamalat sendiri bisa dikatakan tidak pernah ditemukan kesalahan dalam memberikan pembiayaan karena sebelum memberikan pembiayaan pihak *prescreen* dan *verifactor* lebih dulu menganalisis *cash ratio* nasabah dan appraisal memperhitungkan jaminan yang diberikan kepada bank dalam pengajuan pembiayaannya apakah nasabah siap atau tidak dengan jumlah pembiayaan dan jangka waktu yang ditentukan. Selain itu, Bank Muamalat Banjarmasin memiliki standar khusus dalam memberikan pembiayaan yaitu 90% dari jumlah pengajuan pembiayaan yang diminta nasabah asalkan nasabah memang benar-benar telah memenuhi syarat pengajuan lainnya.

Pada praktiknya Bank Muamalat dalam menilai jaminan memiliki para penilai yang sangat memahami bagaimana penilaian objek jaminan tersebut sehingga Bank Muamalat Banjarmasin tau betul bagaimana keadaan jaminan tersebut baik jenis, kondisi, letak hingga harga jaminan tersebut. Yang terpenting Bank Muamalat selalu mengikuti tingkat harga pasar dalam mengetahui besaran nilai jaminan tersebut. Jika harga jaminan itu tinggi, harga pasar rendah maka seperti bank lainnya tentulah

harga yang diambil patokan adalah harga pasar yang rendah. Namun, jika jaminan itu rendah nilainya, dan harga pasar tinggi tetaplah yang diambil nilai terendah yaitu sesuai dengan nilai jaminan yang ada tidak mengikuti nilai pasar. Mungkin inilah yang menjadi penyebab timbulnya risiko pembiayaan meskipun nasabah telah memberikan jaminan ketika macet jaminan tersebut tidak bisa melunasi pembiayaannya.

Faktor dari jaminan itu sendiri, jika saat masa cicilan misalnya bangunan mengalami kerusakan, maka saat itu juga nasabah pembiayaan harus melapor kepada bank dan akan dilakukan pemeriksaan sehingga akan meringankan nasabah dalam menyelesaikan pembiayaannya. Namun yang sering terjadi nasabah malah tidak melapor kepada bank sehingga nasabah sendiri yang menanggung akibatnya.

Faktor yang kedua dari jaminan adalah jika jaminan hanya berupa bangunan maka nilainya pasti akan menurun begitu pun dengan kendaraan. karena bangunan maupun kendaraan saja tidak bisa menutupi pembiayaan atau suatu saat nilainya akan menyusut, sedangkan jika bangunan beserta tanah kemungkinan dapat menutupi karna tanah nilainya selalu meningkat dari tahun ke tahun. Namun perlu diketahui tanah tersebut bisa memiliki nilai yang tinggi jika berada dilokasi yang strategis. misalnya di area perumahan, dekat dengan jalan raya maupun fasilitas umum serta tidak berada dijalur hijau. Jadi, untuk jaminan berupa

bangunan yang telah mengalami kerusakan akan dinilai kembali untuk mengetahui nilai jaminan saat itu.

b. Identitas Informan

Nama : Zulfia Rakhman Zahrie  
Umur : 37 tahun  
Alamat : Jl. Jahri Saleh, Komplek Pandan Arum blok C No.20,  
Banjarmasin  
Pendidikan : Sarjana kehutanan  
Jabatan : RFC region Manager-Regional Kalimantan

Menurut Zulfia Rakhman Zahrie (2019), “Pembiayaan merupakan pemberian dana yang disertai dengan bukti-bukti legalitas oleh pemiliknya (nasabah)”. Pembiayaan di Bank Muamalat Banjarmasin tidak berbeda dengan pembiayaan di bank syariah lainnya. Dimana nasabah mengajukan pembiayaan disertai dengan dokumen berupa legalitas pribadi seperti KK (Kartu Keluarga), KTP (Kartu Tanda Penduduk), NPWP (Nomor Pokok Wajib Pajak), maupun akta nikah. Kemudian adanya bukti kepemilikan usaha berupa pendirian, ijin usaha, kepengurusan maupun rekening atau slip gaji. Syarat dokumen selanjutnya yaitu berupa jaminan berupa bukti kepemilikan, BPKB (Buku Pemilik Kendaraan Bermotor), IMB (Izin

Mendirikan Bangunan), dan PBB (Pajak Bumi Dan Bangunan). Namun hal yang lebih penting jika nasabah ingin mengajukan pembiayaan, maka usaha yang dijalankan nasabah harus halal dan legal, jika berupa hotel maka perlu adanya persetujuan dari DPS (Dewan Pengawas Syariah).

