

BAB IV

PENYAJIAN DATA DAN ANALISIS DATA

A. Gambaran Umum Lokasi Penelitian

1. Sejarah Singkat PT. BNI Syariah Cabang Banjarmasin

Tempaan krisis moneter tahun 1997 membuktikan ketangguhan sistem perbankan syariah. Prinsip Syariah dengan 3 (tiga) pilarnya yaitu adil, transparan dan maslahat mampu menjawab kebutuhan masyarakat terhadap sistem perbankan yang lebih adil. Dengan berlandaskan pada Undang-undang No.10 Tahun 1998, pada tanggal tanggal 29 April 2000 didirikan Unit Usaha Syariah (UUS) BNI dengan 5 kantor cabang di Yogyakarta, Malang, Pekalongan, Jepara dan Banjarmasin. Selanjutnya UUS BNI terus berkembang menjadi 28 Kantor Cabang dan 31 Kantor Cabang Pembantu.¹

Disamping itu nasabah juga dapat menikmati layanan syariah di Kantor Cabang BNI Konvensional (*office channelling*) dengan lebih kurang 1500 outlet yang tersebar di seluruh wilayah Indonesia. Di dalam pelaksanaan operasional perbankan, BNI Syariah tetap memperhatikan kepatuhan terhadap aspek syariah. Dengan Dewan Pengawas Syariah (DPS) yang saat ini diketuai oleh KH.Ma'ruf Amin, semua produk BNI

¹<http://www.bnisyariah.co.id/sejarah-bni-syariah> (diakses pada hari senin tanggal 7 Februari 2016 pukul 02:04 WITA).

Syariah telah melalui pengujian dari DPS sehingga telah memenuhi aturan syariah.²

Berdasarkan Keputusan Gubernur Bank Indonesia Nomor 12/41/KEP.GBI/2010 tanggal 21 Mei 2010 mengenai pemberian izin usaha kepada PT Bank BNI Syariah. Dan di dalam Corporate Plan UUS BNI tahun 2003 ditetapkan bahwa status UUS bersifat temporer dan akan dilakukan *spin off* tahun 2009. Rencana tersebut terlaksana pada tanggal 19 Juni 2010 dengan beroperasinya BNI Syariah sebagai Bank Umum Syariah (BUS). Realisasi waktu *spin off* bulan Juni 2010 tidak terlepas dari faktor eksternal berupa aspek regulasi yang kondusif yaitu dengan diterbitkannya UU No.19 tahun 2008 tentang Surat Berharga Syariah Negara (SBSN) dan UU No.21 tahun 2008 tentang Perbankan Syariah. Disamping itu, komitmen Pemerintah terhadap pengembangan perbankan syariah semakin kuat dan kesadaran terhadap keunggulan produk perbankan syariah juga semakin meningkat.³

Juni 2014 jumlah cabang BNI Syariah mencapai 65 Kantor Cabang, 161 Kantor Cabang Pembantu, 17 Kantor Kas, 22 Mobil Layanan Gerak dan 20 *Payment Point*. BNI Syariah terdaftar dan diawasi oleh Otoritas Jasa Keuangan.⁴

PT. BNI Syariah Cabang Banjarmasin adalah perusahaan yang bergerak di bidang jasa perbankan syariah. PT. BNI Syariah Cabang

²*Ibid.*,

³*Ibid.*,

⁴*Ibid.*,

Banjarmasin terletak di Jalan Ahmad Yani KM. 4,5 No.385 Banjarmasin, Kalimantan Selatan-Indonesia Bangunan PT. BNI Syariah cabang Banjarmasin yang terdiri dari tiga lantai, yaitu lantai dasar yang terdiri dari ruangan *Consumen Sales*, ruangan Prima nasabah, Mushola dan Toilet. Lantai dua yang terdiri dari ruang *Branch Manager*, ruangan *SME Financing*, *Operasional Manager*, ruangan *Costumer Service* dan Toilet. Lantai tiga terdiri dari ruangan Operasional, ruang *General Affair*, ruangan *Consumer Processing*, Mushola, Dapur dan dua Toilet. Selain itu terdapat pula satu buah Anjungan Tunai Mandiri (ATM) dan satu buah pos penjaga keamanan yang terletak di halaman depan kantor. Sekarang PT. BNI Syariah cabang Banjarmasin memiliki dua cabang pembantu yaitu di Sungai Danau dan Batu Licin Kalimantan Selatan-Indonesia.

2. Visi Dan Misi PT. BNI Syariah Cabang Banjarmasin

Visi PT. BNI Syariah Cabang Banjarmasin adalah “Menjadi bank syariah pilihan masyarakat yang unggul dalam layanan dan kinerja”

Misi PT.BNI Syariah Cabang Banjarmasin adalah sebagai berikut:⁵

- a. Memberikan kontribusi positif kepada masyarakat dan peduli pada kelestarian lingkungan.
- b. Memberikan solusi bagi masyarakat untuk kebutuhan jasa perbankan syariah.
- c. Memberikan nilai investasi yang optimal bagi investor.

⁵*Ibid.*,

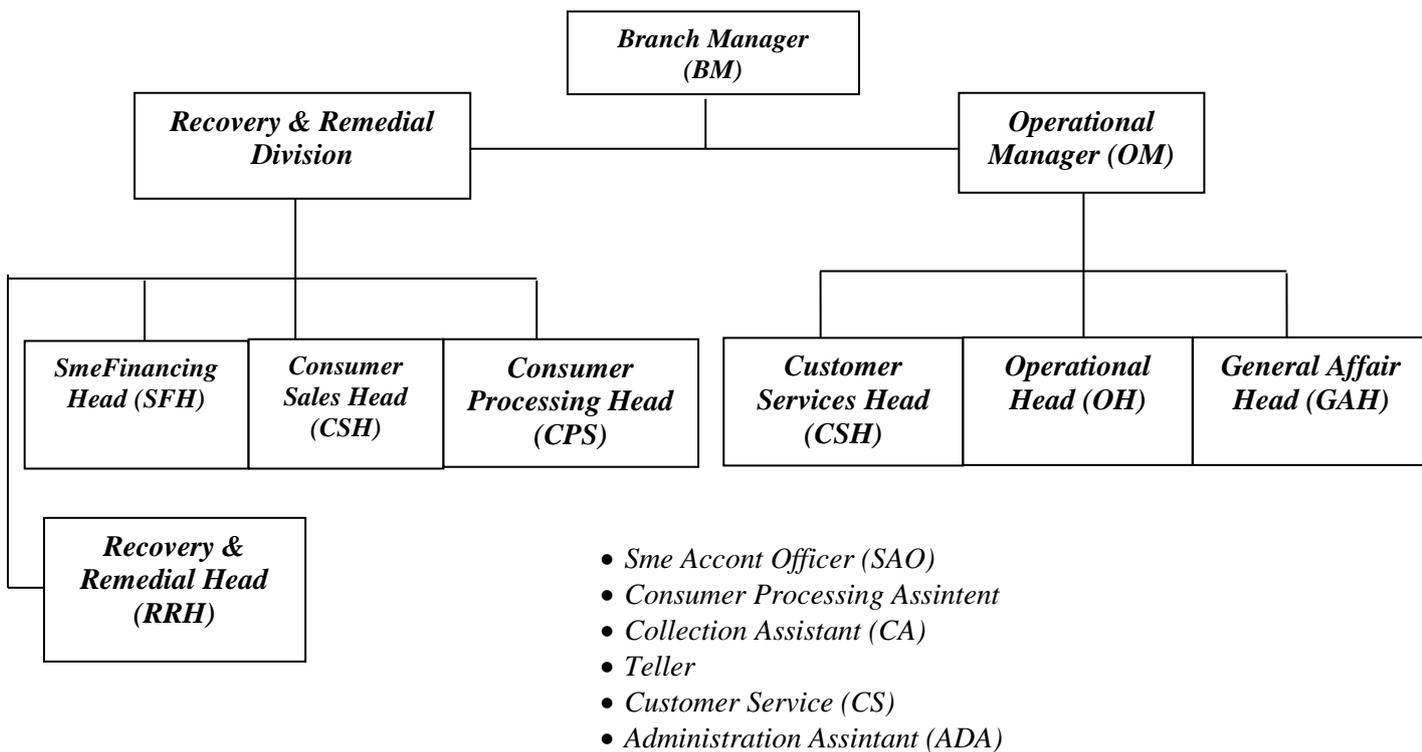
- d. Menciptakan wahana terbaik sebagai tempat kebanggaan untuk berkarya dan
- e. berprestasi bagi pegawai sebagai perwujudan ibadah.
- f. Menjadi acuan tata kelola perusahaan yang amanah.

