

## **BAB IV**

### **PENYAJIAN DATA DAN ANALISIS DATA**

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

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

###### **a. Sejarah PT. Bank BRISyariah**

Berawal dari akuisisi PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero), Tbk, terhadap Jasa Arta pada 19 Desember 2007 dan setelah mendapatkan izin dari Bank Indonesia pada 16 Oktober 2008 melalui suratnya No. 10/67/KEP.GBI/DpG/2008. Maka pada tanggal 17 November 2008 PT Bank BRISyariah Tbk resmi beroperasi. Kemudian PT Bank BRISyariah Tbk merubah kegiatan usaha yang semula beroperasi secara konvensional, kemudian diubah menjadi kegiatan perbankan berdasarkan prinsip syariah Islam.

Dua tahun lebih PT Bank BRISyariah Tbk 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 nasabah dengan prinsip syariah.

Kehadiran PT Bank BRISyariah Tbk 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 Tbk (proses spin off) yang berlaku efektif pada tanggal 1 Januari 2009. Penandatanganan dilakukan oleh bapak Sofyan Basir selaku Direktur Utama PT Bank BRISyariah Tbk.

Saat Ini PT Bank BRISyariah Tbk menjadi bank syariah ketiga terbesar berdasarkan aset PT Bank BRISyariah Tbk tumbuh dengan pesat baik dari sisi aset, jumlah pembiayaan dan perolehan dana pihak ketiga. Dengan berfokus pada segmen menengah bawah, PT Bank BRISyariah Tbk menargetkan menjadi bank ritel modern terkemuka dengan berbagai ragam produk dan layanan perbankan.

Sesuai dengan visinya, saat ini PT Bank BRISyariah Tbk merintis sinergi dengan PT Bank Rakyat Indonesia (Persero), Tbk, dengan memanfaatkan jaringan kerja PT Bank Rakyat Indonesia (Persero), Tbk sebagai Kantor Layanan Syariah dalam mengembangkan bisnis yang berfokus kepada kegiatan konsumen berdasarkan prinsip syariah. (BRISyariah, 2019)

BRISyariah memiliki Kantor Cabang yang ada di Banjarmasin tepatnya Jl. Ahmad Yani KM.3,5 No.147C Banjarmasin 70235 Kebun Bunga. BRISyariah Kantor Cabang Banjarmasin juga memiliki cabang pembantu yang bertempat di KCP. Kayutangi, KCP. Pasar Baru, KCP. Banjarbaru, KCP. Tanjung.

**b. Visi dan Misi PT. Bank BRISyariah**

Adapun Visi dan Misi BRISyariah adalah sebagai berikut:

**a) Visi BRISyariah**

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

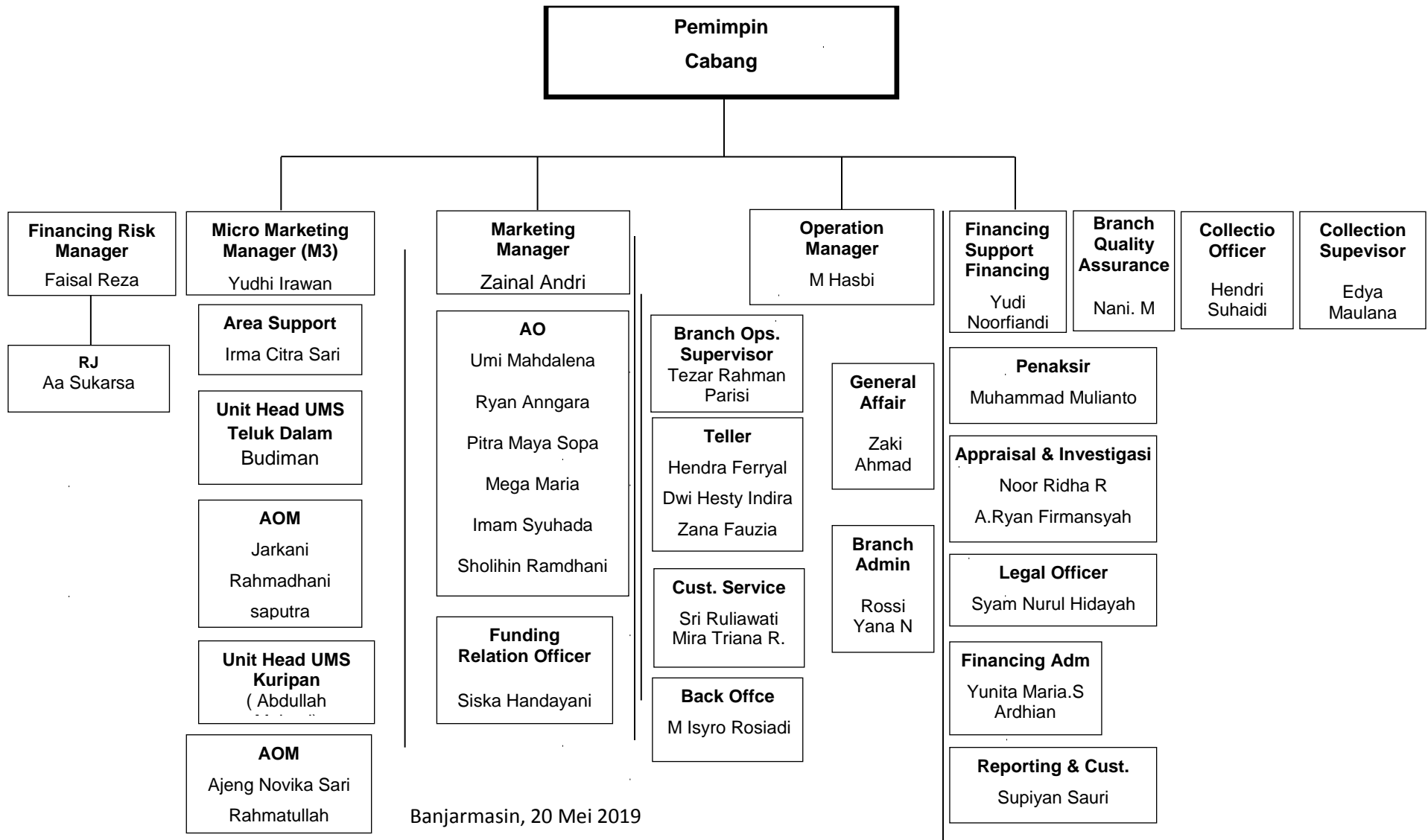
**b) Misi BRISyariah**

- 1) Memahami keragaman individu dan mengakomodasi beragam kebutuhan finansial nasabah.
- 2) Menyediakan produk dan layanan yang mengedepankan etika sesuai dengan prinsip-prinsip syariah.
- 3) Menyediakan akses ternyaman melalui berbagai sarana kapanpun dan dimanapun.
- 4) Memungkinkan setiap individu untuk meningkatkan kualitas hidup dan menghadirkan ketentraman pikiran.