Adapun produk pembiayaan di Bank Muamalat Banjarmasin sebagai berikut:

- 1) Pembiayaan proyek bisnis dengan minimal pemberian dana pembiayaan sebesar Rp 300.000.000,00
- 2) Pembiayaan Multiguna dengan minimal pemberian dana pembiayaan sebesar Rp 50.000.000,00.
- 3) Untuk pembiayaan yang bersifat *corporate* (kerjasama) termasuk dalam pembiayaan berskala besar dengan pemberian dana pembiayaan  $\geq 10M$ .
- 4) Untuk pembiayaan *retail* yang termasuk dalam pembiayaan berskala kecil dengan pemberian dana pembiayaan  $\leq 10M$ .

Bank Muamalat Banjarmasin memiliki beberapa bentuk KPR yaitu KPR murabahah dan KPR musyarakah mutanaqisah. Pembiayaan lainnya berupa pembiayaan modal kerja berupa pembelian (murabahah). Untuk KPR murabahah yakni pembiayaan perumahan dengan sistem dimana bank hanya membiayai bahan bangunan yang diperlukan nasabah tapi untuk jasa *developer* adalah tanggung jawab nasabah sendiri.

Jenis pembiayaan jangka pendek di bank muamalat adalah pembiayaan iB Muamalat jangka pendek BPRS (Bank Pembiayaan Rakyat Syariah) dengan tujuan modal kerja dalam masa pembiayaan kurang dari satu tahun biasanya menggunakan akad qard namun pada tanggal 4 mei 2019 jenis pembiayaan ini masuk dalam pembiayaan modal kerja dan masuk dalam pembiayaan dengan jangka waktu menengah. Sedangkan untuk pembiayaan jangka waktu yang panjang adalah pembiayaan untuk infrastruktur dengan tujuan bisnis yaitu pembiayaan iB Muamalat syariah hunian bisnis dengan masa pembiayaan hingga 10 tahun.

Perbedaan KPR musyarokah mutanaqisoh dan murabahah adalah bahwa dalam pembiayaan KPR musyarokah mutanaqisah bank akan memberikan pembiayaan dengan objek pembelian sekaligus objek jaminan berupa rumah dengan porsi uang muka nasabah misalnya 10% dari harga objek berupa rumah tersebut dan bank memberi modal pembiayaan sebesar 90%. setelah waktu berjalan dan nasabah selalu lancar dalam pembayarannya, bank akan memiliki persentase keikutsertaan 0% dan nasabah memiliki rumah disertai persentase kepemilikan 100% atau rumah tersebut 100% milik nasabah hingga pelunasan selesai jadi untuk bukti kepemilikan rumah masih ditangan bank kecuali jika nasabah telah menyelesaikan pembiayaannya sehingga bank kurang berisiko dalam pembiayaan bermasalah. Sedangkan untuk pembiayaan dengan akad murabahah dalam praktiknya nasabah harus memiliki DP 20% dari nilai

pembiayaan bukti kepemilikan rumah diberikan langsung oleh bank sehingga risiko penjualan rumah oleh nasabah lebih besar karena rumah sudah menjadi milik nasabah.

Dalam perbankan syariah standar pemberian pembiayaan harus sesuai dengan BMPK dari Bank Indonesia dengan maksimal pemberian 100%, Namun tiap bank pasti memiliki batas pemberian dana pembiayaan, untuk itu Bank Muamalat Banjarmasin menetapkan pemberian dana pembiayaan sebesar 95% jika nasabah benar-benar bagus dalam pengembalian dana pembiayaan yang tergambar dari BI checking atau di Otoritas Jasa Keuangan disebut SLIK (Sistem Layanan Informasi Keuangan) maupun pendapatan usaha nasabah yang berkembang (tidak dalam masa pailit) dengan bukti nasabah melampirkan laporan keuangan usahanya.