3. Struktur Organisasi dan *Job Description*

Berikut adalah struktur organisasi PT. BNI Syariah Cabang Banjarmasin.

Skema 2.1

Struktur Organisasi PT. BNI Syariah Cabang Banjarmasin



Sumber: Data di peroleh dan diolah dari PT. BNI Syariah Cabang Banjarmasin, tahun 2016.

Berdasarkan struktur organisasi tersebut, maka dapat diketahui *job description*nya sebagai berikut:

a. *Branch Manager* (BM)

- 1) Memimpin dan bertanggung jawab penuh atas seluruh aktifitas kantor cabang syariah dan kantor pembantu syariah terutama dalam hal meningkatkan kualitas *assets* dan *lisibilities*, mutu layanan yang unggul terhadap nasabah, pengembangan dan pengendalian usaha serta pengelolaan biaya administrasi cabang sehingga dapat memberikan kontribusi laba yang nyata terhadap BNI.
- 2) Bertanggung jawab sepenuhnya untuk membina dan mengembangkan kepegawaian kantor cabang syariah dan kantor cabang pembantu syariah dalam usaha meningkatkan prestasi dan mutu kerja para pegawai.
- 3) Bertanggung jawab sepenuhnya atas pelaksanaan fungsi manajemen secara optimal melalui pembentukan komite-komite yang melibatkan kantor cabang syariah dan kantor cabang pembantu syariah secara berkesinambungan sehingga berjalan dan berfungsi secara efektif.
- 4) Memimpin dan berpelan aktif terhadap perkembangan implementasi *office channeling* produk BNI Syariah pada kantor cabang konvensional di bawah kelolaannya.
- 5) Memimpin dan bertanggung jawab penuh terhadap pelaksanaan Prinsip Mengenal Nasabah (PMN)/ *Know Your Costumer* (KYC)

sesuai ketentuan yang berlaku di kantor cabang syariah dan kantor cabang pembantu syariah.

b. *Operasional Manager (OM)*

- 1) Memimpin, membina, mengembangkan dan bertanggung jawab penuh atas seluruh aktifitas pelayanan nasabah di kantor cabang syariah dengan mengupayakan pelayanan yang optimal sesuai prosedur yang berlaku.
- 2) Memimpin dan berpartisipasi aktif terhadap unit yang dikelolanya dalam memantau dan memastikan bahwa kebaikan/penyempurnaan atas temuan hasil pemeriksaan audit (internal /eksternal) telah dilakukan sesuai dengan rencana/saran perbaikan/penyempurnaan yang diberikan oleh auditor.
- 3) Memastikan brosur dan alat promosi terpasang secara rapi dan lengkap, sesuai standar BNI Syariah.
- 4) Memimpin dan mengelola kegiatan-kegiatan yang berkaitan dengan produk dana BNI Syariah yang dilakukan oleh para penyedia dan asisten di unit pelayanan nasabah.

c. *Customer Services Head (CSH)*

- 1) Pemberian informasi mengenai produk dana BNI Syariah, syarat-syarat pembukaan rekening dan melayani pertanyaan nasabah mengenai penyelesaian transaksi atau saldo.
- 2) Administrasi dan pembagian rekening Koran nasabah secara langsung atau lewat kurir/pos.

- 3) Administrasi pemberian buku cek/bilyet giro, mengelola formulir dan produk/jasa BNI Syariah.
- 4) Perbaikan/penyempurnaan hasil temuan audit.
- 5) Pembuatan laporan ke BI tentang giro wadiah, tabungan mudharabah, dan deposito berjangka.

d. *Operational Head (OH)*

- 1) Mengelola administrasi pembiayaan dan portepel pembiayaan
- 2) Memantau proses pemberian pembiayaan.
- 3) Melakukan percetakan surat keputusan, pembiayaan (SKP).
- 4) Mempersiapkan proses penandatanganan SKP.
- 5) Berperan aktif dalam melaksanakan program APU (Anti Pencucian Uang) dan PPT (Pencegahan Pendanaan Terorisme) di kantor cabang.

e. *General Affair Head (GAH)*

- 1) Mengelola system otomatis di kantor cabang dan kantor layanan
- 2) Mengelola kebenaran dan system transaksi keuangan kantor cabang syariah dan cabang pembantu syariah.
- 3) Mengelola laporan harian sistem kantor cabang syariah dan cabang pembantu syariah.
- 4) Mengendalikan transaksi pembukuan kantor cabang syariah dan cabang pembantu syariah.
- 5) Mengelola laporan kantor cabang syariah.
- 6) Membantu penyelesaian temuan SPI maupun BQA.

- 7) Berpartisifasi aktif dalam gugus tugas khusus dalam komite yang dibentuk oleh pemimpin cabang dan layanan.
- 8) Mengelola dokumentasi dan database kepegawaian cabang.
- 9) Mengadministrasikan dan mengkompilasi (menggabungkan) dan catatan absensi dan cuti pegawai.
- 10) Mengadakan koordinasi dalam penyusunan rencana kerja dan anggaran kantor cabang.

f. *Sme Financing Head (SFH)*

- 1) Memasarkan seluruh produk pembiayaan produktif ritel dan pembiayaan konsumtif (kecuali Rahn).
- 2) Memeriksa kelengkapan dokumen permohonan pembiayaan produktif ritel dan pembiayaan konsumtif.
- 3) Melakukan kegiatan *croos selling* untuk produk-produk BNI syariah lainnya.
- 4) Berperan aktif dalam penyelesaian temuan pemeriksaan audit internal dan eksternal BNI Syariah.

g. *Consumer Sales Head (CSH)*

- 1) Mengumpulkan dan melakukan verifikasi data.
- 2) Melakukan transaksi dan plotting jaminan.
- 3) Melakukan analisa pembiayaan (*BFM/Analyst Scoring*) membuat pengusulan dan surat keputusan pembiayaan.

h. *Consumer Processing Head (CPH)*

- 1) Menyusun rencana kerja/anggaran kegiatan pemasaran dana sesuai dengan pedoman berlaku.
- 2) Mengadakan/menghadiri pertemuan dengan nasabah/calon nasabah.
- 3) Memantau realisasi program dan rencana kerja pemasaran dana.
- 4) Penyelenggaraan administrasi/file kegiatan pemasaran dana.

i. *Recovery & Remedial Division (RRM)*

- 1) Pemantauan proses penagihan dan pemantauan penyelesaian kewajiban pembiayaan.
- 2) Pemeriksaan laporan kunjungan setempat/*Call Memo* hasil penagihan pembiayaan.
- 3) Berperan aktif dalam penyelesaian temuan pemeriksaan audit internal dan eksternal BNI Syariah.

j. *Recovery Remedial Head (RRH)*

- 1) Berperan aktif dalam mendukung/mensupport berjalannya program program peningkatan budaya pelayanan (*service culture enhancement*).
- 2) Memimpin dan berperan aktif dalam penyelesaian temuan pemeriksaan audit internal dan eksternal BNI Syariah.

k. *Teller*

- 1) Melayani semua jenis transaksi kas/tunai, pemindahan setoran kliring dalam rangka memberikan pelayanan transaksi keuangan terbaik kepada nasabah.
- 2) Melayani kegiatan-kegiatan yang berkaitan dengan produk jasa/transaksi yang dikelola oleh kantor besar atau pihak ketiga lainnya. Laporan transaksi sesuai dengan standar layanan BNI Syariah..
- 3) Memastikan akurasi setiap transaksi.

l. *Administration Assistant (ADA)*

- 1) Mengelola system otomasi di kantor cabang syariah dan cabang pembantu syariah.
- 2) Mengelola kebenaran dan sistem transaksi keuangan syariah dan cabang pembantu.
- 3) Mengelola laporan harian system kantor cabang syariah dan cabang pembantu.
- 4) Transportasi dan penyelenggaraan administrasi umum dan kearsipan.

