

## **BAB IV**

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

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

##### **1. Sejarah Singkat Bank BRISyariah**

Sejarah Bank BRISyariah 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 nasabah dengan prinsip syariah.

Kehadiran PT. Bank BRISyariah di tengah-tengah industri perbankan nasional dipertegas oleh makna pencar 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 merupakan 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 ditanda tangani akta pemisahan Unit Usaha Syariah PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero), Tbk. untuk melebur ke dalam PT. Bank BRISyariah (proses *spin-*

*off*) yang berlaku efektif pada tanggal 1 Januari 2009. Penandatanganan dilakukan oleh Bapak Sofyan Basir selaku Direktur.

Utama PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero), Tbk., dan Bapak Ventje Rahardjo selaku Direktur Utama PT. Bank BRISyariah. 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 pihak ketiga. Dengan berfokus 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., dengan memanfaatkan jaringan kerja 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. Perusahaan PT. Bank BRISyariah Kantor Cabang Pembantu (KCP) Kayutangi adalah perusahaan yang berada di wilayah kota madya dengan luas wilayah 190 m<sup>2</sup> dengan batas-batas sebagai berikut:

- a. Sebelah Barat berbatasan dengan jalan adiyaksa menuju ke Kayutangi Ujung.
- b. Sebelah timur berbatasan dengan jalan menuju Gatot Soebroto
- c. Sebelah selatan berdampingan dengan dialer Yamaha dan Byan Komputer
- d. Sebelah utara berseberangan dengan Komplek Madani 1

Saat ini, kantor pelayanan PT. Bank BRISyariah tersebar diseluruh Indonesia, yaitu Kantor Cabang berjumlah 54 KC, salah satunya adalah Bank BRISyariah Cabang Banjarmasin yang didirikan pada tahun 2009. Beralamat di Jalan A.Yani Km.3 No.147 Banjarmasin. Sedangkan untuk Kantor Cabang Pembantu (KCP) diseluruh daerah di Indonesia berjumlah 206 KCP, termasuk di Kantor Cabang Pembantu di Kayu Tangi yang didirikan pada tanggal 13 April 2013, serta untuk Kantor Kas berjumlah 11 (KK) di seluruh Indonesia.

## 2. Visi Bank BRISyariah

Visi Bank BRISyariah adalah: Menjadi bank ritel modern terkemuka dengan ragam layanan finansial sesuai kebutuhan nasabah dengan jangkauan termudah untuk kehidupan lebih bermakna.

## 3. Misi Bank BRISyariah

Misi Bank BRISyariah adalah:

- 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.

## 4. Motto Bank BRISyariah

Motto dari Bank BRISyariah adalah:

“Bank BRISyariah bersama wujudkan harapan bersama”.

## 5. Tujuan Bank BRISyariah

Tujuan Bank BRISyariah, yaitu:

- a. Memenuhi kebutuhan jasa perbankan bagi masyarakat yang tidak dapat menerima konsep margin.
- b. Menciptakan dual banking sistem di Indonesia yang mengakomodasikan baik perbankan konvensional dan perbankan syariah yang melahirkan kompetisi yang sehat dan perilaku bisnis berdasarkan nilai-nilai moral, meningkatkan market disiplin, dan pelayanan bagi masyarakat.
- c. Mengurangi risiko sistematis dari kegagalan sistem keuangan di Indonesia, karena pengembangan bank syariah sebagai alternatif bank konvensional akan memberikan penyebaran risiko.

## 6. Nilai-Nilai Utama Budaya Kerja BRISyariah

Bank BRISyariah memiliki budaya kerja yang terdiri dari 7 nilai-nilai dasar dan 49 perilaku utama yang diterapkan terhadap setiap pegawai untuk mencapai visi dan misi dalam perwujudan Pasti Oke tersebut sebagai berikut:



Gambar 1. Nilai-Nilai Utama Budaya Kerja Bank BRISyariah

## a. Profesional

**Definisi:**

Kesungguhan dalam melakukan tugas sesuai dengan standar teknis dan etika yang telah ditentukan.

Gambar 2. Nilai Profesional

## b. Antusias

**Definisi:**

Semangat atau dorongan untuk berperan aktif dan mendalam pada setiap aktivitas kerja.

Gambar 3. Nilai Antusias

## c. Penghargaan SDM

**Definisi:**

Menempatkan dan menghargai karyawan sebagai modal utama perusahaan dengan menjalankan upaya-upaya yang optimal mulai dari perencanaan, perekrutan, pengembangan dan pemberdayaan SDM yang berkualitas serta memperlakukannya baik sebagai individu maupun kelompok berdasarkan saling percaya, terbuka, adil dan menghargai.

Gambar 4. Nilai Penghargaan SDM

## d. Tawakal

**Definisi:**

Optimisme yang diawali dengan doa yang sungguh-sungguh, dimanifestasikan dengan upaya yang sungguh-sungguh dan diakhiri dengan keikhlasan atas hasil yang dicapai.

Gambar 5. Nilai Tawakal

## e. Integritas

**Definisi:**

Kesesuaian antara kata dan perbuatan dalam menerapkan etika kerja, nilai-nilai, kebijakan dan peraturan organisasi secara konsisten sehingga dapat dipercaya dan senantiasa memegang teguh etika profesi dan bisnis, meskipun dalam keadaan yang sulit untuk melakukannya.

Gambar 6. Nilai Integritas

## f. Berorientasi Bisnis

**Definisi:**

Tanggap terhadap perubahan dan peluang, selalu berpikir dan berbuat untuk menghasilkan nilai tambah dalam pekerjaannya.

Gambar 7. Nilai Berorientasi Bisnis

## g. Kepuasan Pelanggan

**Definisi:**

Memiliki kesadaran sikap serta tindakan yang bertujuan memuaskan pelanggan eksternal dan internal di lingkungan perusahaan.