**c. Struktur Organisasi PT. Bank BRISyariah Kantor Cabang Banjarmasin**

Struktur organisai dibuat untuk memperjelas pola hubungan kerja, tugas dan tanggung jawab dalam berorganisasi. Adapun struktur organisasi pada BRISyariah kantor cabang Banjarmasin sebagai berikut:

## Struktur Organisasi Kantor Cabang Banjarmasin



Harry Suryana  
Pinca Banjarmasin

**Gambar 4.1 Struktur Organisasi PT.Bank BRISyariah Kantor Cabang Banjarmasin**

#### **d. Produk dan jasa PT. Bank BRISyariah Kantor Cabang Banjarmasin**

Berdasarkan pada bidangnya yaitu bergerak dibidang usaha keuangan, maka produk-produk yang ditawarkan PT. Bank BRISyariah Kantor Cabang Banjarmasin adalah produk perbankan personal yaitu Tabungan Faedah BRISyariah iB, Tabungan Faedah Haji BRISyariah iB, Tabungan Faedah Impian BRISyariah iB, Simpanan Faedah BRISyariah iB, SimPel iB, Giro Faedah BRISyariah iB, Deposito Faedah BRISyariah iB, Griya Faedah BRISyariah iB, KPR Sejahtera BRISyariah iB, Oto Faedah BRISyariah iB, Pembiayaan Umrah BRISyariah iB, KMF Purna Faedah BRISyariah iB, KMF Pra Purna Faedah BRISyariah iB, Multi Faedah BRISyariah iB, Gadai Faedah BRISyariah (Pembiayaan Kepemilikan Emas dan Qard Beragunan Emas), dan Mikro Faedah BRISyariah iB.

Produk perbankan bisnis yaitu Deposito Faedah BRISyariah iB, Giro Faedah Wadi'ah BRISyariah iB, Ritel Faedah BRISyariah iB, Mitra Faedah BRISyariah iB, PMKR (Pembiayaan Modal Kerja Revolving) BRISyariah iB, Pembiayaan SME >500 BRISyariah iB, Pembiayaan SME 200-500 BRISyariah iB.

Produk jasa perbankan diantaranya adalah EMBP (Employee Benefit Program) BRISyariah iB, Sukuk Negara Tabungan, Sukuk Negara Ritel Pasar Perdana, Sukuk Negara Ritel Pasar Sekunder, dan Sukuk Mudharabah Subordinasi I BRISyariah.

## 2. Identitas Infoman dan Hasil Wawancara

Nama : Akhmad Ryan Firmansyah, SH  
Tempat Tanggal Lahir: Banjarmasin, 02 Desember 1988  
Alamat : Jl. Bumi Mas Raya Komplek Buncit Indah  
Pendidikan : Sarjana Hukum dan MAPPI 1  
Jabatan : *Appraisal* Internal BRISyariah Kantor  
Cabang Banjarmasin  
Lama Bekerja : 6 Tahun

Sesuai dengan hasil wawancara dengan bapak Akhmad Ryan Firmansyah, SH selaku *Appraisal* BRISyariah Kantor Cabang Banjarmasin bahwa penilaian bisa dilakukan oleh *Appraisal* Internal dan *Appraisal* Eksternal. *Appraisal* Internal BRISyariah Kantor Cabang Banjarmasin tugasnya adalah menilai objek jaminan berupa rumah, tanah kosong, dan kendaraan bermotor dengan digit pembiayaan maksimal Rp. 5000.000.000, sedangkan *Appraisal* Eksternal bertugas menilai objek jaminan yang digitnya lebih dari Rp. 5000.000.000 seperti kapal tergantung dari margin pembiayaannya.

*Appraisal Internal* hanya ditempatkan di Kantor Cabang, dan tidak ada di Kantor Cabang Pembantu, sehingga semua pembiayaan dinilai di Kantor Cabang sebelum di proses pembiayaannya.

*Appraisal Internal* melakukan penilaian tanpa dibantu personil. Penilaian lapangan hanya dilakukan oleh *appraisal internal* dimana hasil dari penilaian itu harus di verifikasi oleh *Financing Support Manager (FSM)* dan

Pimpinan Cabang setelah penilaian lapangan dilakukan secara riil dan nilai sudah ditentukan oleh *Appraisal*.

Tugas *appraisal internal* pada umumnya adalah mengamankan aset yang ada di BRISyariah khususnya pinjaman-pinjaman dari nasabah yang tugasnya adalah menilai, menaksir objek jaminan berupa properti seperti rumah, yang mana rumah itu sendiri adalah objek pembiayaannya. *Appraisal Internal* BRISyariah juga berperan sebagai *appraisal* investigasi dimana tugasnya *men-track checking* nasabah atau memeriksa apakah nasabah itu baik atau tidak.

Pada 2018 BRISyariah lebih berfokus pada pembiayaan konsumen. Adapun produk BRISyariah yang tergolong pada pembiayaan konsumen adalah Deposito Faedah BRIS iB, Griya Faedah BRIS iB (pembiayaan rumah), KPR Sejahtera BRIS iB (pembiayaan rumah bersubsidi), dan Otto Faedah (pembiayaan kendaraan bermotor). Pada produk pembiayaan konsumen BRISyariah ini, hanya ada dua produk yang jaminannya berupa properti yaitu Griya Faedah BRISyariah iB, dan KPR Sejahtera BRISyariah iB.