4. Produk dan jasa di PT. BNI Syariah Cabang Banjarmasin

Berdasarkan pada bidangnya yaitu bergerak pada bidang usaha keuangan, maka produk-produk yang ditawarkan PT. BNI Syariah Cabang Banjarmasin, produk penghimpunan dana yaitu Tabungan iB Hasanah, Tabungan iB Prima Hasanah, Tabungan iB Bisnis Hasanah, Tabungan iB

Tapenes Hasanah, Tabungan iB THI Hasanah, Tabungan Tunas Hasanah, Giro iB Hasanah, dan Deposito iB Hasanah.

Produk penyaluran dana PT. BNI Syariah Cabang Banjarmasin, yaitu: Pembiayaan Emas iB Hasanah, Griya iB Hasanah, Multiguna iB Hasanah, *Flexi* iB Hasanah, Talangan Haji Hasanah, iB Hasanah *Card*, Oto iB Hasanah, Gadai Emas iB Hasanah, dan CCF iB Hasanah.

Produk jasa dan layanan PT. BNI Syariah Cabang Banjarmasin, yaitu: Sistem Kliring Nasional Bank Indonesia (SKN-BI), Bank Indonesia *Real Time Gross Settlement* (RTGS), *Outometric Teller Machine* (ATM), *Payroll* Gaji dan BNI Syariah *Corporate i-Banking* yaitu pemberian fasilitas terhadap nasabah melalui *interner banking*.

B. Penyajian Data

Identitas Informan

Nama : Bapak Agus

Jabatan : *Sales Assistant* (Karyawan PT. BNI Syariah Cabang Banjarmasin)

Alamat : Banjarmasin

Nama : Bapak Fajrian

Jabatan : *Sales Assistant* (Karyawan PT. BNI Syariah Cabang Banjarmasin)

Alamat : Banjarmasin

1. Mekanisme pembiayaan Griya iB Hasanah di PT. BNI Syariah Cabang Banjarmasin

Produk pembiayaan yang ada PT. BNI Syariah Cabang Banjarmasin, yaitu: Pembiayaan Emas iB Hasanah, Griya iB Hasanah, Multiguna iB Hasanah, *Flexi* iB Hasanah, Talangan Haji Hasanah, iB Hasanah *Card*, Oto iB Hasanah, Gadai Emas iB Hasanah, dan CCF iB Hasanah.⁶

Pembiayaan Griya iB Hasanah adalah adalah fasilitas pembiayaan konsumtif yang diberikan kepada anggota masyarakat untuk membeli, membangun, merenovasi rumah (termasuk ruko, rusun, rumah kantor, apartemen dan sejenisnya), dan membeli tanah kavling serta rumah *indent*, yang besarnya disesuaikan dengan kebutuhan pembiayaan dan kemampuan membayar kembali masing-masing calon nasabah. Untuk jumlah minimal pembiayaan Griya iB Hasanah adalah 100 Juta sedangkan maksimalnya 5 Milyar⁷

Produk pembiayaan Griya iB Hasanah oleh PT. BNI Syariah Cabang Banjarmasin memberikan kemudahan bagi nasabah yang kekurangan dana untuk bisa memiliki rumah dengan cara aman dan nyaman bebas dari riba, karena rumah sebagai tempat bernaung dan tempat tinggal hidup.⁸⁹

⁶Bapak Agus, *Sales Assistant*, *Wawancara Pribadi*, Banjarmasin, 21 Juni-11 Juli 2016.

⁷*Ibid.*,

⁹*Ibid.*,

Membeli dengan cara syariah agar kesan rasa tenang dan aman berumah tangga membina kehidupan, transaksinya yang sesuai dengan aturan islam dan terhindar dari riba serta syarat-syarat yang mudah dalam mengajukan pembiayaan Griya iB Hasanah merupakan salah satu daya tarik pada pembiayaan Griya iB Hasanah ¹⁰

1) Syarat dan ketentuan dalam pengajuan pembiayaan Griya iB Hasanah di PT. BNI Syariah Cabang Banjarmasin.

Macam-macam syarat dan ketentuan dalam pengajuan pembiayaan Griya iB Hasanah yang harus dipenuhi adalah sebagai berikut:

- a) Warga Negara Indonesia.
- b) Pemohon minimal berusia 21 tahun, pada saat pembiayaan lunas berusia maksimal:
 - 55 tahun untuk pegawai (usia pensiun).
 - 60 tahun untuk pengusaha, dan professional.
- c) Karyawan/ wiraswasta/ professional dengan masa kerja minimal 2 tahun.
- d) Mempunyai penghasilan tetap dan mampu membayar angsuran.
- e) Memenuhi persyaratan berdasarkan penilaian bank.¹¹

Ketentuan biaya dalam pembiayaan Griya iB Hasanah

- a) Biaya administrasi 1% dari maksimal pembiayaan.

¹⁰*Ibid.*,

¹¹*Ibid.*,

b) Asuransi jiwa dan kerugian.

c) Notaris, materai, dan lain-lain sesuai dengan ketentuan yang berlaku.¹²

Untuk lebih jelas dapat dilihat pada tabel berikut:

Tabel 2.1
Persyaratan Khusus Pembiayaan Griya iB Hasanah

Dokumen	Pegawai	Pengusaha	Profesional
1. Fotokopi KTP/paspor pemohon dan suami/istri	✓	✓	✓
2. Pasfoto 4x6 cm pemohon dan suami/istri	✓	✓	✓
3. Fotokopi surat nikah/cerai/pisah harta (jika pisah harta)	✓	✓	✓
4. Fotokopi kartu keluarga	✓	✓	✓
5. Fotokopi surat WNI, surat keterangan ganti nama bagi WNI keturunan	✓	✓	✓
6. Fotokopi NPWP (pembiayaan di atas Rp. 50 juta)	✓	✓	✓
7. Fotokopi rekening koran/tabungan 3 bulan terakhir.	✓	✓	✓
8. Asli slip gaji terakhir/ surat keterangan penghasilan	✓	-	-
9. Asli surat keterangan masa kerja dan jabatan terakhir perusahaan	✓	-	-
10. Neraca dan laba rugi/informasi keuangan 2 tahun terakhir	-	✓	✓
11. Akte perusahaan, SIUP dan TDP	-	✓	
12. Fotokopi surat ijin praktek profesi	-	-	✓
13. Dokumen kepemilikan jaminan: - Fotokopi sertifikat & IMB - Surat pesanan/penawaran - Fotokopy bukti setoran PBB terakhir - Rencana anggaran biaya (RAB)	✓	✓	✓
14. Denah lokasi rumah tinggal	✓	✓	✓

Sumber: Data di peroleh dan di olah penulis dari PT. BNI Syariah Cabang Banjarmasin, 2016.

