

## **BAB IV**

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

#### **A. Gambaran Umum Bank Kalsel Syariah Banjarmasin**

##### **1. Sejarah Bank Kalsel**

Bank Kalsel adalah bank milik pemerintah provinsi Kalimantan Selatan bersama-sama dengan pemerintah kota/kabupaten se-Kalimantan Selatan, didirikan pada tanggal 25 Maret 1964, berdasarkan Undang-Undang Nomor 13 Tahun 1962 tentang Ketentuan Pokok Bank Kalsel dan atas dasar peraturan daerah Kalimantan Selatan Nomor 4 Tahun 1964, dengan modal sebesar Rp 100.000.000,00 (seratus juta rupiah) serta memperoleh izin dari menteri usaha urusan bank sentral/gubernur Bank Indonesia sesuai dengan surat keputusan Nomor 26/UBS/65 tanggal 31 Maret 1965.

Seiring perjalanan waktu, guna penyesuaian terhadap berbagai perubahan yang terjadi, telah dilakukan beberapa kali pergantian. Saat ini landasan yang mengatur pendirian bank Kalsel adalah peraturan daerah provinsi Kalimantan Selatan Nomor 11 Tahun 2008, dimana modal dasar bank ditetapkan sebesar Rp 500.000.000.000,00 (lima ratus miliar rupiah).

Tujuan pendirian Bank Kalsel adalah untuk membantu dan mendorong pertumbuhan perekonomian dan pembangunan daerah serta sebagai salah satu sumber pendapatan asli daerah dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat

melalui kegiatan usaha perbankan berdasarkan prinsip konvensional maupun syariah.

Bank Kalsel sebagai salah satu alat kelengkapan ekonomi daerah di bidang perbankan mempunyai tugas:

- a. Sebagai penggerak dan pendorong laju pembangunan di daerah.
- b. Sebagai pemegang kas daerah dan atau melaksanakan penyimpanan uang daerah.
- c. Sebagai salah satu sumber pendapatan asli daerah (PAD).
- d. Turut membina lembaga perkreditan (BKK & LPUK) dan Bank Perkreditan Rakyat (BPR) milik pemerintah provinsi dan pemerintah kabupaten/kota.

Dengan demikian bank Kalsel diharapkan mempunyai peran yang cukup besar dalam pembangunan di Kalimantan Selatan khususnya di bidang ekonomi, sosial, dan pembangunan daerah.

## 2. Profil Bank Kalsel Syariah

Krisis ekonomi dan moneter yang terjadi di Indonesia pada kurun waktu 1997-1998 merupakan pukulan yang sangat berat bagi perekonomian Indonesia. Dalam periode tersebut banyak lembaga-lembaga keuangan, termasuk perbankan mengalami kesulitan keuangan.

Seiring dengan diberlakukannya *dual banking system* oleh Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang perbankan kepada masyarakat Kalimantan Selatan yang mayoritas beragama Islam. Mulai saat itu bank

Kalsel Syariah memulai periode operasional berbasis syariah dengan membuka Kantor Cabang Syariah Banjarmasin yang berkantor di jalan S. Parman Rt. 14 Banjarmasin, kode pos 70116, telpon (0511) 3352349, (0511) 3352457, dan akan disusul kantor-kantor syariah cabang lainnya yang ada di Kalimantan Selatan.

Dalam mengawasi, menilai dan memastikan operasional bank agar tetap konsisten dalam penghimpunan dana dan penyaluran dana serta pelayanan jasa berdasarkan prinsip syariah serta dalam pengembangan produk baru agar sesuai dengan fatwa Dewan Syariah Nasional, Majelis Ulama Indonesia (DSN-MUI).

Bank Kalsel Syariah memiliki Dewan Pengawas Syariah yang melakukan pengawasan terhadap kegiatan bank. Dewan pengawas syariah / UUS bank Kalsel adalah sebagai berikut:

- a. Prof. Dr. KH. Kamrani Buseri, MA., sebagai ketua.
- b. Dr. Muhaimin, S.Ag. MA., sebagai anggota.

Bank Kalsel Syariah dalam mengembangkan usahanya terus membuka kantor-kantor baru, baik kantor cabang, kantor-kantor pembantu, ataupun kedai-kedai syariah yang terdapat di IAIN Antasari dan RS. Anshari Saleh Banjarmasin.

Dibukanya unit layanan syariah dilatar belakangi oleh kecendrungan semakin berkembangnya perbankan syariah di Indonesia sejak sepuluh tahun terakhir. Selain berdiri bank-bank khusus yang memberi layanan syariah, bank konvensional juga membuka unit layanan syariah. Sejalan dengan perkembangan tersebut maka bank Kalsel juga melakukan hal yang sama dengan melihat kondisi objektif masyarakat Kalimantan Selatan yang secara umum adalah masyarakat agamis.

Unit layanan syariah pada Bank Kalsel ini sudah dioperasikan sejak awal tahun 2007 dan kemudian diresmikan oleh wakil gubernur Kalsel H. M. Rosehan Noor Bahri, SH., pada tanggal 12 September 2007. Bank Kalsel Syariah Banjarmasin beralamat di Jalan S. Parman RT. 4 Banjarmasin, kode pos 70116, telpon (0511) 3352349, (0511) 3352457.

Unit layanan syariah bank Kalsel terus dikembangkan, selain berpusat di Banjarmasin juga di buka cabanag-cabang di kabupaten lainnya di Kalsel. Kantor-kantor cabang itu di bagi dua dengan cakupan wilayah sebagai berikut:

- a. Kantor Bank Kalsel Banjarmasin mencakup wilayah Banjarmasin, Banjarbaru, Marabahan, Martapura, Pelaihari, dan Batulicin.
- b. Kantor cabang Bank Kalsel Kandangan mencakup wilayah Kandangan, Rantau, Barabai, Amuntai, dan Tanjung.