Griya Faedah BRISyariah adalah produk pembiayaan kepemilikan rumah perorangan untuk memenuhi sebagian atau keseluruhan kebutuhan atau hunian dengan menggunakan prinsip jual beli (*murabahah*)/ sewa-menyewa (*ijarah*) dimana pembayarannya secara angsuran dengan jumlah angsuran yang telah ditetapkan di muka dan dibayar setiap bulan. Produk ini dapat memenuhi keperluan pembelian rumah, apartemen, ruko, rukan, tanah

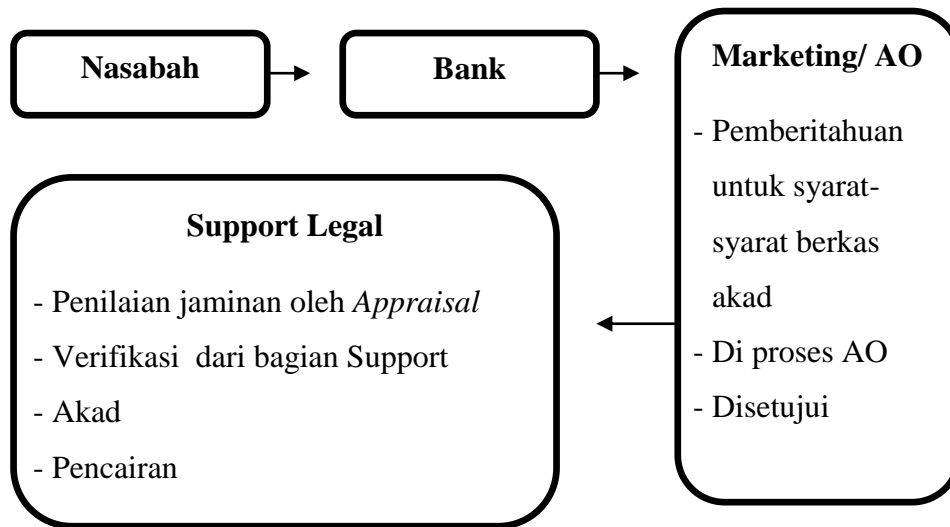
kavling, pembangunan, renovasi, ambil alih pembiayaan, (*take over*), dan pembiayaan berulang (*refinancing*).

KPR Sejahtera BRISyariah iB adalah produk pembiayaan kepemilikan rumah yang diterbitkan Bank BRISyariah untuk pembiayaan rumah dengan dukungan bantuan dana Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP) kepada masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) yang dilaksanakan oleh Badan Layanan Umum Pusat Pengelolaan Dana Pembiayaan Perumahan Kementerian Perumahan Rakyat melalui Lembaga Perbankan yang sasarannya untuk menurunkan tingkat margin pembiayaan dalam rangka pemilikan rumah sejahtera yang dibeli dari pengembang (*developer*). Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP) KPR Sejahtera terdiri dari KPR Sejahtera Syariah Tapak dan KPR Sejahtera Susun.

**Tabel 4.1 Pengajuan Pembiayaan**

NO	Pengajuan Pembiayaan PT. Bank BRISyariah Tahun 2010-2019	
	1	Pembiayaan Konsumer
2	Pembiayaan Mikro	1600
3	Pembiayaan Retail	100
4	Pembiayaan Linkage	18
5	Pembiayaan Komersial	5
<b>Jumlah Pembiayaan</b>		<b>3673</b>





**Gambar 4.2 Skema Pengajuan Pembiayaan**

Skema pengajuan pembiayaan tersebut dapat dijelaskan sebagai berikut:

- a. Panah 1. Nasabah mengajukan pembiayaan dengan persyaratan yang harus dilengkapi. Persyaratan yang perlu dilengkapi pada pembiayaan KPR BRISyariah iB ialah.

**Tabel 4.2 Persyaratan Pengajuan Pembiayaan Griya Faedah BRISyariah iB**

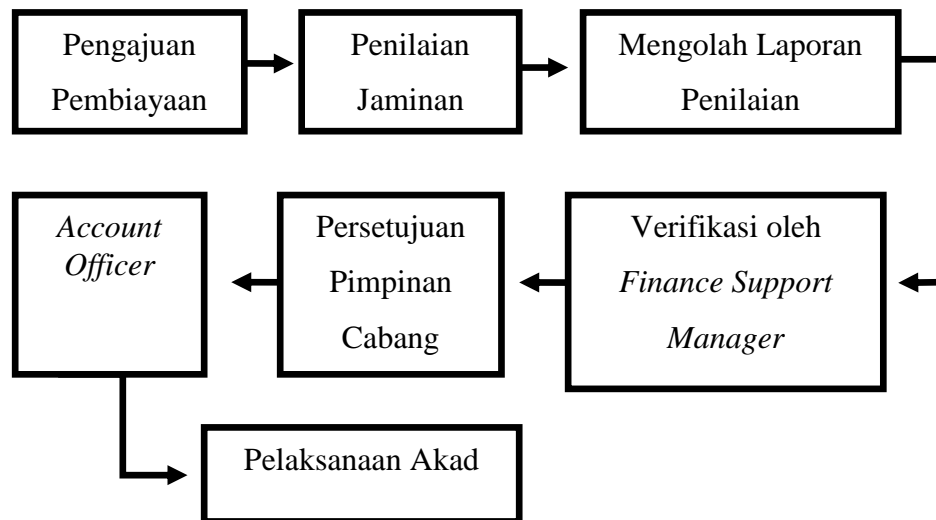
Dokumen	Karyawan	Profesi Kesehatan	Wiraswasta
Copy KTP Pemohon dan KTP Pasangan (bila sudah menikah)	√	√	√
Copy Kartu Keluarga	√	√	√
Copy Surat Nikah (bila sudah menikah)	√	√	√
Copy NPWP	√	√	√

Pribadi			
Surat keterangan pekerjaan (asli)/Copy SK Pengangkatan	√	√	√
Surat Keterangan Penghasilan/ Slip Gaji (asli)	√	√	√
Copy rekening tabungan/giro calon nasabah	√	√	√
Copy Surat Izin praktek Dokter/Bidan yang dilegalisir	-	√	-
Copy tanda surat registrasi	-	√	-
Laporan keuangan 2 tahun terakhir	-	-	√
Akte Perusahaan, SIUP, TDP, dan Ijin Usaha lainnya misalnya SKU (Surat Keterangan Usaha)	-	-	√
Copy Surat Pemesanan Rumah (SPR) untuk rumah baru dari developer kerjasama	√	√	√
Copy Sertifikat, IMB dan PBB untuk tujuan rumah bekas/ renovasi/ pembangunan/ take over	√	√	√

Adapun persyaratan dokumen kelengkapan pemohon pembiayaan KPR Sejahtera BRISyariah iB ialah:

- 1) Foto copy KTP pemohon
- 2) Foto copy KTP pasangan (bila sudah menikah)