¹² *Ibid.*,

2) Akad yang digunakan pada pembiayaan Griya iB Hasanah

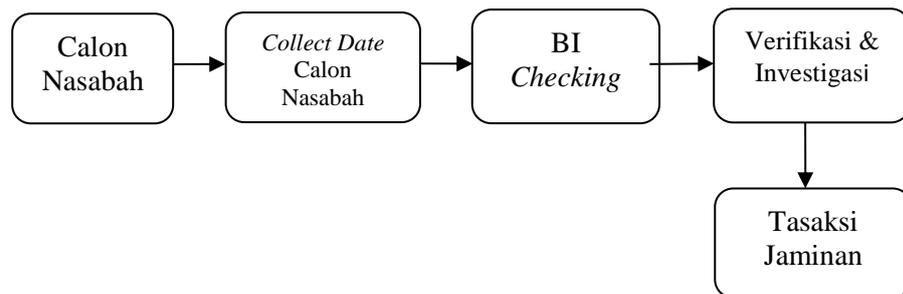
pembiayaan Griya iB Hasanah menggunakan akad *murābahah*, yaitu penjualan suatu barang dengan harga tambahan sejumlah keuntungan yang disepakati bersama, dan proses pembayaran dilakukan secara tangguh atau cicilan.

3) Mekanisme pembiayaan Griya iB Hasanah di PT. BNI Syariah Cabang Banjarmasin.¹³

Adapun mekanisme pembiayaan Griya iB Hasanah di PT. BNI Syariah Cabang Banjarmasin dapat dilihat dalam skema dibawah ini:

Skema 2.2

Mekanisme Pembiayaan Griya iB Hasanah



Sumber: Data di peroleh dan diolah penulis dari PT. BNI Syariah Cabang Banjarmasin, 2016.

¹³*Ibid.*,

Skema tersebut dapat dijelaskan sebagai berikut:

1. Calon nasabah adalah orang yang ingin mengajukan pembiayaan Griya iB Hasanah. Nasabah langsung datang ke bank dan bertemu dengan layanan bank (*customer servis*). Dalam mengajukan pembiayaan Griya iB Hasanah nasabah bisa menentukan pembeliannya yakni dengan cara memesan atau pihak bank menyediakan barang terlebih dahulu.

2. *Collect Date*, yaitu pengumpulan data-data nasabah. Secara umum data yang diperlukan ialah sebagai berikut:

a. Calon nasabah mengisi formulir permohonan pembiayaan.

Formulir tersebut diserahkan kepada petugas yang menangani pembiayaan, setelah dokumen diterima petugas pembiayaan wajib melakukan penilaian atas kelengkapan dokumen yang wajib diserahkan pemohon serta dokumen lain yang diperlukan. Kelengkapan dokumen tersebut dituangkan dalam formulir *check list* dokumen.

b. Kartu identitas calon nasabah dan pasangan: KTP atau Paspor.

Data ini dibutuhkan untuk mengetahui legalitas pribadi serta alamat tinggal calon nasabah. Hal ini terkait dengan alamat penagihan dan penyelesaian masalah-masalah tertentu dikemudian hari. Selain itu KTP diperlukan untuk melakukan verifikasi tanda tangan calon nasabah.

c. Kartu keluarga.

Kartu keluarga dibutuhkan untuk mengetahui jumlah tanggungan keluarga. Selain itu juga untuk melakukan verifikasi data alamat dengan melihat kartu tanda penduduk calon nasabah.

d. Surat nikah

Hal ini diperlukan untuk transparansi terhadap pengeluaran tambahan bagi sebuah keluarga.

e. Slip gaji terakhir

Hal ini diperlukan untuk mengetahui kemampuan nasabah dalam melakukan pembiayaan angsuran, maka diperlukan surat dari perusahaan dan atau SK pengangkatan terakhir.

f. Salinan rekening 3 bulan terakhir

Hal ini diperlukan untuk mengetahui mutasi pemasukan dan pengeluaran rekening nasabah.

g. Salinan tagihan rekening telepon dan listrik.

Data ini diperlukan untuk mengetahui status kepemilikan rumah tinggal dan kebenaran alamat tinggal. Data ini juga dapat digunakan untuk mengetahui pengeluaran tetap nasabah.

h. Melampirkan legalitas usaha

Melampirkan legalitas usah diperuntukkan kepada calon nasabah pengusaha, legalitas tersebut berupa akta pendirian, surat keterangan domisili usaha, Surat Ijin Usaha Perdagangan (SIUP), Surat Ijin Tempat Usaha (SITU), Surat Ijin Undang-Undang

Gangguan (SIUUG), Tanda Daftar Perusahaan (TDP), Tanda Daftar Rekanan, Surat Ijin Usaha Jasa Kontruksi (khusus kontruksi) dan Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP).¹⁴

Seluruh persyaratan tersebut diperlukan untuk mengetahui pengakuan pemerintah atas usaha yang dimaksud. Selain itu, hal ini juga diperlukan untuk mencegah pembiayaan terhadap usaha yang dilarang pemerintah seperti usaha barang terlarang, usaha yang merusak lingkungan dan lain-lain.¹⁵

i. Data obyek pembiayaan dan data jaminan

Data obyek pembiayaan diperlukan sebagai bagian terpenting yang tidak terpisahkan dari pembiayaan. Obyek tersebut juga dianggap sebagai obyek jaminan sehingga harus betul-betul dapat meng-*cover* pembiayaan yang dimaksud. Data ini juga meliputi harga obyek dan lokasi jaminan yang dilengkapi dengan foto jaminan.

Untuk mengetahui nilai dari jaminan yang diajukan, penilaian dilakukan dengan menaksir harga sesuai dengan pasar dilingkungan objek jaminan, selain itu penilaian juga disertai dengan data perbandingan tentang nilai dari bangunan lain yang sejenis dan berada disekitar objek jaminan. Penilaian ini tidak hanya dilakukan pada awal pembiayan tetapi secara berkala juga dilakukan peninjauan kembali atas nilai objek jaminan. Selain itu

¹⁴*Ibid.*,

¹⁵*Ibid.*,

juga dilakukan pengecekan dokumen dari jaminan itu sendiri, yang dilakukan terhadap dokumen ini adalah dengan melakukan pengecekan kebenaran surat dari jaminan pada instansi terkait. Dalam hal ini pembiayaan Griya iB Hasanah, menjadi jaminan adalah tanah dan bangunan yang diajukan pembiayaan Griya iB Hasanah, maka yang akan dilakukan pengecekan adalah surat-surat dan dokumen mengenai jaminan tersebut yang dijaminkan kepada PT.BNI Syariah Cabang Banjarmasin. Untuk jaminan berupa tanah maka sertifikat tanah tersebut akan dilakukan pengecekan pada Badan Pertahanan Nasional (BPN) dari bangunan yang dijaminkan tersebut.¹⁶

3. BI *Checking*

Data nasabah yang sudah lengkap diserahkan ke *Accounting and Reporting* untuk dilakukan BI *Checking*. BI *Checking* digunakan untuk mengetahui riwayat pembiayaan yang telah diterima oleh nasabah beserta status nasabah yang diterapkan oleh Bank Indonesia apakah nasabah tersebut terdaftar dalam Daftar Hitam Nasional (DHN) atau tidak.¹⁷

4. Verifikasi dan Investigasi

Proses verifikasi dan investigasi meliputi:

- a. *Character* (karakter), yaitu penilaian terhadap karakter atau kepribadian calon debitur, dengan tujuan untuk memperkirakan

¹⁶*Ibid.*,

¹⁷*Ibid.*,

bahwa nasabah pengguna dana atau anggota bank yang mengajukan pembiayaan dapat memenuhi kewajibannya.