### 3. Landasan Hukum

Pendirian dan dioperasikannya unit layanan syariah pada bank Kalsel diperkuat dengan landasan sejumlah peraturan perundang-undangan yang terkait serta fatwa organisasi Islam, diantara:

- a. Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1991, tentang perbankan sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998.
- b. Peraturan Bank Indonesia Nomor 2/27/PBI/2000, tanggal 15 Desember 2000 tentang bank umum.
- c. Peraturan Bank Indonesia Nomor 4/1/PBI/2002 tentang perubahan kegiatan usaha Bank Umum Konvensional Menjadi Bank Umum berdasarkan prinsip syariah.
- d. Surat keputusan direksi Bank Indonesia, tanggal 12 Mei 1999 tentang bank umum, bank umum berdasarkan prinsip syariah dan Bank Perkreditan Rakyat Syariah (BPRS).
- e. Fatwa MUI, bahwa segala transaksi yang berbasis bunga menurut Al-Qur'an dan *ribā*.

### 4. Tujuan, Visi dan Misi

Tujuan didirikan dan dikembangkan unit layanan syariah, termasuk kedai syariah sebagai perpanjangan operasionalnya adalah memberikan alternatif pelayanan perbankan dengan prinsip syariah untuk memenuhi kebutuhan masyarakat/nasabah disamping pelayanan secara konvensional.

Pendirian unit layanan syariah ini juga dimaksudkan untuk pengembangan bisnis dan mengantisipasi persaingan. Pembukaan kegiatan berdasarkan prinsip syariah, merupakan implementasi dari penjabaran visi dan misi bank Kalsel yang diwujudkan melalui mengembangkan bisnis dalam mengantisipasi semakin meningkatnya persaingan, baik dikalangan dunia perbankan sendiri maupun sesama jasa pelayanan syariah yang hampir semua bank membukanya.

Visi dari unit layanan syariah pada bank Kalsel adalah menjadi unit usaha syariah banknya orang banua yang Islami, sehat, professional, dan dinamis, sesuai dengan prinsip-prinsip syariah yang murni dan nyata.

Misalnya mencakupi:

- a. Mendorong terciptanya masyarakat yang menggunakan sistem ekonomi syariah yang penuh barakah dan mendapatkan ridha Allah SWT.
- b. Memenuhi kebutuhan masyarakat terhadap pelayanan produk-produk perbankan dan mampu bersaing secara sehat.
- c. Menjadikan usaha syariah bank Kalsel sebagai mitra usaha yang dapat dipercaya oleh masyarakat ekonomi syariah khususnya dalam pemberdayaan usaha mikro, kecil, dan menengah.
- d. Meningkatkan kontribusi pendapatan bank Kalsel yang berasal dari kegiatan usaha perbankan berdasarkan prinsip syariah.

e. Membantu mengembangkan sumber daya yang memahami dan dapat melaksanakan pelayanan perbankan berdasarkan prinsip syariah.<sup>1</sup>

## 5. Produk-Produk Pembiayaan Bank Kalsel Syariah

### a. *Murābahah* konsumtif

Definisi : jual beli barang keperluan rumah tangga yang bersifat konsumtif, seperti pembelian rumah, kendaraan untuk pribadi, alat rumah tangga, elektronik dan sebagainya.

### b. *Murābahah* investasi

Definisi : jual beli barang modal dan atau investasi dalam rangka menunjang kegiatan usaha seperti pembelian alat berat, mesin, kendaraan angkutan, rumah toko dan sebagainya.

### c. *Murābahah* modal kerja

Definisi : jual beli barang yang akan diperdagangkan kembali seperti jual beli barang kepada koperasi/BMT, jual barang konveksi untuk diperdagangkan dan sebagainya.

### d. *Mudhārabah*

Definisi : Merupakan pembiayaan penanaman dana (modal) kepada nasabah untuk melakukan kegiatan usaha sesuai syariah dengan prinsip bagi hasil usaha antara kedua belah pihak dengan nisbah yang disepakati.

---

<sup>1</sup>Studi Dokumen Profil Bank Kalsel Syariah Banjarmasin 2016.

e. *Musyārahah*

Definisi : Merupakan transaksi penanaman dana dari dua atau lebih pemilik dana untuk menjalankan usaha tertentu sesuai syariah dengan pembagian hasil usaha antara bank dan nasabah berdasarkan nisbah yang telah disepakati.

f. Talangan Haji *iB*

Definisi : Merupakan penyediaan dana (talangan) kepada nasabah dalam bentuk pinjaman (*qard*) untuk pelaksanaan kegiatan ibadah haji dan umrah baik melalui Pemerintah ataupun biro perjalanan/travel.

g. *Qard* beragunan emas *iB Ar-Rahman*

Definisi : Merupakan produk pembiayaan bank Kalsel dengan menggunakan akad *qard*, *rahn* dan *ijārah* secara bersama dan merupakan satu kesatuan, yaitu pinjam meminjam dengan akad *al-qard* dengan agunan penyerahan emas melalui akad *rahn* dan terhadap penyerahan emas tersebut nasabah dikenakan biaya pemeliharaan dengan akad *ijārah*.

h. *Al-Qardhul Hasan*

Definisi : Merupakan pinjaman dana kepada nasabah tanpa imbalan dengan hanya mengembalikan pokok pinjaman secara sekaligus atau cicilan dalam jangka waktu tertentu. *Al-qardhul hasan* ditujukan bagi orang yang tidak mampu (fakir dan/atau miskin) untuk modal usaha yang berkelanjutan.

Unit Usaha Syariah (UUS) bank Kalsel Syariah cabang Banjarmasin dipimpin oleh seorang pemimpin cabang Unit Usaha Syariah

(UUS) terdiri dari Sub Unit Litbang Syariah, Sub Unit Keuangan dan Teknologi Syariah dan Sub Unit Pemasaran Usaha Syariah. UUS membawahi cabang syariah maupun cabang pembantu syariah.

#### 6. Profil Bank Kalsel Syariah KCPS Kedai Gatot Subroto Banjarmasin

Di penghujung tahun 2009, Bank BPD Kalsel terus melebarkan sayap bisnisnya, dengan kembali membuka jaringan kantor berupa “Kedai Syariah” di lingkungan Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Antasari Banjarmasin.