Gambar 8. Nilai Kepuasan Pelanggan

## 7. Kondisi Karyawan BRISyariah

Penelitian ini dilaksanakan pada BRISyariah KCP Kayutangi Banjarmasin, yang memiliki 11 (sebelas) orang karyawan atau sumber daya manusia, sebagaimana yang tersaji pada tabel berikut ini:

Tabel 1. Kondisi Karyawan BRISyariah KCP Kayutangi Banjarmasin

No.	Nama	Jabatan
1.	.Helmi Arsyad	Pimpinan Cabang Pembantu (PINCAPEM)
2.	Normayani	<i>Account Officer</i> (AO)

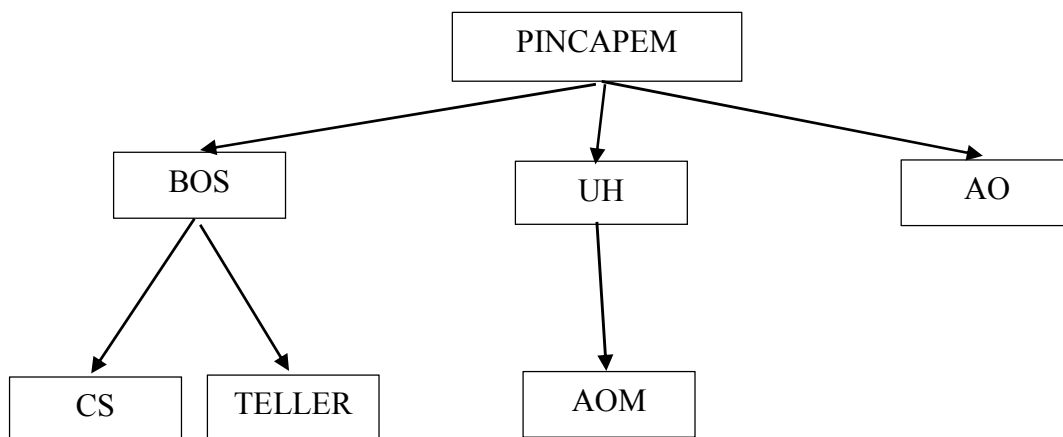
No.	Nama	Jabatan
3.	Dewi Ariyani Rahman	<i>Account Officer (AO)</i>
4.	Amin Bahrudin	<i>Account Officer (AO)</i>
5.	Hairan	<i>Unit Head (UH)</i>
6.	Rafika Apriyanti	<i>Account Officer Micro (AOM)</i>
7.	Gysnul Yakim	<i>Account Officer Micro (AOM)</i>
8.	Rachmad Riyandi	<i>Account Officer Micro (AOM)</i>
9.	Tezar Rahman P	<i>Branch Operational Supervisor (BOS)</i>
10.	Rinita Wulandari	<i>TELLER</i>
11.	Gita Swastika D	<i>Costumer Service (CS)</i>

Sumber: Tezar Rahman P, *Branch Operational Supervisor (BOS)*, wawancara kelompok, Banjarmasin, 6 Oktober 2020.

#### 8. Struktur Organisasi BRISyariah

Adapun Struktur Organisasi BRISyariah Kantor Cabang Pembantu Kayutangi

Banjarmasin dapat dilihat pada gambar berikut ini:



Gambar 9. Struktur Organisasi BRISyariah KCP Kayutangi Banjarmasin

Keterangan:

PINCAPEM, yaitu Pimpinan Cabang Pembantu

AO, yaitu *Account Officer*

UH, yaitu *Unit Head*

BOS, yaitu *Branch Operational Supervisor*

AOM, yaitu *Account Officer Micro*

CS, yaitu *Customer Services*

Berdasarkan struktur organisasi di atas, dapat dijelaskan masing-masing tugas

dan tanggung jawab atau deskripsi jabatan pada BRISyariah KCP Kayutangi Banjarmasin sebagai berikut:

1) Pincapem (Pimpinan Cabang Pembantu) Tugas: Memimpin Kantor Cabang Pembantu.

Tugas:

- a) Memimpin Kantor Cabang Pembantu
- b) Melaksanakan pengawasan akan tugas-tugas yang diberikan kepada bawahan dan mengadakan evaluasi terhadap tugas-tugas tersebut.
- c) Mengelola keuangan harta kekayaan bank dan seluruh kegiatan usaha Kantor cabang pembantu.
- d) Mendayagunakan tenaga kerja dengan peralatan guna peningkatan kemauan serta kemampuan kerja dan pengetahuan serta hubungan kerjasama yang baik di antara pegawai untuk mencapai hasil yang maksimal
- e) Mengkoordinasikan pembuatan rencana kerja, anggaran cabang pembantu dan melakukan evaluasinya serta memenuhi target yang telah ditentukan.
- f) Menjamin kualitas pelayanan nasabah dan kualitas sumber daya manusiadi cabang pembantu.

2) *Branch Operational Supervisor* (BOS)

Tugas:

- a) Membina dan memberikan pengarahan kepada kepala *Teller* dan *Customer Service*
- b) Menjamin kecepatan dan pelayanan tinggi terhadap *Customer Service* dan *Teller*.



- c) Menciptakan suasana kerja yang ramah, bersahabat, dapat dipercaya, disiplin dan dinamis demi pelayanan yang baik.
- d) Bertanggungjawab atas kegiatan operasional dan pelayanan dana.

3) *Unit Head (UH)*

Tugas:

- a) Melakukan *review* terhadap dokumen dan proposal pembiayaan untuk produk Mikro 500 iB
- b) Melakukan analisis terhadap kelayakan pembiayaan calon nasabah.
- c) Melakukan transaksi jaminan pembiayaan mikro.
- d) Memberikan persetujuan atau menolak proposal pembiayaan berdasarkan hasil analisisnya.
- e) Memproses proposal sesuai dengan SLA (*Service Level Agreement*) yang ditetapkan.
- f) Membuat Instruksi Realisasi Pembiayaan (IRP)
- g) Menjalankan proses pembiayaan sesuai dengan kebijakan
- h) Penyelidikan informasi negatif calon nasabah.
- i) Mematuhi kebijakan pembiayaan dan P3M BRISyariah.

4) *Account Officer (AO)*

Tugas:

- a) Mengetahui detail dan jenis bidang usaha calon debitur
- b) Karakter calon debitur
- c) Memahami dan mengerti tentang histori usaha debitur
- d) Memahami tujuan permohonan kredit.

- e) Mengetahui dokumen-dokumen apa saja yang diperlukan saat pengajuan kredit.
- f) Menganalisis terhadap data-data keuangan calon debitur
- g) Menganalisa *coverage* jaminan
- h) Mengetahui tingkat kompetisi usaha calon debitur.
- i) Mengetahui kondisi makro terkait usaha debitur.
- j) Dapat menganalisa tingkat pengembalian calon debitur.
- k) Mengetahui keunggulan / kelemahan produk usaha debitur.

5) *Account Officer Micro* (AOM)

Tugas:

- a) Mengetahui nasabah potensial
- b) Mencari nasabah pembiayaan untuk mikro
- c) Menyampaikan informasi produk mikro
- d) Memberikan pelayanan pada nasabah
- e) Melakukan riset
- f) Membantu menentukan nasabah dan strategi

6) *Customer Service*

Tugas:

- a) Memberikan informasi kepada nasabah baik yang datang, melalui telepon atau melalui surat mengenai produk, jasa dan layanan bank.
- b) Memberikan informasi kepada nasabah baik yang datang, melalui telepon atau melalui surat mengenai informasi transaksi yang telah dilakukan nasabah.
- c) Melakukan pemantauan rekening dan transaksi nasabah yang mencurigakan.

- d) Melakukan pelayanan administrasi seluruh jenis Giro, Tabungan, Deposito Berjangka, Tabungan Haji.
- e) Mencetak laporan akhir harian.