- b. *Capacity* (kapasitas/kemampuan), penilaian secara subjektif tentang kemampuan debitur untuk melakukan pembayaran. Kemampuan ini diukur dengan prestasi debitur di masa yang lalu yang didukung dengan pengamatan di lapangan atas usaha nasabah, secara berusaha ataupun tempat berusaha.
- c. *Collateral* (jaminan), yaitu merupakan jaminan yang diberikan calon nasabah baik yang bersifat fisik maupun nonfisik. Fungsi jaminan adalah sebagai pelindung bank dari risiko kerugian.¹⁸

5. Taksasi jaminan

Taksasi jaminan merupakan memperkirakan seberapa besar jaminan yang akan diberikan oleh nasabah untuk melakukan pembiayaan. Taksasi ini sering kali dilihat dengan membandingkan jaminan tersebut dengan harga pasar.

6. Persetujuan pembiayaan Griya iB Hasanah

Setelah proses analisis dilakukan selanjutnya persetujuan pembiayaan. Hal-hal yang menyebabkan tidak direalisasikannya permohonan pembiayaan Griya iB Hasanah kepada nasabah adalah apabila kemampuan nasabah untuk mengembalikan pembiayaan tersebut rendah menurut pihak bank, dan jaminannya tidak memenuhi kriteria yang ditetapkan. Karena hal tersebut dapat dilihat dari penghasilan

¹⁸*Ibid.*,

atau pendapatan nasabah, siklus dan kondisi usaha saat ini. Proses pengikatan notariel yaitu pengikatan yang dilakukan oleh nasabah dan pimpinan cabang disaksikan oleh notaris, dan selanjutnya dijadwalkan untuk akad.¹⁹

7. Proses pencairan pembiayaan Griya iB Hasanah

Pihak bank melakukan pencairan dana pembiayaan Griya iB Hasanah dan serah terimakan kepada nasabah pembiayaan tersebut.

PT. BNI Syariah Cabang Banjarmasin dapat meminta pembayaran uang muka pembiayaan Griya iB Hasanah sebagai bukti keseriusan nasabah. Uang muka menjadi bagian pelunasan jika akad *murabahah* disepakati. Besar uang muka tersebut tergantung ketentuan Bank Indonesia (BI) yang berlaku. Dan dalam pencairan dana pada pembiayaan Griya iB Hasanah dilakukan secara bertahap.

8. Proses pelunasan Pembiayaan Griya iB Hasanah

Kontribusi dan keikutsertaan bank pada pembiayaan Griya iB Hasanah tidak hanya sampai tahap pencairan dana, tetapi juga *monitoring* jalannya usaha nasabah yang diberikan pembiayaan tersebut. *Monitoring* dilakukan oleh PT. BNI Syariah Cabang Banjarmasin hingga nasabah tersebut melakukan pelunasan pembiayaan Griya iB Hasanah hingga selesai.

Proses pelunasan yang biasa dilakukan pada PT. BNI Syariah Cabang Banjarmasin adalah pada saat pembiayaan telah jatuh tempo berakhir,

¹⁹*Ibid.*,

namun pelunasan dapat juga dilakukan sebelum waktu dari pembiayaan berakhir, hal ini dapat disesuaikan dengan keinginan nasabah yang bersangkutan.²⁰

2. Jaminan Tambahan Pada Pembiayaan Griya iB Hasanah di PT. BNI Syariah Cabang Banjarmasin.

Untuk menjalankan pembiayaan Griya iB Hasanah yang dikeluarkan oleh PT. BNI Syariah Cabang Banjarmasin, pihak bank memiliki ketentuan-ketentuan tertentu dalam pelaksanaannya. Diantaranya adalah dalam menganalisis pemberian pembiayaan kepada calon nasabah, analisis tersebut yakni *character* (karakter), *capacity* (kapasitas), *capital* (modal), *collateral* (jaminan), dan *condition* (kondisi ekonomi/faktor luar).²¹

collateral (jaminan) merupakan salah satu pertimbangan bank kepada calon nasabah dalam memberikan fasilitas pembiayaan. Pembebanan jaminan dimaksudkan untuk mengurangi risiko pembiayaan, setiap pembiayaan yang dilakukan oleh pihak PT. BNI Syariah Cabang Banjarmasin haruslah memenuhi prinsip kehati hatian. Dengan itu maka setiap pembiayaan yang diberikan dapat mensyaratkan adanya jaminan, termasuk pembiayaan Griya iB Hasanah.²²

Meski hanya sebagai syarat tambahan, namun syarat ini yang menentukan apakah pembiayaan Griya iB Hasanah dapat dilanjutkan

²⁰*Ibid.*,

²¹Bapak Fajrian, *Sales Assistant* , *Wawancara Pribadi*, Banjarmasin, 11 Juli 2016.

²²*Ibid.*,

atau dibatalkan. Alasan pihak bank meminta jaminan adalah karena pada zaman sekarang moral nasabah tidak dapat diperkirakan. Dan alasan lain mengapa diperlukannya jaminan pada pembiayaan tersebut adalah agar nasabah memiliki tanggung jawab terhadap pembiayaan yang diajukan.²³

Pada umumnya jaminan yang ada dilembaga keuangan terbagi menjadi dua, yaitu:

a. Jaminan Utama

Jaminan utama adalah barang-barang bergerak maupun tidak bergerak yang dibiayai dengan pembiayaan atau merupakan objek pembiayaan.

b. Jaminan Tambahan

Jaminan tambahan adalah barang, surat berharga, yang tidak berkaitan langsung dengan objek yang dibiayai, yang ditambahkan sebagai agunan apabila dalam penilaian pembiayaan/analisis pembiayaan, bank belum memperoleh keyakinan atas kemampuan dan kesanggupan debitur untuk melunasi utangnya sesuai dengan yang diperjanjikan.²⁴

Dengan kata lain jaminan utama adalah barang atau objek yang dibiayai dengan kredit atau pembiayaan. Misalnya pada pembiayaan kredit pemilikan rumah maka yang dijamin adalah sertifikat rumah yang dibeli tersebut. Sedangkan jaminan tambahan adalah barang atau benda yang dijadikan jaminan untuk menambah

²³*Ibid.*,

²⁴*Ibid.*,

jaminan utama. Hal ini diperlukan karena bank menilai jaminan utama dianggap nilainya masih kurang.²⁵

Jaminan dalam pembiayaan Griya iB Hasanah adalah objek yang menjadi akad yaitu tanah, bangunan dan semua yang ada di atasnya. Bukti kepemilikan jaminan oleh bank berupa sertifikat yang ditahan oleh bank sampai jatuh tempo pembayaran tersebut berakhir.²⁶

Untuk menjaga kesehatan bank, maka dalam pembiayaan Griya iB Hasanah yang dikeluarkan oleh PT. BNI Syariah Cabang Banjarmasin, pihak bank akan menilai jaminan yang diberikan oleh nasabah, dalam penilaian barang jaminan yang dilakukan oleh PT. BNI Syariah Cabang Banjarmasin adalah:

- 1) Menilai dari ukuran/ luas tanah dan tipe rumah yang menjadi jaminan,
- 2) Lokasi rumah yang menjadi jaminan,
- 3) Harga rumah disekitar lokasi jaminan,
- 4) Nilai harga jual barang jaminan tersebut.²⁷

Meskipun dalam penilaian barang jaminan nilainya masih kurang, pihak bank tidak meminta jaminan tambahan kepada calon nasabah, tetapi nasabah dibebankan dengan menambah uang muka atau *urbun* sebagai menutupi nilai jaminan yang masih kurang. Alasan mengapa pihak bank tidak meminta jaminan tambahan ketika nilai