Kedai Syariah yang merupakan produk jaringan kantor terbaru yang dirancang untuk dapat lebih mendekati diri kepada masyarakat terutama sokongan usaha mikro kecil menengah (UMKM) guna memenuhi kebutuhan akan layanan perbankan syariah. Kedai Syariah IAIN Antasari merupakan yang kedua yang dioperasikan BPD Kalsel, yang sebelumnya juga telah dibuka Kedai Syariah RS Ansyari Saleh pada 12 November 2009 yang lalu.

Pertumbuhan unit syariah di BPD Kalsel terus meningkat, hal inilah yang mendorong untuk mengembangkan layanan syariah ini, apalagi para pemegang saham juga menginginkan BPD bisa menjadi bank syariah terbesar di Kalsel.

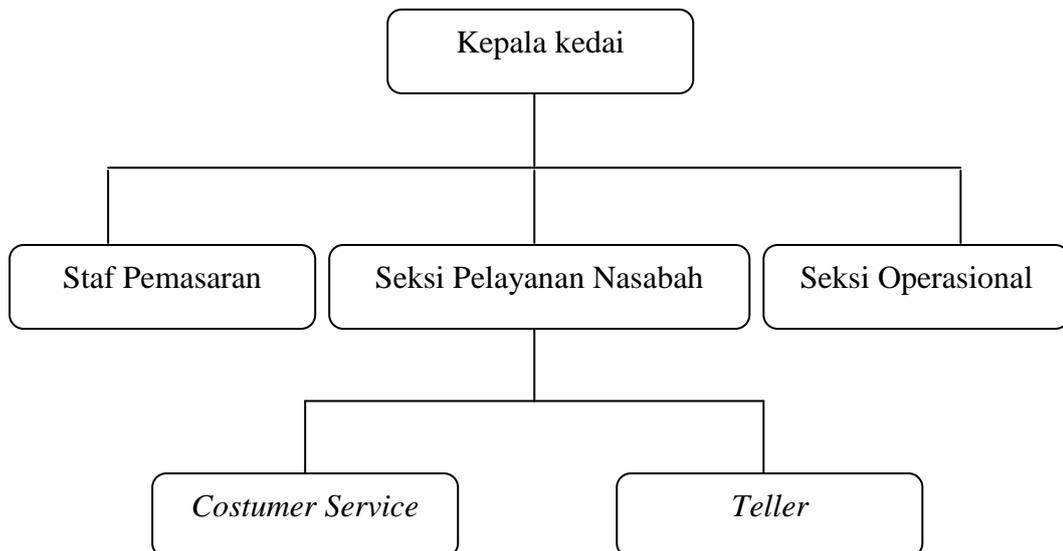
Wakil Walikota H Alwi Sahlan, usai membuka peresmian kedai syariah di IAIN Antasari berharap kedai syariah ini bisa memberikan manfaat yang besar bagi masyarakat, terutama mereka yang ingin menabung lewat perbankan syariah.<sup>2</sup>

---

<sup>2</sup><https://sijaka.wordpress.com/2009/12/06/kedai-syariah-hadir-di-iain-antasari/> (31 Juli 2016)

Kedai Syariah IAIN Antasari kini relokasi ke Gatot Subroto pada tanggal 26 Mei 2016 yang sekarang disebut dengan Bank Kalsel Syariah KCPS Kedai Gatot Subroto Banjarmasin. Dengan relokasi dari lingkungan IAIN diharapkan masyarakat luas mengetahui bahwa Kedai Syariah yang ada ini bisa digunakan untuk berbagai transaksi layanan perbankan.<sup>3</sup>

Struktur Organisasi bank Kalsel Syariah KCPS Kedai Gatot Subroto Banjarmasin, meliputi:



- a. Kepala Kedai : M. Fazrin
- b. Staf Pemasaran : Juliadi Rahman
- c. *Teller* : Citra Widi Hapsari
- d. *Customer Service* : Erni Oktaviani
- e. Seksi Operasional : M. Ridwan Hanafiah

Ruspawati

<sup>3</sup><http://banjarmasin.tribunnews.com/2016/05/26/jaring-nasabah-lebih-luas-kedai-syariah-iain-relokasi-ke-gatot-subroto> (2 Agustus 2016)

## B. Penyajian Data

1. Mekanisme Pembiayaan Pemilikan Rumah (PPR) *IB Ar-Rahman* Dengan Akad *murābahah* Pada Bank Kalsel Syariah KCPS Kedai Gatot Subroto Banjarmasin.

Mekanisme pembiayaan pemilikan rumah (PPR) *iB Ar-Rahman* Pada bank Kalsel Syariah KCPS Kedai Gatot Subroto Banjarmasin merupakan tahapan yang harus dilakukan nasabah yang ingin melakukan pembiayaan PPR dengan akad *murābahah*. Akad *murābahah* adalah akad jual beli dimana bank langsung membelikan barang yang diinginkan nasabah ke penjual, kemudian memberikannya kepada nasabah dengan keuntungan yang disepakati di awal.

Selanjutnya jika nasabah ingin melakukan pembiayaan di bank Kalsel Syariah KCPS Kedai Gatot Subroto Banjarmasin nasabah langsung saja datang ke bank, satpam menanyakan keperluan nasabah, setelah itu nasabah diarahkan ke bagian staf pemasaran, bagian staf pemasaran menanyakan keperluan nasabah yang ingin melakukan pembiayaan, setelah selesai berbicara dengan nasabah, staf pemasaran menemui pimpinan mikro, pimpinan mikro kemudian memberi perintah ke bagian analisis, untuk menganalisis rumah yang diinginkan nasabah, bagian analisis kemudian menganalisa berkas pembiayaan dengan survey langsung ketempat. Dan *interview* langsung dengan calon nasabah yang melakukan pembiayaan apakah nasabah layak dan mampu melunasi kewajibannya kepada bank. Setelah dianalisis dan pimpinan mikro menyetujui permohonan nasabah,

kemudian nasabah diminta untuk melengkapi persyaratan persyaratan untuk dapat melakukan pembiayaan pemilikan rumah (PPR).

