

## **BAB IV**

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

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

##### **1. Gambaran Umum Bank BRI Syariah**

Berawal dari akuisis PT. Bank Rakyat Indonesia (persero) Tbk. terhadap Bank Jasa Arta pada 19 Desember 2007 dan setelah mendapatkan izin dari Bank Indonesia pada 16 Oktober 2008 melalui suratnya 10/67/KEP.GBI/DpG/2008, maka pada tanggal 17 November 2008 PT. Bank BRI Syariah secara resmi beroperasi. Kemudian PT. Bank BRI Syariah merubah kegiatan usaha yang semula beroperasi secara konvensional, kemudian diubah menjadi kegiatan perbankan berdasarkan prinsip syariah Islam.

Dua tahun lebih PT. Bank BRI Syariah hadir mempersembahkan sebuah bank ritel modern terkemuka dengan layanan finansial sesuai kebutuhan nasabah dengan jangkauan termudah untuk kehidupan lebih terkemuka. Melayani nasabah dengan pelayanan prima (*service excellence*) dan menawarkan beragam produk yang sesuai harapan nasabah dengan prinsip syariah.

Kehadiran PT. Bank BRI Syariah di tengah-tengah industri perbankan nasional dipertegas oleh makna perdar cahaya yang mengikuti logo perusahaan. Logo ini menggambarkan keinginan dan tuntutan masyarakat terhadap sebuah bank modern sekelas PT. Bank BRI Syariah Tbk 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 BRI Syariah Tbk semakin kokoh setelah pada 19 Desember 2008 ditandatangani akta pemisahan Unit Usaha Syariah PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero), Tbk. untuk melebur ke dalam PT. Bank BRI Syariah Tbk (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 BRI Syariah Tbk.

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

Sesuai dengan visinya, saat ini PT. Bank BRI Syariah Tbk merintis sinergi dengan PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero), Tbk. dengan memanfaatkan jaringan kerja PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero), Tbk. sebagai Kantor Layanan Syariah dalam mengembangkan bisnis yang berfokus kepada kegiatan penghimpunan dana masyarakat dan kegiatan konsumen berdasarkan prinsip syariah.(PT. Bank BRI syariah Tbk, 2017)

## **2. Visi, Misi dan Motto BRI Syariah Cabang Banjarmasin**

### a. Visi

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

### b. Misi

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

### c. Motto

BRI Syariah bersama wujudkan harapan bersama.

## **3. Struktur Organisasi dan Produk BRI Syariah**

### a. Struktur Organisasi

Pada PT BRI Syariah Tbk terdapat struktur organisasi yang dapat dilihat dibawah ini, dijelaskan masing-masing tugas dan tanggung jawab atau deskripsi jabatan pada BRI Syariah Cabang Banjarmasin sebagai berikut:(PT. Bank BRI syariah Tbk, 2017)

- 1) Pimpinan Cabang

2) *Branch Operational Supervisor (BOS)*

3) *Unit Financing Officer (UFO)*

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

5) *Sales Officer (SO)*

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) *Relationship Officer*

7) *Customer Service*

8) *Teller*

b. Produk-produk PT Bank BRI Syariah Tbk

Sesuai dengan bidangnya yang bergerak pada kegiatan usaha keuangan maka ada beberapa jenis produk yang ditawarkan oleh PT Bank BRI Syariah Tbk Kantor Cabang Banjarmasin sebagai berikut: (PT. Bank BRI Syariah Tbk, 2017)

1) Produk Penghimpunan Dana

Dibawah ini terdapat beberapa produk penghimpun dana yang terdapat di Bank BRI Syariah Tbk Kantor Cabang Banjarmasin diantaranya:

a) Tabungan Faedah BRI Syariah iB

Produk simpanan dari BRI Syariah untuk nasabah perorangan yang menginginkan kemudahan transaksi keuangan sehari-hari. Akad yang digunakan adalah akad wadiah yad dhamanah.