²⁵*Ibid.*,

²⁶*Ibid.*,

²⁷*Ibid.*,

jaminan utama nilainya masih kurang karna pada pembiayaan Griya iB Hasanah akad yang digunakan adalah akad *murābahah*, yang dimana pada ketentuan akad *murābahah* jaminan yang digunakan adalah objek yang dibiayai yakni rumah yang dibeli tersebut yang mana dalam penyerahan jaminan tersebut berupa sertifikatnya.²⁸

Alasan lain mengapa pihak bank tidak meminta jaminan tambahan kepada nasabah karena pihak bank menilai barang jaminan utama sebagai objek yang dibiayai akan bertambah nilainya jika bank menyetujui permohonan pembiayaan tersebut, sebagai contoh nasabah ingin merenovasi rumah kemudian nasabah mengajukan pembiayaan renovasi rumah senilai 300 juta, kemudian bank menilai harga rumah yang ingin direnovasi dan sekaligus menjadi jaminannya tersebut senilai 100 juta, dengan kata lain jumlah pembiayaan lebih besar dari nilai jaminan, tetapi bank melihat kepedannya, bahwa rumah yang senilai 100 juta kemudian direnovasi dengan mengabdikan dana senilai 300 juta tersebut secara tidak langsung akan bertambah nilainya. Maka dari itulah pihak bank tidak meminta jaminan tambahan lagi.²⁹

Untuk meminimalisir risiko dalam pemberian fasilitas pada pembiayaan Griya iB Hasanah pihak bank melakukan pembiayaan bertahap kepada nasabah dan memonitoring setiap pelaksanaan dalam pembiayaan tersebut, sehingga kecil kemungkinan nasabah untuk

²⁸*Ibid.*,

²⁹*Ibid.*,

menyalah gunaka dana yang telah diberikan oleh bank kepada nasabah.³⁰

Tabel 2.1
Ketentuan Pemberian Fasilitas Pembiayaan Griya iB Hasanah

TYPE	LUAS BANGUNAN	NASABAH FIXED INCOME			NASABAH NON FIXED INCOME		
		FP1	FP2	FP3, dst	FP1	FP2	FP3, dst
PKS	READY (SIAP HUNI)						
	1) Rumah						
	a. LB > 70m ²	85%	80%	75%	85%	80%	65%
	b. LB ≤ 70m ²	95%	85%	80%	95%	85%	70%
	2) Rusun/Apartemen						
	a. LB > 70m ²	85%	80%	75%	85%	80%	65%
	b. LB 22m ² -70 m ²	90%	85%	80%	90%	85%	70%
	c. LB ≤ 21 m ²	90%	85%	80%	90%	85%	70%
3) Ruko/Rukan	85%	80%	75%	85%	80%	65%	
	INDENT						
	1) Rumah						
	a. LB > 70m ²	85%	80%		85%	80%	
	b. LB ≤ 70m ²	95%	85%		95%	85%	
	2) Rusun/Apartemen						
	d. LB > 70m ²	85%	80%		85%	80%	
	e. LB 22m ² -70 m ²	90%	85%		90%	85%	
	f. LB ≤ 21 m ²	90%	85%		90%	85%	
	3) Ruko/Rukan	85%	80%		85%	80%	

Sumber: Data di peroleh dan di olah penulis dari PT. BNI Syariah Cabang Banjarmasin, 2016.

³⁰*Ibid.*,

TYPE	LUAS BANGUNAN	NASABAH FIXED INCOME			NASABAH NON FIXED INCOME		
		FP1	FP2	FP3, dst	FP1	FP2	FP3, dst
TAN-PA PKS	READY (SIAP HUNI) & SECOND						
	1) Rumah/Rusun/Apartemen						
	g. LB > 70m ²	80%	75%	70%	70%	70%	65%
	h. LB 22m ² -70 m ²	90%	85%	80%	75%	75%	70%
	i. LB ≤ 21 m ²	90%	85%	80%	75%	75%	70%
	2) Ruko/Rukan	85%	80%	75%	70%	65%	60%

Sumber: Data di peroleh dan di olah penulis dari PT. BNI Syariah Cabang Banjarmasin, 2016.

Keterangan:

FP : Fasilitas Pembiayaan

LB : Luas Bangunan

PKS : Perjanjian Kerja Sama

Nasabah Fixed Income : Nasabah Penghasilan tetap

Nasabah Non Fixed Income : Nasabah Penghasilan tidak tetap

Perhitungan uang muka dapat dilihat pada berapa persen jumlah pembiayaan yang diterima oleh nasabah, jika jumlah pembiayaan 85% maka uang mukanya adalah 15%. Contohnya nasabah mengajukan pembiayaan kepemilikan rumah siap huni senilai 100 juta maka fasilitas pembiayaan yang diberikan oleh pihak bank kepada nasabah adalah 85% dari 100 juta yakni 85 juta dan uang muka 15% yakni 15 juta.

Tidak ada ketentuan nominal jumlah penambahan uang muka ketika jaminan utama kurang, jumlah penambahan uang muka ditentukan melalui kesepakatan antara pihak bank dan nasabah.

C. Analisis Data

1. Analisis Mekanisme pembiayaan Griya iB Hasanah di PT. BNI Syariah Cabang Banjarmasin.

Penyaluran dana atau pembiayaan merupakan aktivitas yang sangat penting karena dengan pembiayaan akan memperoleh sumber pendapatan utama dan menjadi penunjang kelangsungan usaha bank.

Begitu juga yang dilakukan oleh PT. BNI Syariah Cabang Banjarmasin sebagai lembaga keuangan yang salah satu tugasnya adalah menyalurkan dana atau pembiayaan kepada masyarakat.

Pembiayaan yang dilakukan oleh PT. BNI Syariah Cabang Banjarmasin dalam praktiknya yakni pihak bank menyediakan dana kepada masyarakat yang memerlukan untuk keperluan tertentu, dengan imbalan bagi hasil.

Sebagaimana yang tercantum dalam Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 pembiayaan adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu, dengan imbalan atau bagi hasil.³¹

Ada beberapa jenis produk pembiayaan yang ditawarkan oleh PT. BNI Syariah Cabang Banjarmasin yakni Pembiayaan Emas iB Hasanah, Griya iB Hasanah, Multiguna iB Hasanah, *Flexi* iB Hasanah, Talangan

³¹Republik Indonesia, “Undang-undang R.I Nomor 6 Tahun 2009 tentang Bank Indonesia dan Undang-undang R.I Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah,” dalam *Undang-Undang Perbankan*, (Bandung: Citra Umbara, 2013). cet.ke- 1, hlm. 143.

Haji Hasanah, iB Hasanah *Card*, Oto iB Hasanah, Gadai Emas iB Hasanah, dan CCF iB Hasanah.

Dari beberapa produk pembiayaan yang ditawarkan oleh PT. BNI Syariah Cabang Banjarmasin, pembiayaan Griya iB Hasanah merupakan salah satu produk unggulan di PT. BNI Syariah Cabang Banjarmasin, Pembiayaan Griya iB Hasanah adalah fasilitas pembiayaan konsumtif yang diberikan kepada anggota masyarakat untuk membeli, membangun, merenovasi rumah (termasuk ruko, rusun, rumah kantor, apartemen dan sejenisnya), dan membeli tanah kavling serta rumah *indent*, yang besarnya disesuaikan dengan kebutuhan pembiayaan dan kemampuan membayar kembali masing-masing calon nasabah.³²

Pembiayaan Griya iB Hasanah yang merupakan salah satu pembiayaan konsumtif di PT. BNI Syariah Cabang Banjarmasin dalam pengertiannya telah sesuai dengan teori Adiwarman A, Karim yang menyatakan bahwa pembiayaan konsumtif adalah pembiayaan yang digunakan untuk memenuhi kebutuhan konsumsi, yang akan habis digunakan untuk memenuhi kebutuhan.³³

Akad yang digunakan pada pembiayaan Griya iB Hasanah di PT. BNI Syariah Cabang Banjarmasin adalah akad *murābahah*, dimana pihak PT. BNI Syariah Cabang Banjarmasin menyebutkan harga pokok yang

³²<http://www.bnisyariah.co.id/produk/bni-syariah-kpr-syariah> (diakses pada hari senin tanggal 7 Februari 2016 pukul 02:04 WITA).