7) *Teller*

Tugas:

- a) Melakukan administrasi kas
- b) Melayani transaksi Giro, Tabungan, Deposito, Rupa-rupa Kas, Kiriman Uang, *collection*, dan transaksi lainnya.
- c) Menyampaikan laporan ke *Teller Service Sub Unit Head* bila ada transaksi yang mencurigakan yang terkait sesuai ketentuan Bank Indonesia tentang Anti Pencucian Uang dan Pencegahan Pendanaan Terorisme (PPT).
- d) Menyampaikan laporan ke *Teller Sub Unit Head* bila menemukan uang yang diindikasikan palsu saat menerima setoran secara tunai untuk ditindaklanjuti sesuai ketentuan.

9. Hasil Wawancara

a. Informan 1

Nama : Gita Swastika

Umur : 27 Tahun

Pendidikan Terakhir : S1 Pendidikan

Alamat : Jln Pramuka Komplek Rahayu Banjarmasin

Jabatan : CS di Bank BRISyariah KCP Kayutangi

Berdasarkan hasil wawancara dengan Gita Swastika selaku CS di Bank BRISyariah KCP Kayutangi. Produk KPR merupakan produk yang di keluarkan

Bank BRISyariah untuk menjadi solusi pemenuhan kebutuhan perumahan masyarakat. Pembiayaan KPR BRISyariah berdasarkan prinsip syariah di mana penyediaan uang atau tagihan yang di persamakan berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara bank dan nasabah.

Persyaratan umum untuk menjadi pemohon KPR BRISyariah sebagai berikut:

- 1) Pemohon adalah warga negara Indonesia (WNI)
- 2) Pemohon berdomisili di Indonesia.
- 3) Pemohon berusia minimal 21 tahun saat mengajukan permohonan.
- 4) Pemohon berusia maksimal 65 tahun pada saat kredit berakhir.
- 5) Pemohon memiliki status pekerja tetap atau professional dan bekerja selama minimal 2 tahun.
- 6) Pemohon berprofesi sebagai wiraswasta minimal memiliki pengalaman 5 tahun di bidang yang sama.
- 7) Pemohon memiliki penghasilan minimal Rp 48.000.000,- pertahun.
- 8) Pemohon tidak termasuk dalam daftar pembiayaan bermasalah.
- 9) Pemohon memenuhi persyaratan sebagai pemegang saham polis asuransi jiwa.
- 10) Pemohon bersedia membuka atau sudah memiliki rekening tabungan pada BRISyariah

Sebagai *costumer service* responden juga menyampikan berkas yang harus di siapkan pemohon untuk pengajuan permohonan pinjaman KPR BRISyariah adalah :

- 1) Fotokopi KTP pemohon dan KTP pasangan (bila telah menikah)
- 2) Fotokopi kartu keluarga.

- 3) Fotokopi surat nikah.
- 4) Slip gaji 3 bulan terakhir.
- 5) Fotokopi NPWP pribadi (untuk pinjaman > Rp 50.000.000)
- 6) Surat keterangan pekerjaan (Asli) atau fotokopi SK pengangkatan.
- 7) Fotokopi surat pemesanan rumah/ SPR (untuk rumah baru dari *developer* kerjasama)
- 8) Fotokopi sertifikat (untuk rumah bekas, renovasi, pembangunan, *take over*).
- 9) Fotokopi IMB (untuk rumah bekas, renovasi, pembangunan, *take over*).
- 10) Fotokopi PBB (untuk rumah bekas, renovasi, pembangunan, *take over*).

Setelah berkas di kumpulkan di perlukan audit data selama kurang lebih 2 minggu, jika pemohon tidak terkait masalah pemabayaran kredit di BANK BRISyariah dan BANK lainnya maka permohonan pinjaman KPR BRISyariah akan di setujui. Biaya yang harus di bayarkan pemohon meliputi biaya Administrasi , Asuransi, Notaris , Appraisal.

Pada kesempatan yang sama Gita Swastika selaku *Customer Service* Bank BRISyariah KCP Kayutangi Banjarmasin, menyatakan:

“Kadang-kadang ada nasabah yang datang ke kantor untuk mengajukan permohonan pembiayaan, dengan mengisi formulir pembiayaan dan menyerahkan persyaratan-persyaratan ke Bank atau bisa juga marketing keluar untuk prospek mencari nasabah. Lalu pihak Bank akan memverifikasi kelengkapan berkas syaratsyarat pembiayaan. Pertama yang dilakukan adalah cek DHN dan Dukcapil ke CS. Dipastikan KTP harus sudah terdaftar di Dukcapil kemudian CS melakukan cek DHN melalui BI Checking yang kemudian akan dilaporkan marketing ke kantor cabang. Setelah beres semuanya baru bisa diproses atau dilakukan survey ke lapangan. Kemudian komite pembiayaan akan memberikan keputusan pembiayaan apakah pembiayaan yang diajukan oleh calon nasabah tersebut ditolak atau disetujui. Selanjutnya dilaksanakan akad mura>bah{ah. Tahap terakhir yaitu pencairan pembiayaan.”

## b. Informan 2

Nama : Dewi Ariani Rahman

Umur : 29 Tahun

Pendidikan Terakhir : S1

Alamat : Jln Sulawesi, Kelurahan Pasar Lama

Jabatan : AO di Bank BRISyariah KCP Kayutangi

Berdasarkan hasil wawancara dengan Dewi Ariani Rahman selaku *account officer* ada beberapa tahapan yang harus di kerjakan antara lain:

## 1) Prospek

- a) Pengajuan permohonan pembiayaan KPR BRISyariah dengan melengkapi persyaratan dan dokumentasi rumah yang hendak di beli oleh pemohon.
- b) Mengisi formulir yang berlaku dan ditambahkan di tengah atas Memorandum Usulan Pembiayaan (MUP) dan keterangan sesuai tujuan pembiayaan. Setelah dokumen siap untuk diserahkan, nasabah yang ingin mengajukan pembiayaan KPR dapat membawa syarat- syarat tersebut untuk diproses oleh pihak BRISyariah yang akan memberikan pembiayaan.

## 2) Inisiasi

Inisiasi merupakan proses awal dalam menentukan kriteria calon nasabah pembiayaan sehingga sesuai dengan kriteria yang ditetapkan oleh bank.