b) Tabungan Faedah Haji BRI Syariah iB

Merupakan produk simpanan yang menggunakan akad bagi hasil sesuai prinsip syariah khusus bagi calon Haji yang bertujuan untuk memenuhi kebutuhan Biaya Perjalanan Ibadah Haji (BPIH). Akad yang digunakan adalah akad mudharabah mutlaqah.

c) Tabungan Faedah Impian BRISyariah iB

Produk simpanan berjangka dari BRISyariah untuk nasabah perorangan yang dirancang untuk mewujudkan impian nasabahnya (kurban, pendidikan, liburan, belanja) dengan terencana memakai mekanisme autodebet setoran rutin bulanan, dengan menggunakan akad Mudharabah Muthlaqah.

d) Simpanan Faedah

Simpanan ini merupakan dana pihak ketiga dengan akad Mudharabah dimana nasabah sebagai pemilik dan bank sebagai pengelola dana, dengan pembagian hasil usaha antara kedua belah pihak berdasarkan nisbah dan jangka waktu yang disepakati.

e) Deposito Faedah

Merupakan produk simpanan berjangka menggunakan Akad Bagi Hasil sesuai prinsip syariah bagi nasabah perorangan maupun perusahaan yang memberikan keuntungan optimal.

f) Simpanan Pelajar (Simple)

Merupakan tabungan untuk siswa yang diterbitkan secara nasional oleh bank-bank di Indonesia dengan persyaratan mudah dan sederhana serta fitur yang menarik.

g) Giro Faedah Mudharabah

Merupakan simpanan investasi dana nasabah pada BRISyariah dengan menggunakan akad Mudharabah Mutlaqah yang

penarikannya dapat dilakukan sesuai kesepakatan dengan menggunakan cek, bilyet giro, sarana perintah pembayaran lainnya, atau dengan pemindahanbukuan.

Adapun Produk-produk Pembiayaan BRISyariah Kantor Cabang Banjarmasin adalah sebagai berikut:(PT. Bank BRISyariah Tbk, 2017)

- a) Pembiayaan Kepemilikan Rumah Griya Faedah BRISyariah iB  
Merupakan Pembiayaan kepemilikan rumah kepada perorangan untuk memenuhi sebagian atau keseluruhan kebutuhan akan hunian dengan menggunakan prinsip jual beli (Murabahah) dan prinsip Ijarah Muntahiya Bit Tamlik dimana pembayarannya secara angsuran dengan jumlah angsuran yang telah ditetapkan di muka dan dibayar setiap bulan.
- b) Pembiayaan KPR Sejahtera BRISyariah iB  
Produk Pembiayaan Kepemilikan Rumah untuk pembiayaan rumah dengan dukungan bantuan dana Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP).
- c) Oto Faedah BRISyariah iB  
Pembiayaan Kepemilikan Mobil dari BRISyariah kepada nasabah perorangan untuk memenuhi kebutuhan akan kendaraan dengan menggunakan prinsip jual beli (Murabahah).

d) Pembiayaan Umrah BRISyariah iB

Membantu masyarakat untuk menyempurnakan niat anda beribadah dan berziarah ke Baitullah.

e) Purna Faedah BRISyariah iB KMF PURNA iB

Kepemilikan Multifaedah fasilitas pembiayaan yang diberikan kepada para pensiunan untuk memenuhi sebagian atau keseluruhan kebutuhan paket barang atau jasa dengan menggunakan prinsip jual beli (*murabahah*) atau sewa menyewa (*ijarah*) dimana pembayarannya secara angsuran dengan jumlah angsuran yang telah ditetapkan di muka dan dibayar setiap bulan.