Persyaratan untuk nasabah yang melakukan pembiayaan pemilikan rumah sebagai berikut:

a. Bagi nasabah PNS aktif :

- 1) Pas photo ukuran 3 x 4 sebanyak 1 lembar.
- 2) Copy KTP suami dan isteri.
- 3) Copy kartu keluarga.
- 4) Copy kartu pegawai.
- 5) Copy surat / akta nikah.
- 6) Copy daftar gaji yang dilegalisir bendaharawan gaji.
- 7) Copy SK pengangkatan (100%).
- 8) Copy kartu taspen.
- 9) Copy SK pengangkatan terakhir (SK kenaikan pangkat).
- 10) Copy SK kenaikan gaji berkala terakhir.
- 11) Membuka rekening tabungan *Mudhārabah Al-Barakah*.
- 12) Mengisi formulir yang diserahkan petugas bank
- 13) Copy jaminan tambahan berupa SHM atau BPKB.
- 14) Menyerahkan RAB Atau surat penawaran dari *dealer* atau penjual.

b. Bagi nasabah pensiun / pensiun, janda atau duda.

- 1) Pas photo ukuran 3 x 4 sebanyak 1 lembar.
- 2) Copy KTP suami dan isteri.
- 3) Copy kartu keluarga.

- 4) Copy kitiran bukti penerimaan gaji pensiunan.
  - 5) Copy SK pensiun dan aslinya.
  - 6) Copy kartu identitas pensiun (Karip).
  - 7) Membuka rekening tabungan *Mudhārabah Al-Barakah*.
  - 8) Mengisi formulir yang diserahkan petugas bank.
  - 9) Surat kuasa memotong gaji dan pernyataan bersedia dipotong dari gaji pensiun dari bank BPD Kalsel.
  - 10) Surat pernyataan bersedia tidak kawin selama masa pinjaman.
- c. Bagi nasabah Karyawan Swasta :
- 1) Pas photo ukuran 3 x 4 sebanyak 1 lembar.
  - 2) Membuka rekening tabungan *Mudhārabah Al-Barakah*.
  - 3) Copy KTP suami dan isteri.
  - 4) Copy kartu keluarga.
  - 5) Copy surat nikah / akta nikah.
  - 6) Slip gaji / daftar gaji / rekening koran simpanan di bank lain jika ada (minimal 3 bulan terakhir).
  - 7) SK sebagai karyawan tetap.
  - 8) Rekening listrik, telpon / PDAM (minimal 3 bulan terakhir).
  - 9) Mengisi formulir yang diserahkan petugas bank.
  - 10) Surat penawaran dari *dealer* / RAB.
  - 11) Surat keterangan masa kerja dari atasan.
  - 12) Copy jaminan tambahan berupa SHM atau BPKB.

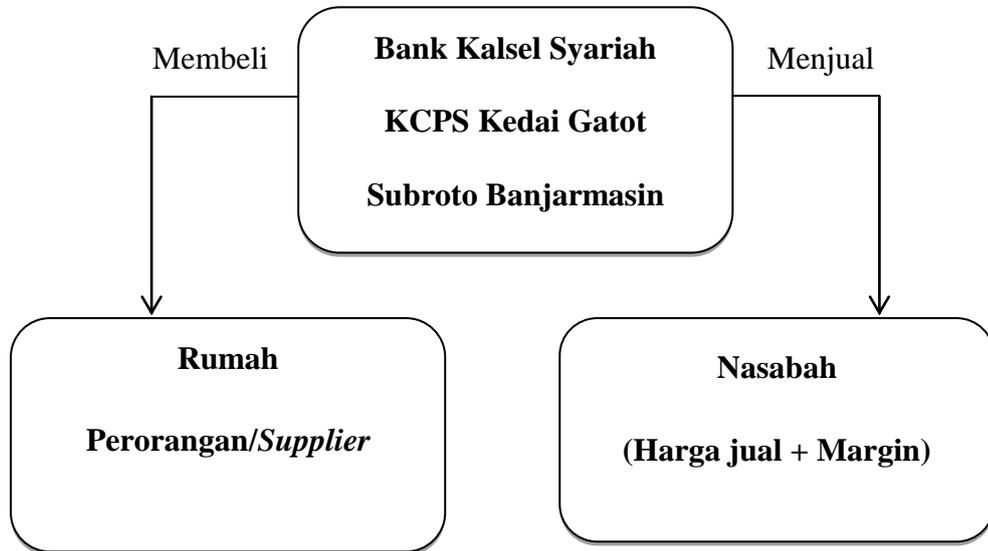
Adapun prosedur dan alur pembiayaan pemilikan rumah (PPR) dengan akad *murābahah*:<sup>4</sup>

- Tahap 1 : Nasabah berencana ingin membeli rumah untuk tempat tinggal
- Tahap 2 : Atas keperluan tersebut nasabah meminta bank untuk membelikan rumah yang diperlukan nasabah.
- Tahap 3 : Dalam rangka proses selanjutnya bank meminta dokumen-dokumen yang diperlukan kepada nasabah.
- Tahap 4 : Setelah menerima seluruh dokumen dan melakukan berbagai analisa pertimbangan pembiayaan, setelah kemampuan membayar yang telah disepakati antara bank dan nasabah, maka bank dapat mengambil keputusan berupa:
- a. Jika nasabah di anggap memenuhi persyaratan dan layak, maka permohonan dapat diteruskan pada langkah selanjutnya.
  - b. Jika nasabah dianggap tidak memenuhi persyaratan dan layak, maka permohonan tidak dapat diteruskan.
- Tahap 5 : untuk membelikan rumah yang diinginkan nasabah tersebut. Bank membeli kepada *supplier*.

---

<sup>4</sup>Studi Dokumen Profil Bank Kalsel Syariah Banjarmasin 2016.

Proses Dan Akad Pembiayaan PPR *IB Ar-Rahman*



Gambar 4.1

Keterangan:

- a. Bank Kassel Syariah membelikan rumah nasabah kepada *supplier* atau perumahan/perorangan.
- b. Kemudian dijual ke nasabah dengan menggunakan akad *murābahah* (jual beli) sesuai harga jual bank (pokok + margin) yang nantinya akan diangsur oleh nasabah selama jangka waktu yang telah disepakati.