- a) Pengecekan keaslian dokumen calon nasabah Untuk dokumen yang sudah dipastikan keasliannya distempel sesuai asli dan di paraf oleh AO dan CMM atau Pincapem atau Pinca.
- b) AO melakukan *interview* atau wawancara terhadap calon nasabah

- 3) Permohonan BI *Checking*, *Apraisal* dan investigasi
  - a) CS mengirimkan permohonan checking BI, permohonan pemeriksaan atau penilaian jaminan dan permohonan investigasi kepada financing support unit kerja.
  - b) Format permohonan checking BI, pemeriksaan atau penilaian jaminan dan permohonan investigasi sesuai dengan format permohonan checking BI, permohonan pemeriksaan atau penilaian jaminan dan permohonan investigasi pada surat edaran tentang pembiayaan KPR iByang berlaku.
- 4) AO melakukan evaluasi kelayakan calon nasabah
  - a) AO memastikan penghasilan per bulan nasabah pada slip gaji atau surat keterangan penghasilan calon nasabah.
  - b) AO mencocokkan antara slip gaji atau surat keterangan penghasilan dengan konfirmasi ke HRD atau bendahara gaji - Untuk calon nasabah dengan pembayaran gaji melalui transfer Bank maka konfirmasi ke HRD tidak diperlukan, CS atau AO hanya mencocokkan slip gaji atau surat keterangan penghasilan dengan jumlah yang ditransfer pada rekening payroll calon nasabah - Untuk nasabah dengan gaji diterima surat tunai (cash) maka evaluasi dilakukan dengan mencocokkan slip gaji atau surat keterangan penghasilan dengan SPT PPH 21 calon nasabah.
  - c) AO menghitung RPC calon nasabah. RPC (Ray Painment Capacity) yaitu rasio penghasilan terhadap angsuran. Maksudnya adalah jumlah pendapatan yang diterima oleh nasabah berbanding dengan ketentuan yang telah

ditentukan oleh bank dalam penerimaan pembiayaan yaitu 35% dari penghasilan nasabah.

- d) AO melakukan analisis kualitatif (pendidikan terakhir, jenis dan nama perusahaan, pengalaman dan lama bekerja, status kekaryawanan, jabatan, hubungan bank lain, kekayaan dimiliki)
- 5) Pembuatan Memorandum usulan pembiayaan (MUP) MUP adalah media utama pengajuan usulan pembiayaan kepada komite pembiayaan. Format MUP yang digunakan adalah menggunakan format MUP KPR iB yang berlaku, harus sistematis, lengkap, informatif, obyektif, dan jelas.
- 6) Persetujuan pembiayaan Persetujuan pembiayaan oleh Komite Pembiayaan sesuai Surat Keputusan Direksi tentang Batas Wewenang Persetujuan Pembiayaan (BWPP) yang berlaku.
- 7) Surat Persetujuan Prinsip Pembiayaan (SP3)
  - a) Aplikasi yang sudah disetujui komite pembiayaan selanjutnya diterbitkan SP3, SP3 dikirimkan kepada nasabah untuk dipelajari dan disetujui.
  - b) Setelah MUP mendapat persetujuan dari komite pembiayaan untuk disetujui atau ditolak maka keputusan tersebut segera untuk disampaikan kepada nasabah.
  - c) Apabila BRISyariah menolak permohonan maka wajib diterbitkan surat penolakan tetapi apabila Bank BRISyariah menyetujui permohonan nasabah maka wajib menerbitkan SP3.
- 8) Permohonan pelaksanaan akad Persiapan akad dan konfirmasi calon nasabah



- 9) Proses pra *signing* Persiapan dokumen akad, checklist, dan complydokumen calon nasabah.
- 10) Penanda tangan akad.
  - a) Penandatanganan perjanjian pembiayaan dan Akta Jual Beli (AJB).
  - b) Setiap pelaksanaan penandatanganan wajib didokumentasikan.
- 11) Pencairan pembiayaan KPR Pencairan pembiayaan kepada developer atau penjual.
- 12) Dokumentasi pembiayaan Proses dokumentasi pembiayaan pascapencairan.

Dewi Ariani Rahman selaku AO Bank BRISyariah KCP Kayutangi

Banjarmasin juga menyatakan :

Nasabah dapat mengajukan permohonan pembiayaan, mengisi formulir pembiayaan dan menyerahkan persyaratan-persyaratan ke Bank. Lalu pihak Bank akan memverifikasi kelengkapan berkas syarat-syarat tersebut. Pertama yang dilakukan adalah cek DHN dan Dukcapil ke CS. Setelah semua sudah lengkap dan memenuhi syarat maka akan dilakukan survey ke lapangan atau melihat langsung rumah yang akan dibeli dengan menganalisis 5C calon nasabah. 5C nasabah meliputi Character (Karakter) nasabah, Capacity (Kapasitas) nasabah, Capital (Modal) nasabah, Collateral (Jaminan) yang diberikan nasabah kepada pihak bank, Condition of Economy (Kondisi ekonomi) yaitu kondisi ekonomi yang akan mempengaruhi perkembangan usaha calon nasabah dan prospek usaha dimasa yang akan datang. Setelah itu syarat-syarat tersebut di input oleh pihak bank. Kemudian komite pembiayaan akan memberikan keputusan pembiayaan tersebut. Selanjutnya dilaksanakan akad mura>bah{ah yang akan disaksikan oleh notaries. Tahap terakhir yaitu realisasi pembiayaan, pencairan pembiayaan akan dimasukkan ke rekening nasabah, kemudian pemindahan kembali ke rekening penjual rumah.

Berdasarkan hasil wawancara dengan informan 1 dan informan 2 di atas menjelaskan bahwa prosedur melakukan pembiayaan KPR yaitu ada nasabah yang datang ke kantor untuk mengajukan pembiayaan KPR atau bisa juga marketing melakukan prospek diluar untuk mencari nasabah. Setelah itu nasabah mengisi

formulir pembiayaan dan menyerahkan persyaratan-persyaratan ke Bank. Lalu pihak Bank akan memverifikasi kelengkapan berkas syarat-syarat pembiayaan. Pertama yang dilakukan oleh marketing adalah cek DHN dan Dukcapil ke CS. Dipastikan KTP harus sudah terdaftar di Dukcapil kemudian CS melakukan cek DHN melalui BI Checking yang kemudian akan dilaporkan marketing ke kantor cabang. BI Checking digunakan untuk mengetahui riwayat pembiayaan calon nasabah, apakah calon nasabah tersebut masuk dalam Daftar Hitam Nama atau tidak dan apakah calon nasabah memiliki karakter yang baik atau tidak, sehingga dapat diketahui tanggung jawab nasabah dalam melaksanakan kewajibannya.

Setelah semua sudah lengkap akan dilakukan survey ke lapangan atau melihat langsung rumah yang akan dibeli dengan menganalisis 5C calon nasabah yang meliputi *Character, Capacity, Capital, Collateral* dan *Condition Of Economy*. Kemudian syarat-syarat tersebut di input oleh pihak bank. Setelah di input kemudian komite pembiayaan akan mengecek kembali dan akan memberikan keputusan pembiayaan apakah pembiayaan yang diajukan oleh calon nasabah tersebut ditolak atau disetujui. Selanjutnya dilaksanakan akad *murabahah*, disini pihak nasabah akan bertemu dengan perwakilan pihak bank untuk melakukan akad yang akan disaksikan oleh notaries.