Menurut Zulfia Rakhman Zahrie (2019), dalam pembiayaan meskipun nasabah telah menyerahkan kesungguhannya berupa *collateral* (jaminan) ada beberapa faktor yang menyebabkan nasabah gagal dalam masa proses pembiayaan atau mengalami pembiayaan macet yaitu kemauan dan kemampuan. Dimana kemauan bayar nasabah pembiayaan bisa dilihat dari indikasi *character* dari BI *chacking dan collateral*, sedangkan untuk kemampuan bayar bisa dilihat dari *capital, condition economi* dan *capacity* nasabah pembiayaan. Hal ini juga disebabkan oleh jaminan hanya sebagai *second way out* atau penyelesaian setelah terjadinya pembiayaan bermasalah dengan kata lain jaminan adalah sebagai penyelesaian pembiayaan bermasalah bukan sebagai pencegah, namun *collateral* (jaminan) merupakan bagian penting dalam kelayakan pengajuan pembiayaan nasabah.

Faktor eksternal yang menjadi penyebab pembiayaan berisiko adalah tantangan global yang berasal dari masalah geopolitik salah satunya situasi di Timur Tengah yang semakin memanas dengan perang sipil Suriah yang menyebabkan krisis pengungsian Suriah hingga pengangkatan Donald Trump menjadi presiden Amerika Serikat. Peningkatan suku bunga naik secara besar-besaran sehingga mempengaruhi nilai pasar dan ekonomi global salah satunya di Indonesia.

Ini terbukti dalam laporan tahunan PT. Bank Muamalat bahwa pembiayaan bermasalah paling tinggi yaitu pada akhir tahun 2016 hingga 2017 yang mencapai 5%, hal ini berasal dari nasabah yang memiliki usaha ekspor dan impor sehingga pada saat itu Indonesia tak terkecuali untuk Kalimantan selatan terpengaruh oleh tantangan global tersebut

## B. Analisis Data

Untuk mempermudah analisis data maka perhatikan matrik dibawah ini

Tabel 4.1  
Matrik analisis data informan dan rumusan masalah

INFORMAN Rumusan Masalah	INFORMAN I	INFORMAN II
Implementasi <i>collateral</i> (jaminan) dalam mencegah risiko pembiayaan	1. Nasabah menyerahkan dokumen yang legalitas seperti KK, KTP, IMB SHGB/SHM, PBB, NPWP, AKTA NIKAH, slip gaji dan sebagainya;	Nasabah mengajukan pembiayaan disertai dengan dokumen berupa legalitas pribadi seperti KK, KTP, NPWP, BI

	<ol style="list-style-type: none"> <li>2. Dokumen akan diperiksa secara detail, dilanjutkan pemeriksaan terhadap BI <i>checking</i> atau SILK dari OJK. Gunanya adalah mengetahui kualitas pembiayaan nasabah di lembaga keuangan lainnya;</li> <li>3. Verifikasi tempat tinggal, jenis usaha, laporan keuangan, dan tanggungan nasabah calon pembiayaan;</li> <li>4. Appraisal mendatangi tempat jaminan berada dengan mengukur hingga menganalisis jaminan apakah nilai jaminan lebih besar dari pengajuan pembiayaan nasabah</li> <li>5. Setelah dokumen, BI <i>checking</i>, verifikasi dan <i>collateral</i> dianalisis maka pembiayaan akan dipertimbangkan oleh komite penyetuju pembiayaan</li> <li>6. Jika disetujui, maka akan diatur jumlah pembiayaan yang akan diterima nasabah oleh <i>sattlemen</i> dan akan dicairkan. Jika tidak disetujui, dokumen akan diserahkan kepada marketing untuk dikembalikan kepada nasabah.</li> </ol>	<p><i>checking</i> maupun akta nikah. Kemudian adanya bukti kepemilikan usaha berupa pendirian, ijin usaha, kepengurusan maupun rekening atau slip gaji. Syarat dokumen selanjutnya yaitu berupa jaminan berupa bukti kepemilikan, BPKB, IMB, dan PBB. Namun hal yang lebih penting jika nasabah ingin mengajukan, maka usaha yang dijalankan nasabah harus halal dan legal, jika berupa hotel maka perlu adanya persetujuan dari DPS. Setelah dokumen lengkap akan dilanjutkan dengan verifikasi dan appraisal akan mengunjungi jaminan dan dianalisis dengan metode nilai jaminan harus bisa menutupi pengajuan pembiayaan nasabah. Jika telah selesai, maka akan diadakan rapat komite penyetuju pembiayaan dan hasilnya akan diberitahu kepada marketing agar segera memberitahukan kepada nasabah apakah</p>
--	---	---