- 3) Kartu Keluarga
  - 4) Foto copy akta nikah/cerai/pisah harta (bila telah menikah)
  - 5) Foto copy NPWP
  - 6) Foto copy SPT PPH 21 dan Surat Pernyataan Penghasilan
  - 7) Foto copy Surat Keterangan Pekerjaan/ Sk Pengangkatan/ SK terakhir
  - 8) Foto copy Surat Keterangan Penghasilan/ Slip Gaji -1 bulan
  - 9) Foto copy Rekening Payroll calon nasabah min 1 bulan (bila pembayaran gaji melalui transfer bank).
  - 10) Foto pemohon dan pasangan
  - 11) Foto copy dokumen jaminan (sertifikat, IMB dan PBB) dan penawaran dari Developer.
  - 12) Foto copy SKTU, SIUP, TDP (untuk wiraswasta).
- b. Panah 2. Dokumen yang telah ada diserahkan kepada *Marketing/ account Officer*. Sekiranya dokumen syarat-syarat pengajuan pembiayaan sudah lengkap dan disetujui maka akan diserahkan kepada bagian *Support Legal*.
- c. Panah 3. Bagian *Support Legal* akan melakukan penilaian atas jaminan yang akan dilakukan oleh *appraisal internal*, dan verifikasi dokumen oleh bagian *support*. Apabila penilaian dan verifikasi dokumen telah dilakukan dan diketahui legal maka proses selanjutnya adalah akad kemudian pencairan.



**Gambar 4.3. Skema Penilaian Jaminan Pada Pembiayaan**

Skema penilaian jaminan pada pembiayaan tersebut dapat dijelaskan sebagai berikut:

- a. Pengajuan pembiayaan adalah nasabah mengajukan pembiayaan dengan mengisi aplikasi permohonan pembiayaan kepemilikan rumah dimana dalam aplikasi tersebut terdapat data pembiayaan, data yang akan dibeli dan jaminan, dan data pemohon yang harus di isi oleh nasabah yang kemudian akan di proses oleh *Account Officer* (AO).
- b. Penilaian jaminan adalah dilakukannya penilaian jaminan oleh *appraisal* dengan tahapan penilaian dilakukan sesuai dengan prosedur penilaian, terjun kelapangan dengan membawa data-data yang di peroleh dari nasabah pembiayaan seperti Surat Hak Milik (SHM), Pajak Bumi Bangunan (PBB), dan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) yang wajib ada dan harus dibawa pada saat penilaian lapangan dilakukan. *Appraisal* turun kelapangan dengan membawa Lembar Pernyataan Pemeriksaan Agunan dan ceklis lampiran Laporan

Pemeriksaan Agunan Tanah-Bangunan dengan data poin sebagai berikut:

1) Permintaan Penilaian Agunan

Pada tahap ini permintaan penilaian agunan yang perlu di isi ialah permintaan penilaian dilampirkan oleh *Account Officer* cabang/ wilayah mana dengan disertai No. Laporan, kemudian tanggal dokumen diterima, permintaan tanggal pemeriksaan, permintaan tanggal laporan, dan tujuan penilaian untuk pembiayaan baru atau retaksasi (pembaharuan penilaian).

2) Data Nasabah

PT. Bank BRISyariah Kantor Cabang Banjarmasin melampirkan nama nasabah, alamat nasabah serta kontak person nasabah yang diperoleh dari aplikasi pengajuan pembiayaan.

3) Dokumen Kepemilikan

Dokumen kepemilikan yang diperlukan *appraisal internal* PT. Bank BRISyariah Kantor Cabang Banjarmasin pada pembiayaan yang jaminannya berupa properti ini adalah Surat Hak Milik (SHM), Pajak Bumi Bangunan (PBB), dan Izin Mendirikan Bangunan (IMB). Pada dokumen kepemilikan ini yang dikaji ulang ialah jenis dan nomor dokumen atas nama siapa, tanggal penerbitan dokumen, tanggal penerbitan dokumen, jatuh tempo, luas tanah, wilayah Badan Pertahanan Nasional (BPN) dan no. surat ukur atau gambar situasi.

#### 4) Data Letak dan Identifikasi

Pada tahap ini penilaian jaminan properti yang dilakukan *appraisal internal* PT. Bank BRISyariah Kantor Cabang Banjarmasin adalah mencari tau alamat agunan yakni lokasi agunan apakah pusat kota, pinggir kota atau pedesaan. Kemudian, peruntukan lokasi apakah pemukiman, industri/pabrik atau perumahan. Kemudian mencari tau perkembangan apakah termasuk lokasi berkembang, sedang atau belum berkembang. Kemudian kepadatan, apakah padat, cukup padat atau kurang padat. Kemudian akses jalan objek properti apakah bertempat di jalan Provinsi, jalan Kabupaten Kota, atau jalan komplek desa atau gang. Kemudian akses pencapaian menuju objek properti apakah mudah, cukup, atau susah.

#### 5) Data Lingkungan

Pada data lingkungan ini *appraisal internal* mencari tau tentang fasilitas sosial pada lingkungan tersebut seperti ada atau tidaknya pasar, supermarket atau mini market, taman, tempat bermain, tempat olah raga, tempat ibadah dan sekolah. Kemudian mencari tau apakah sudah ada fasilitas umum seperti jaringan listrik, jaringan telepon, dan jaringan air bersih, satuan pengaman (hansip) dan keaman kebakaran. Kemudian mencari tau akses menuju lokasi yakni jalan masuk dan jalan lingkungan terbuat dari apa, apakah aspal, masih berupa tanah atau batu, atau *paving*

*block* atau cor, apakah sarana transportasi mudah dan apakah sudah ada lampu jalan disekitar lingkungan.

6) Keterangan Tanah

Pada tahap ini *appraisal internal* mencari tau luas tanah objek berapa m<sup>2</sup>, luas tanah yang dibeli berapa m<sup>2</sup>, batas tanah pada bagian utara, timur, selatan dan barat, bagaimana bentuk tanah, risiko banjir, jenis tanah, kontur tanah, dan tofografi.