³³Adiwarman A, Karim, *Bank Islam Analisis Fiqih dan Keuangan* (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2008), hlm. 244

diperjualbelikan kepada nasabah ditambah harga keuntungan yang disepakati antara pihak bank dengan nasabah.

Hal tersebut telah sesuai dengan teori Muhammad dalam bukunya yang berjudul *Model-Model Akad Pembiayaan di Bank Syariah* menjelaskan definisi *murābahah* yakni akad jual beli barang sebesar harga pokok barang ditambah dengan margin keuntungan yang disepakati. Berdasarkan akad jual beli tersebut bank memberi barang yang dipesan oleh dan menjualnya kepada nasabah. Harga jual bank adalah harga beli dari *supplier* ditambah keuntungan yang disepakati. Bank harus memberitahu secara jujur harga pokok barang kepada nasabah berikut biaya yang diperlukan.³⁴

Mekanisme pembiayaan Griya iB Hasanah di PT. BNI Syariah Cabang Banjarmasin Pertama nasabah datang ke PT. BNI Syariah Cabang Banjarmasin dan bertemu dengan layanan bank (*customer servis*).

Dalam mengajukan pembiayaan Griya iB Hasanah nasabah bisa menentukan pembeliannya yakni dengan cara memesan atau pihak bank menyediakan barang terlebih dahulu, sebagaimana teori Kautsar Riza Salman pada macam-macam *murābahah* yakni *Murābahah* berdasarkan pesanan dan *Murābahah* tanpa pesanan.³⁵

Setelah nasabah telah menentukan pembeliannya tahap selanjutnya ialah nasabah mengajukan permohonan pembiayaan kepada

³⁴Muhammad, *Model-Model Akad Pembiayaan di Bank Syariah* (Yogyakarta: UII Press, 2009), hlm. 57.

³⁵Kautsar Riza Salman, *Akuntansi Perbankan Syariah Berbasis PSAK Syariah* (Jakarta: Akademia Permata, 2012), hlm. 146.

pihak bank dengan cara mengisi formulir pengajuan pembiayaan Griya iB Hasanah dengan melampirkan dokumen-dokumen persyaratan pembiayaan kepada PT. BNI Syariah Cabang Banjarmasin.

Kemudian setelah itu pihak *Sales Officer* (SO) menerima surat permohonan beserta persyaratan. Tahap kedua adalah melakukan pengecekan data.

Selanjutnya dilakukan verifikasi data dan investigasi oleh masing-masing bagian *Sales Officer* (SO), pada umumnya verifikasi data dan investigasi dilembaga keuangan menggunakan analisis 5C, analisis 5C tersebut yakni *Character* (karakter), *Capacity* (kapasitas/kemampuan), *Capital* (modal), *Collateral* (jaminan), dan *Condition* (kondisi).³⁶

Dalam verifikasi data dan investigasi pihak PT. BNI Syariah Cabang Banjarmasin menggunakan analisis 3C yaitu *character* (karakter), *capacity* (kapasitas), *collateral* (jaminan).

Analisis 3C tersebut dapat dijelaskan sebagai berikut:

- a. *Character* (karakter), yaitu penilaian terhadap karakter atau kepribadian calon debitur, dengan tujuan untuk memperkirakan bahwa nasabah pengguna dana atau anggota bank yang mengajukan pembiayaan dapat memenuhi kewajibannya. Dalam menganalisis *Character* (karakter) PT. BNI Syariah Cabang Banjarmasin melakukan pendekatan lebih mendalam dengan menilai atas watak,

³⁶Sunarto Zulkifli, *Panduan Praktis Transaksi Perbankan Syariah* (Jakarta: Zulkifli Hakim, 2007), hlm. 153-158.

sifat, pemenuhan kewajiban calon nasabah terhadap bank, serta sikap yang ditunjukkan dalam berhubungan dengan bank.

- b. *Capacity* (kapasitas/kemampuan), penilaian secara subjektif tentang kemampuan debitur untuk melakukan pembayaran. Kemampuan ini diukur dengan prestasi debitur di masa yang lalu yang didukung dengan pengamatan di lapangan atas usaha nasabah, secara berusaha ataupun tempat berusaha. Sumber informasi untuk mengetahui *Capacity* (kapasitas/kemampuan) calon nasabah, pihak PT. BNI Syariah Cabang Banjarmasin melakukan analisis melalui BI *checking*. BI *Checking* digunakan untuk mengetahui riwayat pembiayaan yang telah diterima oleh nasabah beserta status nasabah yang ditetapkan oleh Bank Indonesia apakah nasabah tersebut terdaftar dalam Daftar Hitam Nasional (DHN) atau tidak.
- c. *Collateral* (jaminan), yaitu merupakan jaminan yang diberikan calon nasabah baik yang bersifat fisik maupun nonfisik. Fungsi jaminan adalah sebagai pelindung bank dari risiko kerugian. Yang dilakukan pihak PT. BNI Syariah Cabang Banjarmasin dalam menganalisis *Collateral* (jaminan) yakni dengan cara menilai jaminan tersebut, apakah jaminan tersebut dapat mencukupi pelunasan atau tidak jika nasabah tidak mampu memenuhi kewajiban

Setelah proses analisis dan verifikasi data nasabah telah dilakukan, proses selanjutnya ialah taksasi jaminan, taksasi jaminan

yakni memperkirakan seberapa besar nilai jaminan yang akan diberikan oleh nasabah untuk melakukan pembiayaan.

Setelah proses taksasi jaminan dilakukan selanjutnya persetujuan pembiayaan. Hal-hal yang menyebabkan tidak direalisasinya permohonan pembiayaan Griya iB Hasanah kepada nasabah adalah apabila kemampuan nasabah untuk mengembalikan pembiayaan tersebut rendah menurut pihak bank, dan jaminannya tidak memenuhi kriteria yang ditetapkan. Karena hal tersebut dapat dilihat dari penghasilan atau pendapatan nasabah, siklus dan kondisi usaha saat ini. Proses pengikatan notariel yaitu pengikatan yang dilakukan oleh nasabah dan pimpinan cabang disaksikan oleh notaris. Setelah tahap demi tahap selesai, pihak bank melakukan pencairan dana pembiayaan Griya iB Hasanah dan serah terimakan kepada nasabah pembiayaan tersebut. Kontribusi dan keikutsertaan bank pada pembiayaan Griya iB Hasanah tidak hanya sampai tahap pencairan dana, tetapi juga me-monitoring jalannya usaha nasabah yang diberikan pembiayaan tersebut. Monitoring dilakukan oleh PT. BNI Syariah Cabang Banjarmasin hingga nasabah tersebut melakukan pelunasan pembiayaan Griya iB Hasanah hingga selesai.

Selanjutnya penandatanganan akad *murābahah*, ditandatangani juga Surat Permohonan Pencairan Pembiayaan (SP3), pencairan pembiayaan Griya iB Hasanah dan selanjutnya pembayaran cicilan.