f) Kepemilikan Multi Faedah Pra Purna BRISyariah iB

Fasilitas pembiayaan kepada para PNS aktif yang akan memasuki masa pensiunan untuk memenuhi sebagian atau keseluruhan kebutuhan paket barang atau jasa dengan menggunakan prinsip jual beli (*murabahah*) atau sewa menyewa (*ijarah*) dimana pembayarannya secara angsuran dengan jumlah yang telah ditetapkan dimuka dan dibayar setiap bulan sampai memasuki masa pensiunan.

g) Multi Faedah BRISyariah iB Kepemilikan Multi Faedah

Pembiayaan yang diberikan khusus kepada karyawan untuk memenuhi segala kebutuhan (barang/jasa) yang bersifat konsumtif dengan cara yang mudah.



h) Pembiayaan Kepemilikan Emas BRISyariah iB

Pembiayaan kepada perorangan untuk tujuan kepemilikan emas dengan menggunakan Akad Murabahah dimana pengembalian pembiayaan dilakukan dengan mengangsur setiap bulan sampai jangka waktu selesai sesuai kesepakatan.

i) Qard Beragun Emas Gadai Faedah BRISyariah iB

Pembiayaan dengan agunan berupa emas, dimana emas yang diagunkan disimpan dan dipelihara oleh BRISyariah selama jangka waktu tertentu dengan membayar biaya penyimpanan dan pemeliharaan atas emas.

j) Mikro Faedah BRISyariah iB

Skema pembiayaan mikro BRISyariah menggunakan akad Murabahah (jual beli), dengan tujuan pembiayaan untuk modal kerja, investasi dan konsumsi. Jenis pembiayaan Mikro BRISyariah ada tiga, yaitu: Mikro 25 iB, Mikro 75 iB, mikro 200, dan KUR (Kredit Usaha Rakyat).

#### **4. Data Prosedur Pembiayaan KPR Sejahtera BRISyariah iB pada BRI Syariah Cabang Banjarmasin**

Berdasarkan hasil riset yang dilakukan oleh penulis, penulis wawancara langsung. Penulis mendapatkan data-data yang berhubungan dengan prosedur dan kelayakan nasabah pembiayaan KPR Sejahtera BRISyariah iB pada BRI Syariah Cabang Banjarmasin. Data-data ini penulis peroleh melalui wawancara langsung dengan dua orang informan yakni pegawai yang membidangi pembiayaan (*Account Officer*) Bank BRI Syariah Cabang Banjarmasin.

Yaitu:

##### **Identitas Informan I:**

1. Nama : Imelda Safitri
2. Jenis kelamin : Perempuan
3. Agama : Islam
4. Jabatan : AO (*Account Officer*)
5. Umur : 32 tahun
6. Alamat : Banjarmasin

##### **Identitas Informan II:**

1. Nama : Ali Fahmi
2. Jenis Kelamin : Laki-laki
3. Agama : Islam
4. Jabatan : AO (*Account Officer*)
5. Umur : 34 tahun

6. Alamat : Banjarmasin

Pembiayaan KPR Sejahtera pada Bank BRI Syariah Cabang Banjarmasin adalah produk pembiayaan yang diberikan kepada masyarakat yang berpenghasilan tetap (*Fixed Income Earner*) yaitu pegawai/karyawan pada saat pengajuan dengan status tetap dibuktikan dengan surat keterangan dari instansi/perusahaan dengan total masa kerja minimal 2 (dua) tahun.