7) Keterangan Bangunan

Pada keterangan bangunan ini yang dilakukan *appraisal internal* PT. Bank BRISyariah Kantor Cabang Banjarmasin ialah mengkaji kebenaran dilapangan No. IMB, luas bangunan ber IMB, luas bangunan non-IMB, jumlah lantai, kondisi bangunan, pondasi apakah beton, batu bata, batu gunung, atau kayu ulin, dinding apakah bata plester cat, batako plester atau pasangan bata belum plester, apakah sudah ada teras, plafon terbuat dari tripleks, gypsum atau kalsiboard list gypsum, atap terbuat dari genteng beton, genteng metal, genteng tanah atau belum beratap, lantai terbuat dari marmer, keramik atau belum terpasang, apakah sudah ada aliran listrik, telepon, apakah bangunan memiliki garasi dan pagar, penggunaan air dengan PDAM, JetPum atau belum terpasang, dan yang terakhir adalah apakah bangunan tersebut dihuni atau bangunan kosong.

- 8) Serta keterangan tambahan dari lokasi, lingkungan, bangunan, *Stroong Point* dan *Weak Point*.

Pada kebanyakan penilaian, *appraisal internal* PT. Bank BRISyariah Kantor Cabang Banjarmasin menjadikan data-data penilaian terdahulu dan melihat nilai pasar pada daerah yang satu wilayah dengan properti yang akan dinilai sebagai data pembanding.

- c. Mengolah laporan adalah analisis laporan penilaian yang telah dilakukan oleh *appraisal* yang kemudian di ambil keputusan ketetapan nilai jaminannya. (Data diperoleh dari *Appraisal* Bank BRISyariah)
- d. Verifikasi oleh *Finance Support Manager* bertugas dan bertanggung jawab mengenai legal pembiayaan yakni:
- 1) Membuat analisa yuridis dokumen legalitas dan jaminan jaminan calon nasabah atas permintaan AO
  - 2) Memverifikasi kelengkapan dokumen legalitas calon nasabah dan atau penjamin serta dokumen agunan yang telah disetujui Komite Pembiayaan (Cap sesuai asli)
  - 3) Membuat *Checklist* Dokumen Legal atas hasil pemeriksaan dokumen pembiayaan sebelum pelaksanaan akad
  - 4) Drafting akad pembiayaan dan jaminan sesuai keputusan komite pembiayaan
  - 5) Dalam hal akad pembiayaan dan jaminan tidak notarial maka:
    - a) Menyusun draft akad sesuai format standar dan prosedur pembuatan akad yang berlaku.



- b) Didasarkan atas keputusan Komite Pembiayaan dan legalitas calon nasabah. Legalitas calon nasabah wajib di verifikasi atas kelengkapan, keaslian dan kesesuaian isi dokumen legalitas satu sama lain dan kesesuaian calon nasabah yang menandatangani akad dengan dokumen legalitas.
- e. Persetujuan Pimpinan cabang adalah menerima atas data-data yang telah ada dan telah sesuai dengan aturan. Maka pimpinan cabang menandatangani berkas dalam artian setuju.
- f. *Account Officer* adalah telah disetujui semua berkas dari segi legalitas, jaminan, dan nasabah. Maka AO akan melakukan persiapan akad dengan nasabah didampingi oleh bagian FSM.
- g. Pelaksanaan akad dilakukan oleh bagian FSM Legal Pembiayaan, AO, nasabah dan Pejabat penandatanganan akad dihadapan Notaris/PPAT. Tugas bagian FSM Legal pada saat akad adalah:
  - 1) Sebagai saksi penandatanganan akad pembiayaan dan jaminan dibawah tangan/notarial.
  - 2) Melakukan pemotretan terhadap nasabah (perorangan/badan usaha) bersama pihak-pihak lain yang turut menandatangani akad pembiayaan notariil/bawah tangan.
  - 3) Mengadministrasikan dan menyimpan hasil pemotretan dengan baik sebagai dokumen pelengkap akad pembiayaan.
  - 4) Memastikan akad pembiayaan ditandatangani oleh para pihak yang berwenang, untuk itu pada saat dilakukan penandatanganan

akad pembiayaan harus dilakukan verifikasi tanda tangan yang meliputi sekurang-kurangnya pencocokan tandatangan yang tertera di akad pembiayaan dengan tandatangan yang tertera pada dokumen-dokumen identitas/legalitas nasabah. (data diperoleh dari PT. Bank BRISyariah Kantor Cabang Banjarmasin : Tugas dan Tanggung Jawab Legal Pembiayaan)

Semua jaminan yang dinilai dapat diterima karena semua jaminan pasti memiliki nilai menurut *appraisal* internal, hanya saja harus dikaji ulang apakah sudah sesuai dengan ketentuan P3 dari BRISyariah.

Adapun beberapa ketentuan Pedoman Pemberian Pembiayaan (P3) PT. Bank BRISyariah Kantor Cabang Banjarmasin yaitu:

1. Tidak boleh bangunan mendekati tanah kuburan. Boleh bangunan dijadikan objek jaminan dengan pengecualian jarak bangunan melebihi 50 meter dari tanah kuburan.
2. Tidak diperkenankan objek jaminan adalah tanah helikopter (tanah yang tidak memiliki jalan).
3. Tidak boleh objek jaminan properti/bangunan berada pada alur sutet (tusuk sate).

Setelah dilakukannya segala survei lapangan maka *appraisal* harus membuat laporan penilaian atas data-data yang telah ia peroleh. Laporan yang dibuat kemudian di verifikasi oleh *Finance Support Manager* dan Pimpinan Cabang. Apabila jaminan diterima oleh FSM bagian pengecekan data-data

nasabah, dan disetujui oleh Pimpinan Cabang maka proses pembiayaan akan berlangsung ke *Account Officer* hingga berlangsungnya akad pembiayaan.

Jaminan berupa properti memiliki nilai yang meningkat setiap tahunnya, sedangkan jaminan yang berupa objek kendaraan bermotor selalu mengalami penyusutan meskipun baru satu hari pakai. Hal tersebut menjadikan seorang *appraisal* harus lebih teliti untuk dalam menilai jaminan.

*Appraisal* internal memiliki wewenang 100% atas penilaian jaminan. Tidak ada yang bisa mengintervensi penilaiannya, karena *appraisal* lebih mengetahui mengenai penilaian jaminan. *Appraisal* bekerjasama dengan *Account Officer* karena data yang diperoleh untuk penilaian jaminan pada pembiayaan KPR adalah dari *Account Officer* itu sendiri.

*Appraisal* memiliki tanggungjawab besar terhadap penilaian yang ia lakukan. Penilaian yang dilakukannya bisa saja dipertanggungjawabkan ke pengadilan apabila *appraisal* melakukan kesalahan dalam penilaian bahkan sampai melakukan kecurangan, maka masalah ini akan diusut kepidana.