Dalam pembiayaan *murābahah*, bank sebagai pemilik dana memberikan barang sesuai dengan spesifikasi yang diinginkan oleh nasabah yang membutuhkan pembiayaan, kemudian menjualnya kenasabah tersebut dengan penambahan keuntungan tetap, sementara itu nasabah akan mengembalikan utangnya kemudian hari secara cicilan.

Tahap 6 : bank mengeluarkan surat pemberitahuan persetujuan pembiayaan (SP3) kepada nasabah dengan persyaratan sekurang-kurangnya memuat informasi berupa:

- a. Harga beli.
- b. Margin *murābahah*.
- c. Harga jual.
- d. Uang muka.
- e. Saldo piutang *murābahah*.
- f. Jangka waktu

Tahap 7 : Bank dan nasabah menyiapkan akad *murābahah* baik secara dibawah tangan ataupun notaris atas pembiayaan dengan rincian yang jelas, sekurang-kurangnya termasuk akad pendukungnya seperti:

- a. Akad pembiayaan *murābahah*, untuk penyediaan dana dalam rangka pengadaan barang/fisik *murābahah*.
- b. Akad uang muka (*urbūn*), untuk penyerahan uang muka dan kesediaan nasabah menanggung kerugian apabila terjadi pembatalan sepihak.
- c. Akad penyerahan dan pengikatan atas agunan;
- d. Dan dokumen lainnya yang diperlukan.

Tahap 8 : Bank memberikan surat pembelian yang disertai akad *murābahah* kepada nasabah.

Tahap 9 : Setelah semua prosedur dilaksanakan maka nasabah sudah dapat menikmati pembiayaan pemilikan rumah (PPR) *iB Ar-Rahman*.

Margin Keuntungan PPR *IB Ar-Rahman* bank Kalsel Syariah<sup>5</sup>

<b>Jangka Waktu</b>	<b>Margin</b>
<b>1 tahun</b>	<b>7,5%</b>
<b>2 tahun</b>	<b>7,8%</b>
<b>3 tahun</b>	<b>8 %</b>
<b>&gt;3 tahun – 5 tahun</b>	<b>8,5%</b>
<b>&gt;5 tahun – 10 tahun</b>	<b>9%</b>
<b>&gt;10 tahun – 15 tahun</b>	<b>10,2%</b>

Tabel 4.1

Untuk mengetahui mekanisme pembiayaan pemilikan rumah *iB Ar-Rahman* KCPS Kedai Gatot Subroto Banjarmasin, disini dikemukakan beberapa contoh pengalaman para nasabah sebagai salah satu informan seseorang yang melakukan pembiayaan pemilikan rumah (PPR) *iB Ar-Rahman* dari tahun 2015 sampai 2016. Di antaranya adalah:

a. JR (nama singkatan nasabah)

Nama : JR

Jenis Kelamin : laki-laki

Pekerjaan : Karyawan Swasta

Alamat : Banjarmasin

---

<sup>5</sup>Studi Dokumen bank Kalsel Syariah Banjarmasin 2016.

JR memohon pembiayaan pemilikan rumah (PPR) melalui bank Kalsel Syariah KCPS Kedai Gatot Subroto pada tanggal 2 Februari 2015 sebesar 350 juta untuk membeli rumah yang diinginkannya. Akad yang digunakan adalah akad *murābahah*. Pembiayaan ini merupakan pembiayaan yang kedua kalinya di ajukan oleh JR. JR melakukan pembiayaan pemilikan rumah di bank Kalsel Syariah karena persyaratan yang diberikan oleh bank Kalsel Syariah bagi nasabah yang melakukan pembiayaan sangatlah mudah. Persyaratan yang dilengkapi JR sesuai ketentuan untuk karyawan swasta diantaranya adalah: Pas photo ukuran 3 x 4 sebanyak 1 lembar, Copy KTP suami dan isteri, Copy kartu keluarga, Copy surat nikah / akta nikah, Slip gaji / daftar gaji / rekening koran simpanan di bank lain jika ada (minimal 3 bulan terakhir), SK sebagai karyawan tetap.

Saat JR melakukan pembiayaan pemilikan rumah (PPR) staf pemasaran hanya menjelaskan berapa jumlah yang harus ia bayar setiap bulannya dan kapan pelunasannya dan persyaratan-persyaratan yang harus dipenuhi jika melakukan pembiayaan pemilikan rumah (PPR). Waktu proses pemberian pembiayaan pemilikan rumah *iB Ar-Rahman* tersebut adalah tiga hari. JR mengatakan tidak adanya pungutan biaya untuk staf pemasaran untuk menganalisis ke lokasi rumah yang ingin dibeli oleh nasabah.<sup>6</sup>

---

<sup>6</sup>JR, Nasabah Bank Kalsel Syariah KCPS Gatot Subroto Banjarmasin wawancara Rabu, 13 Juli 2016.

## b. RU (nama singkatan nasabah)

Nama : RU  
 Jenis Kelamin : Perempuan  
 Pekerjaan : Karyawan Swasta  
 Alamat : Banjarmasin

RU memohon pembiayaan Pemilikan Rumah (PPR) melalui bank Kalsel Syariah KCPS Kedai Gatot Subroto dengan akad *murābahah* pada tanggal 15 Januari 2016 sebesar 220 juta untuk membeli rumah yang diinginkannya.

RU mengajukan pembiayaan pemilikan rumah di bank Kalsel Syariah karena persyaratan yang mudah. Persyaratan yang dilengkapi RU adalah persyaratan untuk karyawan swasta diantaranya adalah: Pas photo ukuran 3 x 4 sebanyak 1 lembar, Copy KTP suami dan isteri, Copy kartu keluarga, Copy surat nikah / akta nikah, Slip gaji / daftar gaji / rekening koran simpanan di bank lain jika ada (minimal 3 bulan terakhir), SK sebagai karyawan tetap.<sup>7</sup>

## c. CW (nama singkatan nasabah)

Nama : RU  
 Jenis Kelamin : Perempuan  
 Pekerjaan : Karyawan Swasta  
 Alamat : Banjarmasin

---

<sup>7</sup>RU, Nasabah Bank Kalsel Syariah KCPS Gatot Subroto Banjarmasin wawancara Jum'at, 15 Juli 2016.