Akad yang digunakan dalam pembiayaan KPR Sejahtera pada BRI Syariah Cabang Banjarmasin dengan akad murabahah *bil wakalah*. Akad murabahah *bil wakalah* identik dengan konsep jual beli. Dimana pihak Bank BRI Syariah Cabang Banjarmasin sebagai pemilik dana mewakilkan pembelian rumah kepada nasabah kemudian setelah rumah tersebut didapatkan oleh nasabah, nasabah memberikannya kepada Bank BRI syariah Cabang Banjarmasin. Setelah rumah tersebut dimiliki oleh pihak Bank BRI Syariah Cabang Banjarmasin dan harga dari rumah tersebut jelas maka pihak bank menentukan margin yang didapatkan serta jangka waktu pengembalian yang akan disepakati oleh pihak bank dan nasabah. Kemudian nasabah akan membeli rumah tersebut kepada pihak bank. Caranya dengan membayar cicilan perbulan kepada pihak Bank BRI Syariah Cabang Banjarmasin, sesuai dengan ketentuan dan waktu yang telah dipilih saat kesepakatan awal terjadi. Dalam praktiknya, dalam akad tersebut Bank BRI Syariah Cabang Banjarmasin membeli rumah kepada pihak developer yang sudah bekerja sama dengan pihak bank, kemudian Bank BRI Syariah Cabang Banjarmasin menjual rumah hasil pembelian tersebut kepada nasabah dengan cara angsuran yang

disepakati baik nominalnya, maupun jangka waktunya. Hal ini bank BRI Syariah Cabang Banjarmasin sudah menjelaskan di awal berapa margin keuntungan yang diambil pihak oleh pihak bank.

Seorang nasabah yang ingin melakukan pembiayaan KPR Sejahtera pada Bank BRI Syariah Cabang Banjarmasin harus melewati beberapa tahap dan melengkapi dokumen yang sudah ditentukan oleh pihak bank. Adapun tahap-tahap tersebut adalah sebagai berikut ini:(Fahmi, 2019)

- a. Nasabah datang ke *developer* untuk mengajukan permohonan pembiayaan KPR Sejahtera BRISyariah iB. Kemudian *developer* yang merekomendasikan nasabah tersebut kepada Bank BRI Syariah Cabang Banjarmasin karena pihak Bank telah bekerjasama dengan *developer* atas pemesanan nasabah untuk mendapatkan pembiayaan KPR Sejahtera BRISyariah iB.
- b. Nasabah yang mengajukan permohonan pembiayaan KPR Sejahtera BRISyariah iB harus melengkapi dokumen yang disyaratkan oleh pihak bank yang diserahkan kepada *developer*, dokumen tersebut umumnya berisi: fotocopy KTP pemohon, fotocopy KTP pasangan (apabila telah menikah), Kartu Keluarga, Surat Nikah (apabila telah menikah), NPWP pemohon, Surat Keterangan Pekerjaan (untuk pegawai/karyawan), Slip Gaji minimal 1 (satu) bulan, fotocopy Rekening Payroll calon nasabah minimal 1 (satu) bulan, Laporan keuangan atau laporan usaha (untuk wiraswasta dan professional), fotocopy dokumen bangunan yang akan dibeli: SHM/SHGB, IBM dan denah bangunan. Kemudian *developer*

menyerahkan kelengkapan data-data calon nasabah ke bagian. Kemudian *developer* menyerahkan data-data calon nasabah ke bagian *Account Officer* (AO) Bank BRI Syariah Cabang Banjarmasin.

- c. Kemudian bagian *account officer* melakukan wawancara kepada nasabah tersebut untuk melakukan verifikasi yang telah masuk, biasa wawancara dilakukan bertatap muka langsung antara *account officer* dengan nasabah, dengan meminta nasabah datang ke Bank BRI Syariah Cabang Banjarmasin. Wawancara tersebut dilakukan untuk mendapatkan informasi langsung mengenai identitas pemohon, pekerjaan dan penghasilan. Apabila masih ada yang kurang lengkap maka dapat langsung diminta kepada nasabah.
- d. Setelah semua data nasabah lengkap maka selanjutnya data tersebut diinput ke sistem.
- e. Kemudian apabila calon nasabah tersebut bekerja sebagai karyawan maka dilakukan *on the spot* yaitu langsung mendatangi tempat kerja. Di BRI Syariah Cabang Banjarmasin ada namanya tim *personal investigation report* (PIR) yang melakukan penyelidikan langsung ke tempat lokasi kerja nasabah, untuk mengetahui secara langsung tempat pekerjaan dan jabatan nasabah tersebut.
- f. Selanjutnya setelah data lengkap dan dianggap benar lalu dilakukan *OJK Checking*. Sebelumnya tugas ini dilakukan oleh BI *checking* sekarang pindah ke *OJK Checking* adalah pengecekan riwayat pembiayaan yang dilakukan calon nasabah, baik yang dilakukan pada Bank BRI Syariah