*Appraisal* Internal BRISyariah pernah melakukan kesalahan dikarenakan ketidaktelitian dalam menilai objek jaminan properti berupa sebuah rumah tinggal yang digolongkan mewah. *Appraisal* menetapkan bahwa bahwa jaminan tersebut memiliki nilai dan telah sesuai dengan ketentuan BRISyariah. Penilaian yang dibuat oleh *appraisal* internal diverifikasi oleh FSM dan Pimpinan Cabang BRISyariah dan pembiayaan telah disetujui. Beberapa waktu setelah disetujuinya pembiayaan, pihak Audit melakukan pengecekan ulang atas data-data yang ada. Dilapangan ditemui

bahwasanya disekitar lokasi jaminan properti terdapat kuburan alkah yang berjarak 10 meter dari objek jaminan properti.

Hal tersebut dijadikan bahan temuan oleh Audit Sky. Objek jaminan properti menjadi tidak marketable (tidak layak masuk dalam perbankan) karena tidak sesuai dengan ketentuan P3 BRISyariah dan *appraisal* internal pun mendapat teguran atas ketidak telitiannya. Namun, nasabah mengangsur pembiayaannya dengan lancar hingga melunasinya. Hal ini dikarenakan penilaian lainnya yang telah dilakukan *appraisal* internal dari segi investigasi untuk melihat karakter nasabah selain menilai jaminan dengan prinsip 5C. (Wawancara dengan Akhmad Ryan Firmansyah, SH, *Appraisal* BRISyariah KC. Banjarmasin)

## **B. Analisis Data**

### **1. Penilaian jaminan berupa properti oleh *appraisal* pada pembiayaan di PT. BRISyariah Kantor Cabang Banjarmasin**

*Appraisal* Internal BRISyariah Kantor Cabang Banjarmasin tugasnya adalah menilai objek jaminan berupa rumah, tanah kosong, dan kendaraan bermotor dengan digit pembiayaan maksimal Rp. 5000.000.000, sedangkan *Appraisal* Eksternal bertugas menilai objek jaminan yang digitnya lebih dari Rp. 5000.000.000 seperti kapal tergantung dari margin pembiayaannya.

Hal tersebut telah sesuai dengan Peraturan Bank Indonesia No.17/10/PBI/2015 tentang *Ratio Loan Value atau Rasio Financing To Value* untuk Kredit atau Pembiayaan Properti dan Uang Muka untuk Kredit atau

Pembiayaan Kendaraan Bermotor, bab II Fasilitas Kredit, Nilai Agunan, dan penilaian Agunan Pasal 4 tata cara penilaian agunan ditetapkan sebagai berikut:

- a. Apabila Kredit atau Pembiayaan untuk 1 (satu) atau beberapa debitur atau nasabah secara keseluruhan pada proyek yang sama sampai dengan Rp.5000.000.000,00 (lima miliar rupiah) maka nilai agunan didasarkan pada taksiran yang dilakukan oleh penilai intern Bank atau penilai independen; dan
- b. Apabila Kredit atau Pembiayaan untuk 1 (satu) atau beberapa debitur atau nasabah secara keseluruhan pada proyek yang sama di atas Rp.5000.000.000,00 (lima miliar rupiah) maka nilai agunan didasarkan pada taksiran yang dilakukan oleh penilai independen.

*Appraisal* Internal melakukan penilaian tanpa dibantu personil. Penilaian lapangan hanya dilakukan oleh *appraisal internal* dimana hasil dari penilaian itu harus di verifikasi oleh *Financing Support Manager* (FSM) dan Pimpinan Cabang setelah penilaian lapangan dilakukan secara riil dan nilai sudah ditentukan oleh *appraisal*.

Penilaian yang dilakukan *appraisal internal* PT. Bank BRISyariah Kantor Cabang Banjarmasin fokus kepada pembiayaan konsumen yang mana dua produk pembiayaan yang jaminannya adalah properti. Pembiayaan tersebut adalah Griya Faedah BRIS iB, dan KPR Sejahtera BRIS iB. pembiayaan ini menjadikan objek pembiayaannya sebagai jaminan dengan menggunakan prinsip jual beli (*murabahah*)/ sewa-menyewa (*ijarah*).

Berdasarkan Undang-Undang Perbankan UU Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah, pada pasal [25] disebutkan bahwa pembiayaan adalah penyediaan dana atau tagihan yang dipersamakan dengan itu berupa transaksi bagi hasil dalam bentuk *mudharabah* dan *musyarakah*, transaksi sewa-menyewa dalam bentuk *ijarah* atau sewa beli dalam bentuk *ijarah muntahiya bittamlik*, dan transaksi jual beli dalam bentuk piutang *murabahah*, *salam*, dan *istishna*.

Pada produk pembiayaan PT. BRI Syariah ini hanya menggunakan dua akad yakni menggunakan prinsip jual beli (*murabahah*)/ sewa-menyewa (*ijarah*).

Tugas *appraisal internal* pada umumnya adalah mengamankan aset yang ada di PT. BRISyariah khususnya pinjaman-pinjaman dari nasabah yang tugasnya adalah menilai, menaksir objek jaminan berupa properti seperti rumah, yang mana rumah itu sendiri adalah objek pembiayaannya.

Berdasarkan teori yang ada bahwasanya personel dan waktu yang ditentukan oleh jangka waktu yang dikehendaki oleh pemberi tugas dan kompleksitas properti yang dinilai. Jumlah personel dan waktu yang diperlukan ini biasanya tergantung pada beban kerja penilaian yang akan dilakukan, dimana beban ini tergantung pada tipe properti yang dinilai, skala properti, tujuan penilaian, tingkat kesulitan dan pengukuran dilapangan serta instrument yang diperlukan. (Harjanto & Hidayati, 2016)

Pada praktinya *appraisal internal* PT. Bank BRISyariah Kantor Cabang Banjarmasin melakukan penilaian sendiri tanpa dibantu oleh

personel. *Appraisal internal* PT. Bank BRISyariah Kantor Cabang Banjarmasin berperan ganda. Bukan hanya melakukan penilaian terhadap properti, tetapi juga bertugas *men-track checking* atau mencek apakah orang itu baik atau tidak untuk dijadikan nasabah pembiayaan di PT. Bank BRISyariah Kantor Cabang Banjarmasin.