CW memohon pembiayaan PPR melalui bank Kalsel Syariah KCPS Kedai Gatot Subroto pada tanggal 25 Februari 2016 sebesar 175 juta untuk membeli rumah yang diinginkannya.

CW melakukan pembiayaan pemilikan rumah di bank Kalsel Syariah dengan akad *murābahah* karena pelayanan yang bagus dan persyaratan mudah. Persyaratan yang dilengkapi CW adalah persyaratan untuk karyawan swasta diantaranya adalah: Pas photo ukuran 3 x 4 sebanyak 1 lembar, Copy KTP suami dan isteri, Copy kartu keluarga, Copy surat nikah / akta nikah, Slip gaji / daftar gaji / rekening koran simpanan di bank lain jika ada (minimal 3 bulan terakhir), SK sebagai karyawan tetap.<sup>8</sup>

2. Penyelesaian pembiayaan bermasalah pada pembiayaan pemilikan rumah (PPR) *iB Ar-Rahman* dengan akad *murābahah*.

Dari hasil wawancara yang penulis peroleh pembiayaan bermasalah dinilai dengan parameter kelancaran pembayaran angsuran nasabah.

Parameter kelancaran nasabah tersebut adalah:

1. Kolektibilitas 1 : Lancar (tidak ada tunggakan).
2. Kolektibilitas 2 : Dalam perhatian khusus (tunggakan pembayaran
3. Kolektibilitas 3 : Kurang lancar (tunggakan pembayaran angsuran selama 120 hari) maka nasabah akan disurati penagihan / surat panggilan ke bank untuk mengomunikasikan permasalahan yang dialami nasabah.

---

<sup>8</sup>CW, Nasabah Bank Kalsel Syariah KCPS Gatot Subroto Banjarmasin wawancara Senin, 26 Juli 2016.

4. Kolektibilitas 4 : Diragukan (terjadi tunggakan pembayaran angsuran selama 180 hari) jika usahanya mengalami penurunan tetapi masih berjalan (nasabah pengusaha / pedagang) atau mengalami penurunan gaji (PNS / karyawan swasta) maka dapat diusulkan restrukturisasi (perpanjangan masa pembiayaan) sehingga angsuran mengecil.
5. Kolektibilitas 5 : Macet ( terjadi tunggakan selama lebih dari 180 hari) maka diusulkan lelang.

Berdasarkan wawancara kepada staf pemasaran di bank Kalse Syariah KCPS Kedai Gatot Subroto dari 26 nasabah yang melakukan pembiayaan pemilikan rumah (PPR) *iB Ar-Rahman* dengan akad *murābahah* terdapat 3 nasabah yang termasuk dalam kategori kolektibilitas 2 yaitu: tunggakan pembayaran sampai 60 hari.

Dalam menyelesaikan pembiayaan bermasalah pada pembiayaan pemilikan rumah (PPR) *iB Ar-Rahman* dengan akad *murābahah* bank Kalse Syariah Banjarmasin kepada 3 nasabah tersebut melakukan penyelesaian tersebut dengan menelpon nasabah yang bersangkutan dengan menanyakan kabar nasabah terlebih dahulu, dan selanjutnya mengingatkan nasabah bahwa nasabah sudah waktunya melakukan pembayaran angsuran. Setelah diingatkan oleh pihak bank 3 nasabah tersebut baru membayar angsuran.<sup>9</sup>

### C. Analisis Data

---

<sup>9</sup>Juliadi Rahman, Staf Pemasaran di bank Kalse Syariah KCPS Kedai Gatot Subroto wawancara pada hari Kamis, 28 Juli 2016.

Berdasarkan hasil penelitian yang penulis lakukan dan telah dikemukakan dalam penyajian data, maka analisis data yang menjadi rumusan masalah yang telah ditetapkan dalam penelitian ini. Untuk lebih sistematisnya proses penganalisaan data ini, penulis memaparkan berdasarkan rumusan masalah yang dibuat.

1. Mekanisme Pembiayaan Pemilikan Rumah (PPR) *iB Ar-Rahman* Dengan akad *murābahah* Pada Bank Kalsel Syariah KCPS Kedai Gatot Subroto Banjarmasin.

Dari pemaparan data yang diperoleh, mengenai mekanisme pembiayaan pemilikan rumah (PPR) *iB Ar-Rahman* dengan akad *murābahah* yang berisi tentang syarat-syarat dan prosedur pembiayaan sudah memenuhi mekanisme secara umum. Pembiayaan pemilikan rumah (PPR) *iB Ar-Rahman* dengan akad *murābahah* merupakan pembiayaan yang diberikan kepada nasabah untuk membeli rumah.

Prosedur dalam mekanisme pembiayaan pemilikan rumah (PPR) *iB Ar-Rahman* dengan akad *murābahah* yang harus dilalui nasabah yaitu: mengisi formulir pengajuan pembiayaan dan melengkapi persyaratan-persyaratan untuk melakukan pembiayaan pemilikan rumah (PPR) *iB Ar-Rahman* dengan akad *murābahah*.

Pembiayaan pemilikan rumah (PPR) *iB Ar-Rahman* merupakan pembiayaan dengan prinsip jualbeli yang sesuai dengan prinsip islam yang terdapat pada ketentuan fatwa Fatwa Dewan Syariah Nasional NO: 04/DSN-MUI/IV/2000 yang mengacu pada alquran dan sunah.

## a. Al-Qur'an

Q.S. an-Nisa/4: 29.