Tahap terakhir yaitu pencairan pembiayaan yang akan dimasukkan ke rekening nasabah, kemudian pemindahan kembali ke rekening penjual rumah, hal ini bertujuan untuk membuktikan bahwa nasabah telah menerima pembiayaan dari bank dan nasabah telah mengetahui bahwa telah terjadi transaksi jual-beli antara bank dengan developer.

## B. Analisis Data

### 1. Implementasi pembiayaan Produk KPR Reguler di BRISyariah KCP Kayutangi Banjarmasin

Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) merupakan salah satu transaksi pembiayaan dengan prinsip jual beli yang diaplikasikan dalam skim pembiayaan *murabahah*, yaitu pembelian barang oleh bank untuk nasabah dalam rangka pemenuhan kebutuhan konsumtif, dimana pembiayaan tersebut digunakan untuk memenuhi kebutuhan konsumsi, tidak untuk kebutuhan usaha. Pembiayaan ini dapat melayani pembelian rumah baru, rumah bekas, ruko, renovasi rumah dan *take over*.

Posisi Bank BRISyariah bukanlah sebagai penjual murni yang memang memiliki persediaan barang (rumah) sebelum melakukan *murabahah* dengan nasabah. Posisi Bank BRISyariah sesungguhnya yaitu sebagai lembaga pembiayaan. Bank BRISyariah hanya akan melakukan pembelian rumah jika ada nasabah yang akan membeli kembali rumah tersebut (*murabahah* melalui pesanan). Pada hal inilah, dapat dilihat bahwa Bank BRISyariah memang sebagai lembaga pembiayaan, bukan sebagai penjual murni.

Berdasarkan hasil wawancara dengan AO pada pembiayaan KPR BRISyariah ini di gunakan akad *murabahah* murni, hal ini di karenakan Pihak bank melakukan pembayaran langsung terhadap pihak developer sebelum melakukan akad kepada nasabah. Sehingga rumah tersebut menjadi hak milik bank. Kemudian bank melakukan akad *murabahah* dengan pemohon.

Adapun syarat dan ketentuan pengajuan produk KPR pada Bank BRISyariah khususnya KCP Kayutangi Banjarmasin adalah sebagai berikut:

- 1) Pemohon adalah warga negara Indonesia (WNI)
- 2) Pemohon berdomisili di Indonesia.
- 3) Pemohon berusia minimal 21 tahun saat mengajukan permohonan.
- 4) Pemohon berusia maksimal 65 tahun pada saat kredit berakhir.
- 5) Pemohon memiliki status pekerja tetap atau professional dan bekerja selama minimal 2 tahun.
- 6) Pemohon berprofesi sebagai wiraswasta minimal memiliki pengalaman 5 tahun di bidang yang sama.
- 7) Pemohon memiliki penghasilan minimal Rp 48.000.000,- pertahun.
- 8) Pemohon tidak termasuk dalam daftar pembiayaan bermasalah.
- 9) Pemohon memenuhi persyaratan sebagai pemegang saham polis asuransi jiwa.
- 10) Pemohon bersedia membuka atau sudah memiliki rekening tabungan pada BRISyariah

Sementara berkas yang harus disiapkan pemohon untuk pengajuan permohonan pinjaman KPR BRISyariah, yaitu:

- 1) Fotokopi KTP pemohon dan KTP pasangan (bila telah menikah)
- 2) Fotokopi kartu keluarga.
- 3) Fotokopi surat nikah.
- 4) Slip gaji 3 bulan terakhir.
- 5) Fotokopi NPWP pribadi (untuk pinjaman > Rp 50.000.000)
- 6) Surat keterangan pekerjaan (Asli) atau fotokopi SK pengangkatan.
- 7) Fotokopi surat pemesanan rumah/ SPR (untuk rumah baru dari *developer* kerjasama)

- 8) Fotokopi sertifikat (untuk rumah bekas, renovasi, pembangunan, *take over*).
- 9) Fotokopi IMB (untuk rumah bekas, renovasi, pembangunan, *take over*).
- 10) Fotokopi PBB (untuk rumah bekas, renovasi, pembangunan, *take over*).

Setelah syarat dan semua berkas terpenuhi, maka proses pembiayaan KPR melalui Bank BRISyariah KCP Kayutangi Banjarmasin dapat diproses dengan tahapan sebagai berikut:

1) Prospek

- a) Pengajuan permohonan pembiayaan KPR BRISyariah dengan melengkapi persyaratan dan dokumentasi rumah yang hendak di beli oleh pemohon.
- b) Mengisi formulir yang berlaku dan ditambahkan di tengah atas Memorandum Usulan Pembiayaan (MUP) dan keterangan sesuai tujuan pembiayaan. Setelah dokumen siap untuk diserahkan, nasabah yang ingin mengajukan pembiayaan KPR dapat membawa syarat- syarat tersebut untuk diproses oleh pihak BRISyariah yang akan memberikan pembiayaan.

2) Inisiasi

Inisiasi merupakan proses awal dalam menentukan kriteria calon nasabah pembiayaan sehingga sesuai dengan kriteria yang ditetapkan oleh bank.

- a) Pengecekan keaslian dokumen calon nasabah Untuk dokumen yang sudah dipastikan keasliannya distempel sesuai asli dan di paraf oleh AO dan CMM atau Pincapem atau Pinca.
- b) AO melakukan *interview* atau wawancara terhadap calon nasabah

3) Permohonan BI *Checking*, Apraisal dan investigasi

- a) CS mengirimkan permohonan checking BI, permohonan pemeriksaan atau penilaian jaminan dan permohonan investigasi kepada financing support unit kerja.
  - b) Format permohonan checking BI, pemeriksaan atau penilaian jaminan dan permohonan investigasi sesuai dengan format permohonan checking BI, permohonan pemeriksaan atau penilaian jaminan dan permohonan investigasi pada surat edaran tentang pembiayaan KPR iByang berlaku.
- 4) AO melakukan evaluasi kelayakan calon nasabah
- a) AO memastikan penghasilan per bulan nasabah pada slip gaji atau surat keterangan penghasilan calon nasabah.
  - b) AO mencocokkan antara slip gaji atau surat keterangan penghasilan dengan konfirmasi ke HRD atau bendahara gaji - Untuk calon nasabah dengan pembayaran gaji melalui transfer Bank maka konfirmasi ke HRD tidak diperlukan, CS atau AO hanya mencocokkan slip gaji atau surat keterangan penghasilan dengan jumlah yang ditransfer pada rekening payroll calon nasabah - Untuk nasabah dengan gaji diterima surat tunai (cash) maka evaluasi dilakukan dengan mencocokkan slip gaji atau surat keterangan penghasilan dengan SPT PPH 21 calon nasabah.
  - c) AO menghitung RPC calon nasabah. RPC (Ray Painment Capacity) yaitu rasio penghasilan terhadap angsuran. Maksudnya adalah jumlah pendapatan yang diterima oleh nasabah berbanding dengan ketentuan yang telah ditentukan oleh bank dalam penerimaan pembiayaan yaitu 35% dari penghasilan nasabah.