		pembiayaannya diterima atau tidak.
Faktor pemicu terjadinya risiko pembiayaan meskipun nasabah telah memberikan <i>collateral</i> (jaminan)	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Faktor dari Bank Muamalat sendiri bisa dikatakan tidak pernah ditemukan kesalahan dalam memberikan pembiayaan</li> <li>2. <i>Cash ratio</i> nasabah dan jaminan yang diberikan kepada bank berubah ditengah masa cicilan</li> <li>3. Perilaku nasabah itu sendiri</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Kemauan nasabah dan kemampuan dalam melunasi cicilan pembiayaan.</li> <li>2. kebijakan pemerintah akibat dari negara lain</li> </ol>

### 1. Implementasi *collateral* dalam mencegah risiko pembiayaan

Pembiayaan dalam penelitian ini adalah jenis pembiayaan berdasarkan keperluan yang terdiri dari pembiayaan modal kerja, investasi maupun modal kerja dan investasi. Peneliti memilih jenis pembiayaan tersebut karena menurut Zulfia Rakhman Zahrie, pembiayaan pada Bank Muamalat Banjarmasin yang paling besar risikonya adalah jenis pembiayaan untuk modal kerja dan investasi karena untuk pembiayaan modal kerja maupun investasi lebih sering menggunakan akad musyarakah mutanaqishah. Hal ini disebabkan oleh uang muka pembiayaan yang lebih kecil dari akad murabahah. Selain itu, peneliti juga membahas akad murabahah dalam penelitian ini, karena murabahah merupakan akad yang paling sering digunakan oleh pihak Bank Muamalat dalam kebutuhan modal kerja maupun investasi tersebut. pemilihan akad murabahah ini jika nasabah memiliki uang

muka yang lebih besar dari akad musyarakah mutanaqishah. Misalnya saja, tuan A mengajukan pembiayaan pada bank Muamalat Banjarmasin untuk investasi, dia ingin mengajukan pembiayaan sebesar Rp 10.000.000,00. Jika tuan A hanya memiliki uang muka sebesar 10% maka akad yang akan dipilih yaitu musyarakah mutanaqishah, jika tuan A memberikan uang muka sebesar 30% maka pembiayaannya tersebut akan menggunakan akad murabahah.

Perlu diketahui bahwa sebenarnya akad murabahah tersebut sebenarnya lebih berisiko dari pada pembiayaan dengan jenis akad musyarakah mutanaqishah. Karena dalam murabahah ketika nasabah telah disetujui pembiayaannya maka hasil pembiayaan tersebut langsung menjadi milik nasabah meskipun nasabah belum melakukan angsuran pembiayaan. Sedangkan musyarakah mutanaqishah setelah nasabah telah benar-benar melunasi pembiayaannya barulah objek yang dibiayai bank tersebut akan menjadi milik nasabah sepenuhnya. Misalnya nyonya A ingin membeli tanah untuk memperluas lahan usahanya, untuk itu dia mengajukan pembiayaan kepada Bank Muamalat. setelah disetujui pembiayaannya, jika dia menggunakan akad Murabahah maka saat itu juga kepemilikan tanah itu langsung menjadi miliknya. Sedangkan jika nyonya A tersebut menggunakan akad musyarakah mutanaqishah maka dia harus melunasi pembiayaannya dulu, jika telah selesai maka barulah Bank Muamalat akan menjadikan tanah tersebut sebagai miliknya, namun jika pembiayaan tersebut belum selesai tanah tersebut masih jadi milik Bank Muamalat.

Jadi dapat disimpulkan bahwa jika menggunakan akad murabahah akan memudahkan nasabah dalam menjual objek pembiayaan dan jika nasabah macet maka bank akan kesulitan dalam mencairkan jaminan disebabkan objek pembiayaan tersebut dijadikan sebagai objek jaminan kepada bank.