2. Jaminan Tambahan pada pembiayaan Griya iB Hasnah di PT. BNI Syariah Cabang Banjarmasin

Jaminan pada pembiayaan Griya iB Hasanah ialah salah satu syarat dalam mendapatkan fasilitas pembiayaan Griya iB Hasanah yang dimana dalam peaksanaannya nasabah menyerahkan sesuatu yakni sertifikat tanah kepada pihak PT. BNI Syariah Cabang Banjarmasin untuk menjamin pembiayaan nasabah tersebut.

Jaminan pada pembiayaan Griya iB Hasanah tersebut telah sesuai dengan teori M. Bahsan, yakni Jaminan adalah segala sesuatu yang diterima kreditur dan diserahkan oleh debitur untuk menjamin suatu utang piutang dalam masyarakat.³⁷

Jaminan pada pembiayaan sangat diperlukan untuk mengurangi risiko-risiko yang tidak diinginkan oleh pihak bank agar bank tidak mengalami kerugian, serta kegunaan jaminan pada pembiayaan adalah untuk meyakinkan pihak bank terhadap nasabah bahwa nasabah bersungguh sungguh dan bertanggung jawab. Termasuk dalam pemberian jaminan pada pembiayaan Griya iB Hasanah yang pelaksanaannya menggunakan akad *murābahah*,

Hal tersebut telah sesuai dalam Fatwa Dewan Syariah Nasional NO: 04/DSN-MUI/2000 tentang *murābahah*, menyatakan bahwa jaminan dalam *murābahah* dibolehkan, agar nasabah serius dengan pesanannya.³⁸

³⁷Salim HS, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia* (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada), Ed. I, Cet I, hlm. 22.

³⁸Abdullah Ghofur Anshori, *op. cit.*, hlm. 175.

Dan didalam al-Quran pun membolehkan adanya jaminan pada akad *murābahah*, yakni terdapat pada Q.S. Al-Baqarah/2: 283

وَإِنْ كُنْتُمْ عَلَى سَفَرٍ وَلَمْ تَجِدُوا كَاتِبًا فَرِهْنَ مَقْبُوضَةً فَإِنْ أَتَى بَعْضُكُمْ بَعْضًا فَلْيُؤَدِّ الَّذِي
أُؤْتِيَ أَمَانَتَهُ، وَلْيَتَّقِ اللَّهَ رَبَّهُ، وَلَا تَكْتُمُوا الشَّهَادَةَ وَمَنْ يَكْتُمْهَا فَإِنَّهُ آثِمٌ قَلْبُهُ، وَاللَّهُ بِمَا
تَعْمَلُونَ عَلِيمٌ^{٣٩}

“Jika kamu dalam perjalanan (dan bermuamalah tidak secara tunai) sedang kamu tidak memperoleh seorang penulis, maka hendaklah ada barang tanggungan yang dipegang (oleh yang berpiutang). Akan tetapi jika sebagian kamu mempercayai sebagian yang lain, maka hendaklah yang dipercayai itu menunaikan amanatnya (hutangnya) dan hendaklah ia bertaqwa kepada Allah tuhaninya; dan janganlah kamu (para saksi) menyembunyikan persaksian. Dan barang siapa yang menyembunyikannya, maka sesungguhnya ia adalah orang yang berdosa hatinya; dan Allah Maha mengetahui apa yang kamu kerjakan”.⁴⁰

Sebelum memberikan fasilitas pembiayaan kepada calon nasabah, bank terlebih dahulu menilai jaminan apakah jaminannya tersebut terpenuhi atau tidak, ada ketentuan-ketentuan tertentu dalam penilaian barang jaminan, adapun yang dilakukan oleh PT. BNI Syariah Cabang Banjarmasin dalam menilai barang jaminan adalah sebagai berikut:

- a. Menilai dari ukuran tanah dan tipe rumah yang menjadi jaminan,
- b. Lokasi rumah yang menjadi jaminan,
- c. Harga rumah disekitar lokasi jaminan.
- d. Nilai harga jual barang jaminan tersebut

³⁹Kementrian Agama RI, *mushaf Al Qur'an* (Surabaya: CV. Duta Ilmu, 2010), hlm. 38.

⁴⁰ Kementrian Agama RI, *As-Salam Al Qur'an dan Terjemah* (Bandung: PT. Mizan, 2009), hlm. 50.

Hal tersebut telah sesuai dengan teori Adiwarman A. Karim dalam menilai Barang Jaminan dalam Pembiayaan, penilaian tersebut adalah sebagai berikut:⁴¹

- 1) *The object is the property of the client* (Objek adalah barang milik nasabah).
- 2) *The object is specific in size, characteristics, and value (based on its real market value)* (Objeknya spesifik dalam ukuran, karakter dan nilai (berdasar pada nilai pasar yang nyata)
- 3) *The object can be taken over by the bank although is must not be utilized by the bank.*(Objek bisa dipindahkan oleh bank meskipun tidak dimanfaatkan oleh bank).

Jika nilai jaminan tersebut nilainya kurang maka pihak PT. BNI Syariah Cabang Banjarmasin tidak membebaskan nasabah dengan menambah jaminan tambahan. karena pada pembiayaan Griya iB Hasanah, jaminan yang digunakan pada pembiayaan tersebut adalah jaminan utama yakni sertifikat rumah atau objek yang dibiayainya.

Hal tersebut telah sesuai dengan teori Irma Devita Purnamasari dalam penggunaan jaminan pada pembiayaan *murābahah*, yakni sesuatu

⁴¹Adiwarman A. karim, *Islamic Banking: Fiqh and Financial Analysis* (Jakarta: RajaGrafindo Persada, 2005), hlm. 106.

yang digunakan sebagai jaminan pada pembiayaan *murābahah* dapat berupa barang dan aset yang diperjualbelikan itu sendiri.⁴²

Jika nilai jaminan utama nilainya masih kurang maka bank akan meminta nasabah untuk menambah uang muka atau istilah dalam perbankan syariah adalah *urbun*, uang muka adalah jumlah yang dibayar oleh pemesan yang menunjukkan bahwa ia bersungguh-sungguh atas pesannya.

Ketentuan uang muka atau *urbun* dalam *murābahah* juga terdapat pada Fatwa Dewan Syariah Nasional (DSN) NO: 13/DSN-MUI/IX/2000 yakni:⁴³

- a) Dalam akad pembiayaan *murābahah*, Lembaga Keuangan Syariah (LKS) dibolehkan untuk meminta uang muka apabila kedua belah pihak sepakat.
- b) Besar jumlah uang muka ditentukan berdasarkan kesepakatan.

Dengan demikian pemberian uang muka pada pembiayaan Griya iB Hasanah di PT. BNI Syariah Cabang Banjarmasin tidak menyalahi aturan karna telah sesuai dengan Fatwa Dewan Syariah Nasional.

Ketentuan uang muka pada pembiayaan Griya iB Hasanah dapat dilihat dari pemberian fasilitas pembiayaan dan usaha nasabah.

⁴²Irma Devita Purnamasari, *Panduan Lengkap Hukum Praktis Populer: Kiat-Kiat, Cerdas, Mudah Dan Bijak Memahami Masalah Akad Syariah* (Bandung: PT. Mizan Pustaka, 2011), hlm. 26-27.

⁴³Republik Indonesia, FATWA DSN-MUI Nomor 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang uang muka pada pembiayaan *murābahah* 2012 (Jakarta: Gaung Persada Press,t.th.), hlm. 20.

Nasabah yang mempunyai usaha tetap maka pemberian fasilitas pembiayaannya besar dan *urbun* atau uang mukanya kecil, sedangkan nasabah yang tidak mempunyai penghasilan tetap maka fasilitas pemberian pembiayaannya kecil dan *urbun* atau uang mukanya besar.

Tidak ada ketentuan nominal jumlah penambahan uang muka ketika jaminan utama kurang, jumlah penambahan uang muka ditentukan melalui kesepakatan antara pihak bank dengan nasabah.