- d) AO melakukan analisis kualitatif (pendidikan terakhir, jenis dan nama perusahaan, pengalaman dan lama bekerja, status kekaryawanan, jabatan, hubungan bank lain, kekayaan dimiliki)
- 5) Pembuatan Memorandum usulan pembiayaan (MUP) MUP adalah media utama pengajuan usulan pembiayaan kepada komite pembiayaan. Format MUP yang digunakan adalah menggunakan format MUP KPR iB yang berlaku, harus sistematis, lengkap, informatif, obyektif, dan jelas.
- 6) Persetujuan pembiayaan Persetujuan pembiayaan oleh Komite Pembiayaan sesuai Surat Keputusan Direksi tentang Batas Wewenang Persetujuan Pembiayaan (BWPP) yang berlaku.
- 7) Surat Persetujuan Prinsip Pembiayaan (SP3)
  - a) Aplikasi yang sudah disetujui komite pembiayaan selanjutnya diterbitkan SP3, SP3 dikirimkan kepada nasabah untuk dipelajari dan disetujui.
  - b) Setelah MUP mendapat persetujuan dari komite pembiayaan untuk disetujui atau ditolak maka keputusan tersebut segera untuk disampaikan kepada nasabah.
  - c) Apabila BRISyariah menolak permohonan maka wajib diterbitkan surat penolakan tetapi apabila Bank BRISyariah menyetujui permohonan nasabah maka wajib menerbitkan SP3.
- 8) Permohonan pelaksanaan akad Persiapan akad dan konfirmasi calon nasabah
- 9) Proses pra *signing* Persiapan dokumen akad, checklist, dan comply dokumen calon nasabah.
- 10) Penanda tangan akad.

- a) Penandatanganan perjanjian pembiayaan dan Akta Jual Beli (AJB).
  - b) Setiap pelaksanaan penandatanganan wajib didokumentasikan.
- 11) Pencairan pembiayaan KPR Pencairan pembiayaan kepada developer atau penjual.
- 12) Dokumentasi pembiayaan Proses dokumentasi pembiayaan pascapencairan.

Pelayanan yang diberikan pihak bank kepada nasabah sudah tidak perlu diragukan lagi karena BRISyariah telah memberikan pelayanan yang telah memenuhi standarkualitas dan kepuasan nasabah. Pelayanan yang diberikan pihak bank kepada nasabah inilah yang membuat nasabah tertarik untuk melakukan pembiayaan di BRISyariahterkhusus pada pembiayaan KPR. Kemudian karena kebutuhan nasabah untuk memiliki rumah, agama, lokasi, dan promosi yang dilakukan oleh bank BRISyariah yang membuatnasabah tertarik untuk melakukan pembiayaan KPR di Bank BRISyariah KCP Kayutangi Banjarmasin. Hal ini membuat pembiayaan KPR BRISyariah menjadi produk pembiayaan yang ada di Bank BRISyariah KCP kayu tangi sejak tahun 2015. Hal Ini Sesuai dengan ketentuan Fatwa DSN MUI akad *murabahah* dapat dilakukan dengan syarat jika barang yang dibeli oleh nasabah sepenuhnya sudah milik bank.

KPR BRISyariah adalah Pembiayaan Kepemilikan Rumah kepada perorangan untuk memenuhi sebagian atau keseluruhan kebutuhan akan hunian dengan menggunakan prinsip jual beli (*Murabahah*) di mana pembayarannya secara angsuran dengan jumlah angsuran yang telah ditetapkan di muka dan di bayar setiap bulan dengan prinsip suka sama suka. Hal ini sesuai dengan Q. S an Nisa ayat 29 :



يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُم بَيْنَكُم بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِنْكُمْ ۚ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ ۚ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا

Terjemahan:

“Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan suka sama suka di antara kamu. Dan janganlah kamu membunuh dirimu, sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepada-Mu”.

Secara teoritik dalam pembiayaan *murabahah*, baik pada saat transaksi maupun tidak penjual memang sudah memiliki persediaan barang untuk dijual belikan. Namun dari hasil penelitian dalam hal Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) ini pihak bank belum memiliki barang atau rumah yang akan dijualnya kepada nasabah, sehingga pihak Bank akan melakukan pengadaan barang setelah ada nasabah yang memesan dan bersifat mengikat. Hal ini sesuai dengan teorinya Osmad Muthaher yang menyatakan bahwa pembiayaan *murabahah* melalui pesanan yaitu pihak Bank akan melakukan pengadaan barang setelah ada nasabah yang memesan dan bersifat mengikat yang artinya nasabah yang sudah memesan harus dibeli dan tidak dapat dibatalkan. Tetapi salah satu ciri dari pembiayaan *murabahah* adalah diperbolehkannya bagi bank untuk memberikan kuasa kepada nasabah sebagai agen dari bank untuk membeli barang atau komoditas atas nama bank. Tidak terkecuali nasabah Bank BRISyariah dalam mengajukan pembiayaan Kepemilikan Rumah juga dimungkinkan membeli sendiri rumah dengan spesifikasi yang diinginkan.

Selain menggunakan prinsip jual beli dengan skim *murabahah*, Bank BRISyariah juga mengkombinasikan antara akad *murabahah* dengan akad wakalah dalam hal pembelian rumah kepada nasabah sebelum dilakukan akad *murabahah*. Dalam hal ini, ketika pihak bank telah memberikan kuasa kepada nasabah atau nasabah

menjadi wakil bank dan pihak bank telah menerbitkan Purchase Order kepada penjual rumah, maka nasabah sebagai agen Bank BRISyariah membeli rumah dari developer/ penjual rumah secara tunai, setelah terjadi transaksi dan kesepakatan antara penjual rumah dengan nasabah, maka penjual rumah akan menyerahkan barang (rumah) dan dokumen kepada bank/ notaries. Secara prinsip rumah tersebut adalah milik bank, setelah itu barulah terjadi akad *murabahah* antara bank dan nasabah. Bank BRISyariah menjual rumah tersebut kepada nasabah dengan harga pokok ditambah dengan margin yang telah disepakati. Hal tersebut sesuai dengan hasil penelitian yang dilakukan oleh Fauziah yang menyatakan bahwa Bank mengkombinasikan akad *murabahah bil wakalah* dengan mewakilkan pembelian properti tersebut kepada nasabah, setelah properti diserahkan kemudian nasabah membayar angsuran cicilan *murabahah* kepada Bank sesuai dengan jangka waktu dan besar angsuran yang disepakati.