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالِكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ  
مِنْكُمْ ..... (٢٩)<sup>10</sup>

“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....”(Q.S An-Nisa [4]: 29)<sup>11</sup>

Didalam ayat ini terdapat beberapa isyarat adanya berbagai faedah :

- 1) Dasar halnya perniagaan adalah saling meridhai antara penjual dan pembeli.
- 2) Segala yang ada didunia berupa perdagangan dan apa yang tersimpan di dalamnya yang tidak kekal dan tidak tetap.
- 3) Mengisyaratkan bahwa sebagian besar jenis perniagaan mengandung makna memakan harta dengan cara bhatil. Sebab pembatasan nilai sesuatu menjadikan harganya sesuai dengan ukurannya berdasarkan neraca yang lurus hampir-hampir merupakan sesuatu yang mustahil. Oleh sebab itu, disini berlaku toleransi.<sup>12</sup>

Q.S. al-Baqarah/2: 282.

---

<sup>10</sup>Ahmad Musthafa Al-Maraghi, *Tafsir Al-Maraghi* ( Mesir : Musthafa Al-Halaby, 1946, Jilid V, Cet. Ke-1), hlm. 16.

<sup>11</sup>Adiwarman A. Karim, *op. cit.*, hlm. 92.

<sup>12</sup>Ahmad Musthafa Al-Maraghi, *Terjemah Tafsir Al-Maraghi*, (Semarang: CV Toha Putra, 1986, Jilid V, Cet. Ke-1), hlm. 27.

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا إِذَا تَدَايَيْتُمْ بِدَيْنٍ إِلَىٰ أَجَلٍ مُّسَمًّى فَاكْتُبُوهُ<sup>13</sup>

“Hai orang-orang yang beriman, apabila kamu bermuamalah tidak secara tunai untuk waktu yang ditentukan, hendaklah kamu menuliskannya dengan benar...”(Q.S Al-Baqarah [2]: 282)<sup>14</sup>

#### b. Hadits

عَنْ صُهَيْبِ رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُ أَنَّ النَّبِيَّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَآلِهِ وَسَلَّمَ قَالَ: ثَلَاثٌ فِيهِنَّ الْبِرُّ كَفَّةٌ: أَلْبَيْعُ إِلَىٰ أَجَلٍ، وَالْمُعَارَضَةُ، وَخَلْطُ الْبُرِّ بِالشَّعِيرِ لِلْبَيْتِ لَا لِلْبَيْعِ (ر وأه ابن ماجه عن صهيب)

“Dari Suhaib r.a bahwa Rasulullah saw. Bersabda “tiga hal yang mengandung berkah, jual beli tidak secara tunai, *muqāraḍah* (*murābahah*), dan mencampur gandum dengan jewawut untuk keperluan rumah tangga, bukan untuk dijual.” (HR.Ibnu Majah).<sup>15</sup>

Menurut fatwa DSN tentang *murābahah* terdapat pada Fatwa Dewan Syariah Nasional NO: 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang ketentuan tentang *murābahah* yaitu:

1. Bahwa masyarakat banyak memerlukan fasilitas pembiayaan dari bank berdasarkan pada prinsip jual beli;
2. Bahwa dalam rangka memenuhi kebutuhan masyarakat tersebut, bank syariah perlu memiliki fasilitas pembiayaan *murābahah* bagi nasabah yang memerlukannya, yaitu menjual suatu barang dengan menegaskan harga belinya kepada pembeli, dan pembeli membayarnya dengan harga yang lebih sebagai laba;

<sup>13</sup>Muhammad, *Marah Labid* ( Beirut: Darul Kutub Ilmiah, 1417 H, Cet. Ke-1), hlm. 103.

<sup>14</sup>Adiwarman A. Karim, *op. Cit.*, hlm. 93.

<sup>15</sup>Ash-Shan’ani, Muhammad bin Ismail Al-Amir, *Subul as-Salam: Syariah Bulugh al-maram al-Maram* (Jakarta: Darus Sunnah, 2007), hlm. 511.

3. Bahwa oleh karena itu, DSN-MUI memandang perlu menetapkan fatwa tentang *murābahah* untuk dijadikan pedoman oleh lembaga keuangan syariah.

Dan menurut kasmir tentang Praktek akad pembiayaan *murābahah* pada bank syariah yaitu:

- a. Pada setiap permohonan *murābahah* baru, bank berketentuan internal diwajibkan untuk menerangkan esensi dari pembiayaan *murābahah* serta kondisi penerapannya. Hal yang wajib dijelaskan antara lain meliputi: esensi pembiayaan *murābahah* sebagai bentuk jual beli antara bank dan nasabah, definisi dan terminologi, *terms and conditional*, dan tata cara implementasinya.
- b. Bank wajib meminta nasabah untuk mengisi formulir permohonan pembiayaan *murābahah*, dan pada formulir tersebut wajib di informasikan:
  - 1) Jenis dan spesifikasi barang yang ingin dibeli.
  - 2) Perkiraan harga yang dimaksud.
  - 3) Uang muka yang dimiliki, dan
  - 4) Jangka waktu pembayaran.
- c. Dalam proses permohonan pembiayaan *murābahah* dimaksud bank wajib melakukan analisis mengenai:
  - 1) Kelengkapan administrasi yang disyaratkan: aspek hukum, aspek personal, aspek barang yang akan dijualbelikan, dan aspek keuangan.

- 2) Bank menyampaikan tanggapan atas permohonan dimaksud sebagai tanda adanya kesepakatan pra akad.
- 3) Bank meminta uang muka pembelian kepada nasabah sebagai tanda persetujuan kedua pihak untuk melakukan *murābahah*.
- 4) Bank harus melakukan pembelian barang kepada *supplier* (penjual) terlebih dahulu sebelum akad jual beli dengan nasabah dilakukan.
- 5) Bank melakukan pembayaran langsung kepada *supplier* (penjual).
- 6) Pada waktu penandatanganan akad *murābahah* antara nasabah dan bank, pada kontrak akad tersebut wajib diinformasikan:
  - a) Definisi dan esensi pembiayaan *murābahah*.
  - b) Posisi nasabah sebagai pembeli dan bank sebagai penjual.
  - c) Kepemilikan barang oleh barang yang dibuktikan oleh dokumen pendukung.
  - d) Hak dan kewajiban nasabah dan bank.
  - e) Barang yang diperjualbelikan harus merupakan objek nyata.
  - f) Harga pembelian dan margin yang disepakati dan tidak dapat berubah.
  - g) Jangka waktu pembayaran yang disepakati.
  - h) Jaminan.
  - i) Kondisi-kondisi tertentu yang mempengaruhi transaksi jual beli tersebut antara lain:
    - (1) Pelarangan penerapan *buy-back guarantee* dalam perjanjian jual beli.