Proses pemberian pembiayaan dan pengumpulan informasi pada Bank Muamalat Banjarmasin telah sesuai dengan teori bahwa ada lima tahapan sebelum pembiayaan itu disetujui yaitu sebagai berikut:

- a. Pengumpulan dokumen dan verifikasi. Pengumpulan dokumen akan dilakukan oleh marketing sedangkan untuk verifikasi pada Bank Muamalat akan dilakukan oleh *prescreen*. *Prescreen* akan memverifikasi dokumen berupa legalitas pribadi seperti KK (Kartu Keluarga), KTP (Kartu Tanda Penduduk), NPWP (Nomor Pokok Wajib Pajak), maupun akta nikah. Kemudian adanya bukti kepemilikan usaha berupa pendirian, ijin usaha, kepengurusan maupun rekening atau slip gaji. Syarat dokumen selanjutnya yaitu berupa jaminan berupa bukti kepemilikan, BPKB (Buku Pemilik Kendaraan Bermotor), IMB (Izin Mendirikan Bangunan), dan PBB (Pajak Bumi Dan Bangunan). Jika salah satu saja tidak sesuai maka dokumen akan dikembalikan ke marketing apakah dokumen tersebut benar milik nasabah atau tidak, jika nasabah benar melakukan kecurangan maka nasabah telah menyalahi salah satu standar kelayakan pembiayaan yaitu *character*. Setelah semua dokumen telah terverifikasi maka akan dilakukan verifikasi lapangan terhadap tempat tinggal, jenis usaha, laporan

keuangan, dan tanggungan nasabah calon pembiayaan. tugas ini dilakukan oleh *verificator*. Setelah itu dilanjutkan oleh *appraisal* dengan mengunjungi jaminan, mengukur untuk menyesuaikan dengan SHGB (Sertifikat Hak Guna Bangunan) atau SHM (Sertifikat Hak Milik). *Settlement* bertugas menganalisis BI *checking* nasabah calon pembiayaan.

- b. Analisis dan persetujuan pembiayaan. Setelah dilakukan pengumpulan dokumen hingga jaminan maka akan dilakukan analisis dan dilakukan persetujuan pembiayaan dalam rapat komite penyetuju pembiayaan. jika dokumen hingga jaminan meyakinkan maka pembiayaan akan disetujui dan penyimpanan bukti legalitas nasabah akan diarsipkan oleh *admin and custody*, Jika ditolak akan dikembalikan kepada marketingnya untuk diserahkan kepada nasabah.

Analisis pada teori terbagi dua yakni bersifat kualitatif dan kuantitatif. Pada kualitatif biasanya menganalisis mengenai *character*, *capacity*, dan *condition of economy*. Pada *character* bisa tergambar dari dokumen pribadi nasabah, BI checking maupun reputasi nasabah dilingkungan keluarga, dilingkungan kerja maupun disekitarnya.

Analisis pada *capacity* dapat dilihat dari kinerja nasabah dimasa lalu, kemampuan keuangan, cakap hokum dan mampu mengelola usahanya. Sedangkan untuk *condition of economy* dapat dianalisis dari kondisi usaha nasabah maupun memasarkan usahanya tersebut. Dari *character*, *capacity*,

dan *condition of economy* tersebut terdapat aspek yang dianalisis yaitu aspek manajerial, produksi, pemasaran dan legal.

Pada aspek manajerial yaitu dapat diketahui dengan bagaimana nasabah mengelola usahanya. Dalam produksi yaitu meliputi lokasi usaha nasabah, tenaga kerja, proses produksi hingga sarana prasarannya. Kemudian dalam aspek pemasaran meliputi distribusi barang atau jasa yang akan dipasarkan nasabah dan aspek legal yaitu pendirian perusahaan atau usaha yang digeluti nasabah maupun jaminan yang diberikan nasabah kepada Bank Muamalat Banjarmasin.

- c. Administrasi dan pembukuan pembiayaan akan dilakukan oleh *settlement* dalam memperhitungkan lama, biaya dan besar pembiayaan yang diizinkan.
- d. Pemantauan. Untuk pemantauan pada Bank Muamalat Banjarmasin dilakukan setiap periode. Biasanya pemantauan ini dilakukan oleh marketing apakah usahanya lancar atau ada kendala. Namun jika nasabah dalam perhatian khusus, biasanya pihak Bank Muamalat Banjarmasin akan lebih sering mengunjungi nasabah
- e. Pelunasan dan penyelamatan pembiayaan. Untuk itu, sebelum menyetujui pembiayaan setiap bank perlu adanya standar kolektabilitas pembiayaan. Bank Muamalat Banjarmasin menggunakan 5 golongan kolektabilitas pembiayaan yaitu lancar, dalam perhatian khusus, kurang lancar, diragukan dan macet. Untuk mengetahui apakah nasabah tersebut dalam golongan

lancar atau sebagainya, maka Bank Muamalat Banjarmasin biasanya melakukan identifikasi pada *BI checking* atau SLIK dari OJK (Otoritas Jasa Keuangan). Pada *BI checking* maupun SLIK akan diketahui apakah nasabah sebelumnya sudah pernah melakukan pembiayaan pada Bank Muamalat Banjarmasin maupun bank lainnya.