Berdasarkan teori yang telah ada menurut Standar Penilaian Indonesia (SPI) 2007 bahwasanya penilaian diartikan sebagai pekerjaan profesi penilaian untuk memberikan opini nilai ekonomi. Memberikan opini disini diartikan pula menaksir objek jaminan. Berdasarkan teori penilaian umum yang ada pada bab dua tugas dalam penilaian itu sendiri adalah menilai objek jaminan berupa harga buku dan harga pasar berdasarkan proses penilaian. Adapun menurut Rivai & Veithzal, penilai yang dilakukan *appraisal* harus bersifat fisik (*physical evaluation*), harga beserta alasan-alasan dan pertimbangan yang dipakai oleh perusahaan atas penilaian tersebut harus dicantumkan.

Pada teori yang ada tugas *appraisal* hanyalah melakukan penilaian pada objek properti, sedangkan praktiknya *appraisal internal* PT. Bank BRISyariah Kantor Cabang Banjarmasin juga bertugas *men-track checking* nasabah pembiayaan ketika dilapangan. Hal ini juga tidak sesuai dengan beban kerja yang diberikan kepada *appraisal* yang mana *appraisal internal* PT. Bank BRISyariah Kantor Cabang Banjarmasin hanya ada satu orang, sedangkan ada penambahan tugas, yang secara teori bukanlah tugas seorang *appraisal*.

Adapun objek jaminan yang dinilai oleh *appraisal internal* PT.BRISyariah Kantor Cabang Banjarmasin adalah berupa properti. Pada dasarnya *appraisal internal* PT. Bank BRISyariah Kantor Cabang Banjarmasin memfokuskan penilaiannya pada pembiayaan konsumen, yang mana pembiayaan konsumen itu adalah Griya Faedah BRISyariah iB, KPR Sejahtera BRISyariah iB dan Oto Faedah BRISyariah iB. Namun, pada pembiayaan konsumen ini hanya ada dua pembiayaan yang jaminannya berupa properti yakni produk pembiayaan Griya Faedah BRISyariah iB dan KPR Sejahtera BRISyariah iB.

Hal yang menyebabkan PT.BRISyariah Kantor Cabang Banjarmasin lebih berfokus pada pembiayaan konsumen adalah karena banyaknya peminat pembiayaan konsumen yang bisa dilihat pada Gambar 4.1 Tabel Pengajuan Pembiayaan, target dari kantor pusat untuk mengejar pencairan dana KPR bersubsidi dan pelayanan untuk pembiayaan konsumen sendiri adalah mudah, baik dari pihak nasabah maupun pihak bank dan sesuai dengan data yang diperoleh terakhir pembiayaan konsumen adalah paling banyak diminati terutama pada Kredit Pembiayaan Rumah.

Pembiayaan Griya Faedah BRISyariah iB memberikan pembiayaan untuk pembelian rumah, ruko rukan, tanah kavling, pembangunan, renovasi, ambil alih pembiayaan (*take over*), dan pembiayaan berulang (*Refinancing*). Pembiayaan KPR Sejahtera BRISyariah iB adalah pembiayaan yang diterbitkan Bank BRISyariah untuk pembiayaan rumah dengan dukungan bantuan dana Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP) kepada



masyarakat berpenghasilan rendah dalam rangka pemilikan rumah sejahtera yang dibeli dari pengembang (*developer*). (BRISyariah, BRISyariah, 2017)

Kedua pembiayaan tersebut menjadikan objek pembiayaannya sebagai jaminan. Dimana kedua jaminan tersebut tergolong sebagai jaminan properti. Sesuai teori yang telah disebutkan menurut Rivai & Veithzal bahwa bangunan atau properti yang dapat diterima sebagai agunan/ jaminan adalah berdiri diatas hak milik atau hak guna bangunan. Jaminan berupa bangunan tersebut ialah Bangunan rumah/mess, bangunan pabrik, bangunan gudang, bangunan hotel bangunan bungalow/ vila. Sedang berdasarkan Peraturan Bank Indonesia Nomor 17/10/PBI/2015 yang tergolong dalam properti ialah rumah tapak, rumah susun, dan rumah kantor atau rumah toko.

Pada teori di bab dua sebelum melakukan penilaian lapangan seorang *appraisal internal* harus menentukan identifikasi permasalahan yang didalamnya terdapat indentifikasi properti yang akan dinilai, penentuan tanggal penilaian jaminan, tujuan penilaian tersebut dilaksanakan dan jenis nilai yang dikehendaki. Pada proses identifikasi permasalahan ini identifikasi properti yang akan dinilai, penentuan tanggal penilaian, dan tujuan penilaian tidak dilakukan oleh *appraisal internal* PT. Bank BRISyariah Kantor Cabang Banjarmasin, akan tetapi dikerjakan oleh *Account Officer* (AO) yang melakukan survei lapangan terlebih dahulu sebelum menyerahkan data kepada bagian Support Legal dan dilakukan penilaian oleh *appraisal internal*.

Proses selanjutnya adalah survei pendahuluan pada penilaian jaminan properti. Pada tahapan ini adalah menentukan data-data yang diperlukan pada

penilaian jaminan properti seperti data pembanding. Pada data pembanding ini *appraisal internal* menjadikan data-data penilaian terdahulu yang memiliki satu wilayah dengan properti yang akan dinilai. Sesuai dengan teori pada bab dua sumber data yang diperlukan pada penilaian jaminan properti yang adalah data *instansional* dan data *noninstansional*. *Appraisal internal* hanya melakukan penilaian sendiri tanpa personel dan waktu yang dibutuhkan oleh *appraisal internal* adalah sesuai dengan tingkat kesulitan properti yang dinilai.

Proses selanjutnya pengumpulan data dan analisis data pada penilaian jaminan properti, sesuai dengan teori *appraisal internal* telah melakukan penilaian sesuai dengan tahapan penilaian. Akan tetapi dari tahapan-tahapan tersebut tahapan identifikasi permasalahan tidak dikerjakan oleh *appraisal internal*, akan tetapi dikerjakan oleh *account officer*.

*Appraisal internal* bertugas pada tahapan survei pendahuluan, pengumpulan data dan analisis data, penerapan metode penilaian (nilai perbandingan/pasar, pendekatan biaya, pendekatan pendapatan), rekonsiliasi nilai yakni *appraisal internal* mengkaji kembali data-data yang diperoleh dilapangan dengan data-data yang ada dan keperluan dari penilaian tersebut, dan proses yang terakhir adalah simpulan nilai dan laporan penilaian jaminan properti.