Hasil dari penelitian adalah walaupun Bank BRISyariah Kantor Cabang Pembantu Kayutangi Banjarmasin menggunakan akad wakalah namun pada kenyataannya nasabah tetap tidak menerima uang, dana pembiayaan yang telah dimasukkan ke rekening nasabah langsung ditransfer ke rekening penjual rumah dengan sepengetahuan pihak bank. Penggunaan akad wakalah hanya sebatas untuk membuktikan bahwa nasabah telah menerima pembiayaan dari bank serta nasabah telah mengetahui terjadinya transaksi jual-beli antara bank dengan penjual rumah.

Nasabah mengajukan Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dengan spesifikasi rumah yang ingin dibeli secara kredit atau dicicil, lalu pihak BRISyariah akan menilai harga rumah tersebut, setelah harga rumah itu disepakati bersama, maka dalam jangka waktu yang telah ditentukan rumah itu akan menjadi harga segitu. Maka

pihak Bank akan membeli rumah tersebut dengan harga sekarang, lalu nasabah tersebut membayar rumah itu secara angsuran dimasa yang akan datang. Jangka waktu pembiayaan untuk kategori wirausaha yang dapat diberikan maksimal 10 tahun, akan tetapi berdasarkan pemutus pembiayaan rata-rata untuk pembiayaan non fix diusahakan jangka waktunya 5-8 tahun. Sedangkan untuk kategori PNS jangka waktu pembiayaan yang diberikan maksimal bisa sampai 15 tahun.

Sesuai dengan teori Zulkifli bahwa sebelum pencairan pembiayaan dilakukan pihak Bank akan terlebih dahulu menganalisis calon nasabah dengan menggunakan analisis 5C yang meliputi (Zulkifli, 2017, hal. 144):

a. *Character* (Karakter)

Penilaian karakter calon nasabah dapat dilakukan dengan BI Checking untuk mengecek status pembiayaan nasabah di Bank lain. BI Checking dilakukan untuk menghindari adanya black list nasabah di Bank lain. Selain itu juga dapat dilakukan wawancara dengan calon nasabah sehingga dari jawaban tersebut dapat diketahui karakter nasabah tersebut. Penilaian karakter ini penting karena berkaitan dengan sifat atau watak calon nasabah yang dapat dijadikan suatu ukuran tentang kemauan nasabah untuk mengembalikan pembiayaan. Hal ini terkait dengan kepercayaan yang diberikan kepada nasabah sebagai jaminan utama nantinya.

b. *Capacity* (Kapasitas)

Sebelum direalisasikan pembiayaan, penilaian kapasitas calon nasabah sangat penting diketahui untuk memahami kemampuan seseorang untuk membayar semua kewajibannya. Untuk wirausaha dinilai dari sumber penghasilan calon nasabah,

laporan keuangan perusahaan dan usahanya. Sedangkan untuk karyawan dinilai dari gaji dan tanggungan nasabah.

c. *Capital* (Modal)

*Capital* adalah modal yang dimiliki nasabah. Dalam pembiayaan ini modal nasabah dari asset yang dimiliki calon nasabah, modal yang digunakan dalam usahanya dan uang muka yang sanggup dibayar oleh calon nasabah.

d. *Collateral* (Jaminan)

Jaminan yang diberikan harus dapat mengcover risiko pembiayaan calon nasabah jika dikemudian hari terdapat kredit macet. Biasanya yang dijadikan barang jaminan adalah sertifikat rumah yang akan dibeli atau jaminan lain yang dimiliki oleh calon nasabah, baik sertifikat tanah dan bangunan maupun sertifikat tanah.

e. *Condition of Economy* (Kondisi Ekonomi)

Untuk calon nasabah yang akan mengajukan pembiayaan KPR Faedah penilaian kondisi ekonomi sangat penting dilakukan untuk mengetahui kemampuan pembayaran kembali kreditnya. Biasanya pihak Bank akan mengaitkan tempat kerja calon nasabah, kondisi calon nasabah dan prospek usaha dimasa yang akan datang.

Analisis 5C tersebut di BRISyariah KCP Kayutangi Banjarmasin sudah diterapkan, akan tetapi masih belum maksimal. Hal ini dikarenakan masih adanya pembiayaan bermasalah pada produk KPR. Permasalahan yang muncul disebabkan dari faktor eksternal berupa keterlambatan pembayaran angsuran yang tidak sesuai dengan jangka waktu yang telah ditentukan (*condition of economy*). Ada beberapa faktor yang menyebabkan nasabah tidak bisa membayar tepat waktu yaitu nasabah mengalami penurunan omset usaha karena ada kompetitor di lingkungan yang sama,

nasabah mendapat musibah yang tidak bisa diprediksi sebelumnya seperti keluarganya ada yang masuk rumah sakit, ada yang harus menunggu sampai nasabah gaji dulu dan bisa juga karena tempat usaha nasabah direnovasi sehingga berhenti beroperasi sementara. Sedangkan dari faktor internal sendiri tidak ada, karena apa yang diusulkan marketing sesuai dengan kondisi nasabah.

Semua itu disebabkan karena unsur tidak sengaja, dimana nasabah memiliki kemauan untuk membayar akan tetapi belum mampu. Dalam hal ini nasabah yang melakukan pembiayaan KPR mencapai kolektabilitas pembiayaan 2a (terlambat 30 hari) sampai 2c (terlambat 90 hari). Dan selama ini tidak ada nasabah yang sampai kolek 3 (kurang lancar) bahkan kolek 5 (macet).

Tidak semua karyawan/ pegawai bisa mendapatkan Pembiayaan Kepemilikan Rumah, akan tetapi hanya karyawan/ pegawai yang sudah bekerja minimal 2 tahun dan berstatus karyawan tetap yang kemungkinan bisa mendapatkan pembiayaan tersebut. Sedangkan untuk wirausaha dan professional sudah menjalankan praktik dan usaha harus sudah berjalan minimal 2 tahun dan memiliki pembukuan yang teratur bagi wirausaha. Hasil penelitian tersebut sesuai dengan teorinya Zulkifli yang menyatakan bahwa untuk pegawai agar bisa mendapatkan pembiayaan KPR harus sudah bekerja minimal 2 tahun dan berstatus karyawan tetap. Sedangkan untuk professional dan wirausaha sudah menjalankan praktik dan usaha harus sudah berjalan minimal 2 tahun dan memiliki pembukuan yang teratur bagi pengusaha (Zulkifli, 2017, hal. 140).

Sesuai dengan teorinya Antonio dan Karmaen, maksimal yang bisa diambil bank untuk melakukan pembayaran angsuran adalah 50% tetapi secara ketentuan rata-rata 30% dari gaji (Antonio & Karmaen, 2017, hal. 104). Apabila nasabah mempunyai

pinjaman lain, maka dihitung terlebih dahulu dengan gaji dikurangi jumlah pinjaman lain, setelah itu baru ditentukan 30% atau 50% yang dapat diambil bank.