Adapun standar kolektibilitas Bank Muamalat Banjarmasin mengenai waktu tunggakan dan sanksi dapat dilihat telah mengikuti peraturan Bank Indonesia nomor 13/PBI/2011 tentang perubahan restrukturisasi pembiayaan bagi bank syariah maupun unit usaha syariah, sebagai berikut:

- a. Lancar yakni jika tidak ada tunggakan dan tidak ada sanksi;
- b. Dalam perhatian khusus yakni adanya tunggakan selama satu periode.

Dalam hal ini, Bank Muamalat Banjarmasin mengeluarkan SP1 dan SP2 (surat peringatan) dalam jangka waktu per 15 hari;

- c. Kurang lancar yakni adanya tunggakan selama dua periode. Bank akan mengeluarkan SP3;
- d. Diragukan yakni Biasanya nasabah akan dikunjungi apa alasan melakukan tunggakan jika benar memang tidak bisa membayar maka akan dilakukan *restructuring* dengan mendapatkan kesempatan satu kali atau satu periode dan hanya sebesar 50% dan sisanya oleh nasabah;
- e. Macet yakni nasabah yang melakukan tunggakan selama 3 periode atau lebih maka akan dilakukan eksekusi terhadap jaminan.

Sesuai dengan pendapat joetta bahwa risiko pembiayaan dapat bersumber dari kondisi keuangan nasabah, bisnis nasabah yang tak menentu maupun manajemen nasabah yang menurun. Untuk itu, *collateral* (jaminan) merupakan benda bergerak maupun tidak bergerak yang diberikan nasabah calon pembiayaan kepada bank sebagai jaminan yang sah secara hukum atas pembiayaan yang akan diterimanya. Adapun tujuan dari jaminan tersebut adalah berupa nilai harta atau kekayaan yang akan dijaminan nasabah calon pembiayaan kepada bank atas pembiayaannya. Pentingnya *collateral* (jaminan) telah diatur dalam pasal 1 ayat (26) undang-undang nomor 21 tahun 2008 bahwa *collateral* itu urgen untuk bank syariah. Meskipun bank syariah yang selalu menjalankan suatu kegiatan selalu bersandarkan pada Al-qur'an maupun hadis, namun mengenai *collateral* (jaminan) ini, bank syariah menjadikan masalah mursalah sebagai dalil hukumnya. Karena fungsi jaminan adalah untuk menghindari kemudharatan yang bisa terjadi oleh kelalaian pihak nasabah maka Imam Malik menggunakan masalah mursalah untuk menjaga salah satu bentuk kemaslahatan darury yaitu harta (Fathurrahman Azhari, 2015, hal:149). Hal ini juga merujuk pada kaidah dalam fiqh muamalat yang menyebutkan bahwa “hukum asal bagi muamalat adalah mubah atau diperbolehkan, kecuali ada dalil yang melarangnya” maka *collateral* (jaminan) diperbolehkan dengan syarat jaminan tersebut hanya akan

digunakan jika nasabah benar-benar telah melalaikan kewajiban atas pembiayaannya.

Untuk itu, di Bank Muamalat Banjarmasin memiliki dua bentuk *collateral* (jaminan), yakni sebagai berikut:

- a. Bangunan, jika nasabah hanya memiliki bukti SHGB (Sertifikat Hak Guna Bangunan). Ini adalah jenis *collateral* (jaminan) yang sifatnya lemah dikarenakan nilainya yang menyusut, untuk itu biasanya bank meminta *collateral* (jaminan) tambahan.
- b. Bangunan dan tanah, jika nasabah memiliki bukti berupa SHM (Sertifikat Hak Milik). Untuk jenis *collateral* (jaminan) berupa bangunan dan tanah, maka nilai bangunan yang suatu saat akan mengalami penyusutan akan ditutupi oleh tanah asalkan tanah tersebut berada dalam kawasan yang strategis dan bukan termasuk lahan hijau.