Cabang Banjarmasin sendiri maupun pada perbankan lainnya. Riwayat ini berupa pembiayaan-pembiayaan yang pernah dilakukan oleh nasabah, jumlah pinjaman dan yang terpenting adalah kelancaran pembayaran pada semua pinjaman yang pernah atau masih dilakukan oleh nasabah. Setelah hasil dari OJK *Checking* didapat maka proses permohonan pengajuan pembiayaan dilanjutkan.

- g. Setelah melakukan OJK *Checking* dibuktikan bahwa nasabah tidak bermasalah atau tidak masuk daftar hitam, maka tahap selanjutnya dilakukan dibagian *processing* adalah menghitung kemampuan, jadwal, dan jangka waktu pembayaran kredit oleh calon nasabah dengan cara menganalisis 6C yaitu *Character* (karakter nasabah), *Capacity* (kemampuan pembayaran), *Capital* (modal nasabah), *Condition of economy* (kondisi ekonomi nasabah), *Collateral* (jaminan), dan *Constraint* (hambatan).
- h. Tahap selanjutnya adalah persetujuan dari *marketing Manajer*.
- i. Setelah mendapatkan persetujuan selanjutnya bank melakukan akad dengan nasabah didampingi oleh notaris dan *developer*. Akad yang digunakan dalam pembiayaan KPR Sejahtera BRISyariah iB adalah akad murabahah. Setelah akad dilakukan bank akan memberikan Surat Persetujuan Pemberian Pembiayaan (SP3). Isi dari SP3 tersebut mengenai jenis pembiayaan, harga jual *developer*, uang muka, pembiayaan yang disetujui, jangka waktu, margin keuntungan bank, harga jual bank, angsuran per bulan, sifat pembiayaan, biaya-biaya yang

harus dibayar oleh nasabah dan sebagainya. Apabila nasabah setuju maka nasabah diharuskan membuka buku tabungan di Bank BRI Syariah Cabang Banjarmasin. Pelaksanaan akad dilakukan dengan melibatkan notaris guna mendapatkan akta otentik dari perjanjian dalam akad, dalam setiap kali akad, akan ada dua transaksi yang dilakukan yaitu akad untuk jual beli antara bank dan *developer* dan yang kedua adalah akad perjanjian pembiayaan antara bank dengan nasabah.

- j. Setelah akad dilaksanakan maka dapat dilakukan pencairan dan pembiayaan yang diajukan oleh nasabah.

Adapun akad lain dalam pembiayaan ini adalah akad *wakalah*, akad *wakalah* ini hanyalah akad pelengkap yang sering digunakan dalam akad jual beli murabahah. Dalam pembiayaan KPR Sejahtera BRISyariah iB ini akad *wakalah* digunakan pada saat nasabah datang ke *developer* untuk memesan rumah secara langsung.

Bank BRI Syariah Cabang Banjarmasin dapat meminta pembayaran uang muka pada nasabah sebagai bukti keseriusan nasabah yang ingin membeli rumah tersebut. Uang muka menjadi bagian pelunasan jika akad murabahah disepakati. Besaran uang muka yang harus dibayar adalah 5% dari harga jual *developer*. (Safitri, 2019)

Jaminan dalam pembiayaan ini adalah bangunan rumah dan tanah yang menjadi objek jual beli. Bukti kepemilikan jaminan oleh bank berupa sertifikat yang ditahan oleh bank sampai jatuh tempo pembayaran tersebut berakhir.