Pada proses ini *appraisal internal* PT. Bank BRISyariah Kantor Cabang Banjarmasin dituntut untuk bersikap jujur dalam mengambil keputusan dan harus mampu mempertanggungjawabkan penilaiannya.

*Appraisal internal* menyertakan lampiran lembar pernyataan pemeriksaan agunan dan laporan pemeriksaan agunan tanah-bangunan.

Tahap selanjutnya akan berlangsung sesuai dengan Gambar 4.2. Skema Penilaian Jaminan Pada Pembiayaan apabila penilaian telah diverifikasi oleh *Finance Support Manager* (FSM) dan disetujui oleh pimpinan cabang PT. Bank BRISyariah Kantor Cabang Banjarmasin.

## **2. Tanggung jawab *appraisal* dalam penilaian jaminan berupa properti pada pembiayaan di PT. BRISyariah Kantor Cabang Banjarmasin.**

*Appraisal* (penilai) adalah seorang yang telah terdaftar untuk dapat melakukan kegiatan penilaian berdasarkan aturan profesi dan etika penilai serta ketentuan-ketentuan lain yang ditetapkan. (Emirzon, 2000, hal. 9)

*Appraisal* memiliki tanggungjawab besar terhadap penilaian yang ia lakukan. Penilaian yang dilakukannya bisa saja di pertanggungjawabkan kepengadilan apabila *appraisal* melakukan kesalahan dalam penilaian bahkan sampai melakukan kecurangan, maka masalah ini akan diusut kepidana.

Menurut (Harjanto & Hidayati, 2016, hal. 35) penilai harus mempertanggungjawabkan keputusan yang telah dibuatnya, pertanggung jawaban penilai tidak hanya bersifat temporer, tetapi penilai mempunyai beban mempertanggungjawabkan keputusannya tersebut seumur hidupnya. Sebagai bentuk tanggung jawab penilai atas keputusan yang telah dibuatnya maka penilai mengekspresikan keputusannya secara tertulis dalam laporan penilaian.

*Appraisal internal* patuh terhadap ketentuan Pedoman Pemberian Pembiayaan (P3) PT. Bank BRISyariah Kantor Cabang Banjarmasin dalam melakukan penilaian. Selain itu *Appraisal internal* juga harus tunduk dengan aturan-aturan penilaian dengan berpedoman pada Standar Penilaian Indonesia (SPI). Sedang dalam pelaksanaan tugasnya seorang penilai tunduk pada Kode Etik Penilaian Indonesia (KEPI) yang ditetapkan oleh asosiasi.

*Appraisal internal* BRISyariah pernah melakukan kesalahan dikarenakan ketidaktelitian dalam menilai objek jaminan properti berupa sebuah rumah tinggal yang digolongkan mewah. *Appraisal* menetapkan bahwa bahwa jaminan tersebut memiliki nilai dan telah sesuai dengan ketentuan PT. Bank BRISyariah Kantor Cabang Banjarmasin. Penilaian yang dibuat oleh *appraisal* internal diverifikasi oleh FSM dan Pimpinan Cabang BRISyariah dan pembiayaan telah disetujui. Beberapa waktu setelah disetujuinya pembiayaan, pihak Audit melakukan retaksasi (pengecekan ulang) atas data-data yang ada. Dilapangan ditemui bahwasanya disekitar lokasi jaminan properti terdapat kuburan alkah yang berjarak 10 meter dari objek jaminan properti.

Sedangkan menurut Pedoman Pemberian Pembiayaan (P3) PT.BRISyariah Kantor Cabang Banjarmasin yaitu:

1. Tidak boleh bangunan mendekati tanah kuburan. Boleh bangunan dijadikan objek jaminan dengan pengecualian jarak bangunan melebihi 50 meter dari tanah kuburan.

2. Tidak diperkenankan objek jaminan adalah tanah helikopter (tanah yang tidak memiliki jalan).
3. Tidak boleh objek jaminan properti/ bangunan berada pada alur sutet (tusuk sate).

Hal tersebut dijadikan bahan temuan oleh Audit Sky. Objek jaminan properti menjadi tidak marketable (tidak layak masuk dalam perbankan) karena tidak sesuai dengan ketentuan P3 BRISyariah dan *appraisal internal* pun mendapat teguran atas tidak telitinya *appraisal internal* dalam melakukan penilaian. Akan tetapi, dalam hal ini *appraisal internal* tidak mendapat sanksi ataupun di usut sampai kepengadilan karena murni terjadi karena ketidaksengajaan oleh *appraisal internal*. Nasabah diberikan catatan agar mengangsur pembiayaan dengan lancar hingga pada akhirnya melunasi pembiayaannya. Kesalahan penilaian ini dijadikan *appraisal internal* PT. Bank BRISyariah Kantor Cabang Banjarmasin sebagai pelajaran untuk berhati-hati dalam melakukan penilaian yang akan datang.

Menurut peneliti kesalahan yang dilakukan oleh *appraisal* dikarenakan beban kerja yang tidak sesuai dengan tugasnya. Dari beberapa pengajuan pembiayaan yang ada dicabang PT. Bank BRISyariah Kantor Cabang Banjarmasin, semua penilaian jaminannya hanya dilakukan oleh *appraisal internal* di PT. Bank BRISyariah Kantor Cabang Banjarmasin yang mana jumlah *appraisal internal* itu sendiri hanya satu orang. Ditambah lagi dengan adanya penembahan tugas *appraisal* PT. Bank BRISyariah Kantor Cabang Banjarmasin yang seharusnya hanya menilai jaminan namun ditambah lagi

dengan melakukan *track checking* nasabah pembiayaan ketika dilapangan. Hal ini tentu diperlukannya penambahan *appraisal* pada PT. Bank BRISyariah Kantor Cabang Banjarmasin, untuk mempermudah kerja *appraisal* dan menghindari masalah dikemudian hari.

Lancarnya angsuran nasabah dikarenakan penilaian lainnya yang telah dilakukan *appraisal internal* dari segi investigasi untuk melihat karakter calon nasabah yakni men-*track checking* untuk mengetahui apakah calon nasabah baik atau tidak untuk dijadikan nasabah pembiayaan.

Pada prinsip 5C, *appraisal internal* PT. Bank BRISyariah Kantor Cabang Banjarmasin telah melaksanakan prinsip *character, dan capacity* dari segi *track checking* dan prinsip *collateral* untuk melakukan penilaian jaminan berupa properti.