*Sedangkan bentuk collateral* (jaminan) yang lain tidak digunakan karena nasabah lebih banyak menyerahkan jaminan berupa bangunan maupun bangunan dan tanah saja. *Collateral* (jaminan) akan diteliti oleh appraisal yang akan dimulai dari SHGB/SHM nasabah calon pembiayaan, apakah *collateral* (jaminan) tersebut sesuai dengan letak yang ada pada bukti kepemilikan dan nama nasabah tertera sebagai pemilik *collateral* (jaminan) yang ada.

Jika appraisal telah meneliti letak jaminan, maka dilanjutkan dengan mengukur bangunan maupun tanah yang didirikan bangunan tersebut dan hasilnya akan dibandingkan dengan SHGB/SHM. Selain itu, appraisal juga harus mengetahui jenis bahan bangunan yang digunakan agar bisa diketahui nilai pasar *collateral* (jaminan) tersebut untuk saat itu dan bisa diperhitungkan untuk beberapa tahun mendatang.

Setelah meneliti letak, mengukur dan mengetahui jenis bahan yang digunakan, maka appraisal akan mencari bangunan yang sama disekitar jaminan tersebut untuk mengetahui nilai pasar yang ada disana. Setelah itu, appraisal akan membuat hasil taksasi terhadap *collateral* (jaminan) yang telah ditelitinya tadi dan dilaporkan kepada *head of retail financing center* untuk disetujui atau sebaliknya saat rapat komite penyetuju pembiayaan diselenggarakan.

Untuk peran *collateral* (jaminan) dalam mencegah risiko pembiayaan hanya sebagai *second way out* atau penyelesaian setelah terjadinya pembiayaan bermasalah dengan kata lain jaminan adalah sebagai penyelesaian pembiayaan bermasalah bukan sebagai pencegah, namun *collateral* (jaminan) merupakan bagian penting sebagai standar kelayakan pengajuan pembiayaan nasabah.

## **2. Faktor pemicu terjadinya risiko pembiayaan meskipun nasabah telah memberikan *collateral* (jaminan)**

Faktor pemicu dalam hal ini bukan berasal dari Bank Muamalat Sendiri, namun berasal dari nasabah pembiayaan. seperti yang dikatakan oleh Zulfia Rakhman Zahrie (2019), ”pemicu terjadinya gagal bayar nasabah pembiayaan adalah kemauan dan kemampuan nasabah itu sendiri”. Untuk itu, kemampuan dan kemauan akan dijabarkan sebagai berikut:

### **a. Kemampuan**

Kemampuan dalam hal ini adalah nasabah sebenarnya memiliki keinginan untuk melunasi pembiayaannya, namun nasabah benar-benar tidak memiliki kemampuan dalam melunasi pembiayaan. hal ini biasanya disebabkan oleh beberapa faktor. misalnya nasabah terkena bencana alam, usaha yang dimiliki nasabah hilang sehingga sulit untuk nasabah melunasi pembiayaannya. Selain itu, nasabah yang memiliki usaha dibidang ekspor-impor akan mengalami kesulitan dalam usahanya dengan ketentuan dari negaranya maupun dari negara lain yang mengancam usahanya, sehingga sangat sulit untuk nasabah melunasi pembiayaannya meskipun nasabah memiliki keinginan untuk melunasinya

### **b. Kemauan**

Kemauan dalam hal ini adalah nasabah memiliki kemampuan untuk melunasi pembiayaan namun tidak memiliki kemauan untuk melunasinya. Dalam hal ini disebabkan oleh sifat nasabah itu sendiri. Misalnya nasabah

yang awalnya selalu lancar dalam melakukan pembiayaan, setelah berjalannya waktu nasabah mulai lalai dalam melakukan pembayaran. Hal ini disebabkan oleh sifat nasabah yang suka berfoya-foya dan tidak mau mendahulukan kewajibannya.

Dari matrik dan analisis diatas perlu diketahui proses analisis pembiayaan telah sesuai dengan teori dimana Bank Muamalat Banjarmasin dalam melakukan pembiayaan perlu dokumen yang sah secara hukum dan bukti berupa *collateral* (jaminan). Untuk jaminan sendiri Bank Muamalat Banjarmasin sama seperti halnya lembaga pembiayaan lainnya, dimana jaminan harus memiliki nilai, bisa menutupi pembiayaan dan menguntungkan bagi bank itu sendiri. Sedangkan untuk faktor pemicu yang bisa disimpulkan yakni adanya kemauan dan kemampuan nasabah dalam melunasi pembiayaan.