- (2) Kontrak *murābahah* hanya dapat di-*reschedulling*, dan
- (3) Keadaan ketika seorang akibat tidak ada keinginan untuk membayar atau ketidakmampuan untuk membayar.
  - (a) Definisi atau kondisi *force majeure* yang dapat dijadikan sebagai dasar acuan bahwa bank tidak akan mengalami kerugian (dirugikan) oleh faktor-faktor yang bersifat spesifikasi, dan
  - (b) Lembaga yang akan berfungsi untuk menyelesaikan persengkataan antara bank dengan nasabah apabila terjadi sengketa.
- 7) Bank menyerahkan atau mengirim barang ke nasabah.
- 8) Bank wajib memiliki standar prosedur untuk menetapkan tindakan yang diambil dalam rangka *reschedulling* kewajiban yang belum terselesaikan.<sup>16</sup>

Dalam prakteknya bank Kalsel Syariah KCPS Kedai Gatot Subroto Banjarmasin mengenai mekanisme pembiayaan pemilikan rumah (PPR) *iB Ar-Rahman* yang digunakan sudah sesuai dengan teori yang dikemukakan oleh kasmir dan Fatwa Dewan Syariah Nasional No: 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang ketentuan pembiayaan *murābahah*: yaitu menjual suatu barang dengan menegaskan harga belinya kepada pembeli, dan pembeli membayarnya dengan harga yang lebih sebagai laba. Sesuai dengan teori yang dikemukakan kasmir tentang praktek pembiayaan *murābahah* yang memuat adanya jaminan pada

---

<sup>16</sup>Kasmir, *Dasar-Dasar Perbankan* (Jakarta: Raja Grafindo Prasada, 2007), hlm. 237.

saat penanda tangan akad *murābahah*, bank Kalsel Syariah juga menerapkan adanya jaminan, jaminan tersebut dalam praktek pembiayaan pemilikan rumah (PPR) *iB Ar-Rahman* berupa surat hak milik rumah nasabah yang melakukan pembiayaan yang akan diserahkan ketika pembiayaan pemilikan rumah (PPR) *iB Ar-Rahman* tersebut lunas.

Untuk tahap awal bank Kalsel Syariah KCPS Kedai Gatot Subroto Banjarmasin memakai kontrak *urbūn* sebagai alternatif dari uang muka. Kontrak *urbūn* ini digunakan untuk antisipasi jika nasabah batal membeli, maka uang muka tersebut akan dijadikan bank sebagai ganti biaya yang telah dikeluarkan dan jika terdapat kelebihan dari uang muka tersebut maka akan dikembalikan kepada nasabah. Dan jika nasabah memutuskan untuk membeli barang tersebut, ia hanya membayar sisa dari harga rumah yang ia beli. Sebab uang muka tadi dianggap termasuk sebagai angsuran pertama yang dibayar oleh nasabah.

## 2. Penyelesaian pembiayaan bermasalah pada pembiayaan pemilikan rumah (PPR) *iB Ar-Rahman* dengan akad *murābahah* .

Berdasarkan penyajian data tentang pembiayaan bermasalah pada pembiayaan pemilikan rumah (PPR) *iB Ar-Rahman* dengan akad *murābahah* di bank Kalsel Syariah KCPS Kedai Gatot Subroto Banjarmasin, diketahui bahwa dari 26 nasabah terdapat 3 nasabah yang mengalami penunggakan atau keterlambatan pembayaran pada saat jatuh tempo dianggap sebagai nasabah yang masuk kategori kolektibilitas 2. Nasabah tersebut dalam perhatian khusus (tunggakan pembayaran angsuran selama 60 hari). Tiga nasabah tersebut perlu

diingatkan kembali baik melalui sms maupun telepon bahwa pembayarannya sudah jatuh tempo, setelah diingatkan 3 nasabah tersebut baru melakukan pembayaran angsuran.

Pembiayaan bermasalah yang terjadi pada 3 nasabah ini dikarenakan adanya kekurangan telitian pihak bank Kalsel Syariah KCPS Kedai Gatot Subroto Banjarmasin dalam menganalisis prinsip 5C dari segi *character* artinya sifat atau watak nasabah. Tiga nasabah yang mengalami keterlambatan pada saat jatuh tempo ini termasuk nasabah yang memiliki watak kurang baik, karena dengan sengaja membayar angsuran tidak tepat waktu. Seharusnya pada tahap menganalisis pihak bank harus mengetahui secara keseluruhan tentang karakter nasabah. Karakter nasabah bisa diketahui dengan cara:

- a. Verifikasi data, dilakukan dengan cara mempelajari riwayat hidup nasabah dengan teliti.
- b. Melakukan pengecekan atau mencari informasi melalui rekan kerja dan tetangga berkaitan dengan sifat nasabah dan pola pembayaran yang dilakukannya saat melakukan pinjaman.
- c. BI checking, digunakan untuk mengetahui riwayat pembiayaan yang telah diterima oleh nasabah beserta status nasabah yang telah ditetapkan BI apakah termasuk nasabah dalam daftar hitam (macet) atau tidak.

Dari pembiayaan bermasalah tersebut dapat disimpulkan bahwa pembiayaan bermasalah yang terjadi pada 3 nasabah di bank Kalsel Syariah

KCPS Kedai Gatot Subroto karena kelalaian pihak bank pada saat menganalisis karakter nasabah, dan penyelesaian pembiayaan bermasalah tersebut dapat dilakukan dengan cara verifikasi data nasabah dengan teliti, mencari informasi melalui rekan kerja dan tetangga berkaitan dengan sifat nasabah dan pola pembayaran yang dilakukannya saat melakukan pinjaman dan BI checking yang digunakan untuk mengetahui status nasabah yang telah ditetapkan BI apakah termasuk nasabah dalam daftar hitam (macet) atau tidak.