Keuntungan/ besarnya margin dalam Pembiayaan Kepemilikan Rumah di Bank BRISyariah Kantor Cabang Pembantu Kayutangi tergantung pada jangka waktu pembiayaan yang diambil oleh nasabah. Semakin lama jangka waktu pembiayaan maka semakin tinggi margin yang dikenakan kepada nasabah. Untuk jangka waktu 1-5 tahun besarnya margin adalah 13,65%, untuk jangka waktu 5-10 tahun sebesar 14% dan untuk jangka waktu 10-15 tahun sebesar 14,90%. Salah satu keunggulan Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) yaitu angsuran pembiayaan tetap hingga fasilitas pembiayaan lunas, sehingga tidak dipengaruhi oleh fluktuasi suku bunga yang terus mengalami perubahan.

Prosedur pelaksanaan pembiayaan *murabahah* pada Produk KPR Reguler di Bank BRISyariah Kantor Cabang Pembantu Kayutangi Banjarmasin, Bank bertindak sebagai penyedia dana pembiayaan. Besarnya dana pembiayaan yang dapat diberikan Bank BRISyariah Kantor Cabang Pembantu Kayutangi Banjarmasin adalah maksimal 70% dari harga rumah baru/ bekas dengan type di atas 40. Untuk rumah baru/ bekas dengan type dibawah 40 maksimal pembiayaan yang diperoleh sebesar 80%. Sedangkan untuk renovasi rumah pembiayaan yang diperoleh sebesar 70%. Artinya Bank BRISyariah hanya membiayai sebagian dari harga pembelian barang (rumah), sisanya adalah diambil dari uang muka nasabah. Sesuai dengan teorinya Antonio dan Karmaen bahwa dalam jual beli Bank diperbolehkan meminta nasabah untuk membayar uang muka apabila mereka sepakat (Antonio & Karmaen, 2017, hal. 104). Hal ini bertujuan untuk mengantisipasi pembatalan pembelian oleh nasabah, sehingga

jika ada nasabah yang membatalkan pembelian maka uang muka menjadi milik bank maksimal sebesar kerugian yang ditanggung oleh bank akibat pembatalan tersebut dan jika uang muka tidak mencukupi, nasabah wajib melunasi kekurangannya. Namun apabila nasabah memutuskan untuk membeli barang tersebut, ia tinggal membayar sisa harga.

Berdasarkan pada uraian di atas dapat disimpulkan bahwa Implementasi Pembiayaan Produk KPR Reguler di Bank BRISyariah Kantor Cabang Kayutangi Banjarmasin dimulai dengan calon nasabah harus melengkapi berbagai persyaratan yang sudah ditentukan oleh Bank. Setelah semua persyaratan terkumpul, maka pihak Bank BRISyariah akan melakukan analisa terhadap pembiayaan yang diajukan dengan menggunakan prinsip 5C untuk mengetahui layak tidaknya nasabah mendapatkan pembiayaan. Jika calon nasabah dinilai layak maka pembiayaan yang diajukan akan disetujui oleh Komite Pembiayaan dan akan menerima pencairan dana pembiayaan.

2. Kelebihan dan kekurangan pembiayaan Produk KPR Reguler di BRISyariah KCP Kayutangi Banjarmasin
  - a. Kelebihan pembiayaan Produk KPR Reguler di BRISyariah KCP Kayutangi Banjarmasin

Pembiayaan KPR BRISyariah dikenal dengan sebutan Griya Faedah. Jenis pembiayaan ini dapat digunakan untuk memenuhi kebutuhan perumahan, seperti pembelian unit rumah baru atau seken, apartemen maupun kavling siap bangun, pembangunan atau renovasi rumah hingga *take over* dan *refinancing*. Selain Griya Faedah, BRISyariah sebenarnya juga memiliki pembiayaan Faedah Sejahtera, yakni program pemerintah untuk pembiayaan pembelian rumah yang disalurkan kepada

masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) dengan kriteria yang ditetapkan pemerintah.

Skema pembiayaan KPR melalui Griya Faedah dan Faedah Sejahtera dapat dipilih sesuai fleksibilitas dan kebutuhan nasabah. Jika ingin mendapatkan angsuran yang tidak berubah sampai dengan jatuh tempo pembiayaan, nasabah dapat menggunakan akad *murabahah*. Plafon Pembiayaan dan maksimal Rp.3.500.000.000, dengan DP uang muka ringan minimal 10% dan Bank Finance (Pembiayaan Bank) hingga 90%. Jangka Waktu tenor pinjaman adalah: (1) maksimum 15 tahun untuk pembelian rumah baik dalam kondisi baru (rumah jadi atau indent) dan rumah bekas pakai (*second*); (2) maksimum 10 tahun untuk pembelian Apartemen, *take over* KPR; (3) maksimum 5 tahun untuk pembiayaan tanah kavling siap bangun. Disamping itu Margin pembiayaan 12,75 persen hingga 13,75 persen dan tetap sampai pembiayaan lunas. Margin bank syariah tidak terpengaruh fluktuasi suku bunga sehingga angsuran tetap ringan.

Berdasarkan pada uraian diatas, maka kelebihan pembiayaan produk KPR di BRISyariah KCP Kayutangi Banjarmasin, yaitu: uang muka ringan (10% dari harga rumah), angsuran flat, plafon pembiayaan hingga Rp 3.500.000.000, jangka waktu minimum 12 bulan dan maksimum 15 tahun, dan margin tidak terpengaruh fluktuasi suku bunga sehingga angsuran tetap ringan.

b. Kekurangan pembiayaan Produk KPR Reguler di BRISyariah KCP  
Kayutangi Banjarmasin

Pembiayaan Produk KPR Reguler di BRISyariah KCP Kayutangi Banjarmasin tidak terlepas dari adanya kekurangan. Kekurangan tersebut adalah berkenaan dengan



jaminan yang merupakan milik dari Bank BRISyariah. Jaminan dimaksudkan untuk menjaga agar si pemesan tidak main-main dengan pesanan. Bank dapat meminta nasabah suatu jaminan untuk dipegangnya. Dalam teknis operasionalnya, barang-barang yang dipesan yang dalam penelitian ini adalah rumah yang dibeli melalui KPR BRISyariah di KCP Kayutangi Banjarmasin menjadi salah satu jaminan yang menjadi pegangan Bank untuk pembayaran utang nasabah. Penyerahan jaminan dapat dilakukan ketika transaksi pemesanan maupun ketika akad jual beli dilakukan. Dalam praktiknya, biasanya jaminan yang digunakan adalah barang yang dibeli atau tanda kepemilikan harta tertentu yang dapat menutup biaya kerugian yang ditanggung bank sekiranya terjadi kegagalan pembayaran angsuran.