Selama masa pembiayaan, besar angsuran yang dibayar nasabah tetap dan tidak berubah sampai lunas. Bank BRI Syariah Cabang Banjarmasin memberikan pembayaran dalam bentuk pembayaran secara tangguh/cicilan dalam jangka waktu maksimal 15 tahun.(Safitri, 2019)

Prosedur pembiayaan yang terjadi di lapangan sama dengan prosedur pada teori yang diuraikan pada penelitian ini.

#### **5. Data Studi Kelayakan Pembiayaan KPR Sejahtera BRISyariah iB pada BRI Syariah Cabang Banjarmasin**

Dari pernyataan pihak Bank BRI Syariah Cabang Banjarmasin untuk memberikan persetujuan pemberian pembiayaan, bank harus melakukan analisis pembiayaan. Tujuannya agar mendapatkan nasabah yang amanah, jujur serta tidak wanprestasi, sehingga bisa menyelesaikan pembiayaan hingga lunas.

Berikut adalah tahapan-tahapan studi kelayakan pembiayaan KPR Sejahtera BRISyariah iB pada BRI Syariah Cabang Banjarmasin:(Fahmi, 2019)

##### **a. Analisis Administrasi Calon Nasabah Pembiayaan KPR Sejahtera BRISyariah iB**

Calon nasabah yang ingin mengajukan pembiayaan mendatangi *developer*, kemudian *developer* meminta calon nasabah untuk melengkapi dokumen-dokumen yang diminta berupa fotocopy KTP, KK, NPWP dan lain-lainnya. Setelah data nasabah terkumpul, kemudian *developer* memberikannya kepada *Account Officer*. Setelah itu *Account Officer* melakukan *checking* yang dilakukan oleh Otoritas Jasa Keuangan (OJK). Informasi dari OJK berupa semua *historikal* pembiayaan yang



pernah atau masih dijalani oleh calon nasabah dan *track record* pembayaran angsurannya selama 1 (satu) tahun belakang. Apabila tidak ada masalah maka dilanjutkan ke bagian *processing*, apabila tidak memenuhi maka akan ditolak. Apabila memenuhi persyaratan maka akan dilanjutkan ke pimpinan untuk persetujuan penandatanganan.

b. Analisis Kelayakan Nasabah Pembiayaan KPR Sejahtera BRISyariah iB

Dari hasil wawancara yang penulis lakukan dengan pihak Bank BRI Syariah Cabang Banjarmasin dalam menilai kelayakan nasabah pembiayaan KPR Sejahtera BRISyariah iB adalah dengan menggunakan prinsip 6C's yaitu, *Character*, *Capacity*, *Capital*, *Condition of economy*, *Collateral* dan *Constraint*. Serta yang paling mendasar dilihat dari analisis keuangan nasabah tersebut. Untuk lebih jelasnya 6C's tersebut dijabarkan sebagai berikut. (Safitri, 2019)

1) *Character*

*Account officer* pada Bank BRI Syariah Cabang Banjarmasin melakukan penilaian tentang karakter, watak, dan kepribadian calon nasabah. Penilaian ini dilakukan agar meyakinkan bank bahwa calon nasabah tidak mempunyai sifat yang buruk atau tidak jujur.

Bank BRI Syariah Cabang Banjarmasin dalam menilai calon nasabah, yang paling awal dilihat bank adalah informasi calon nasabah dari OJK berdasarkan KTP calon nasabah. Informasinya berupa semua *historikal* pembiayaan yang pernah atau masih dijalani oleh calon nasabah dan *track record* pembayaran angsurannya selama 1 (satu) tahun belakang. Bank juga

datang langsung ke tempat kerja dan tempat tinggal calon nasabah untuk mengetahui karakter nasabah di lingkungan sekitarnya.

## 2) *Capacity*

Bank BRI Syariah Cabang Banjarmasin melakukan analisis bertujuan untuk mengetahui kemampuan calon nasabah. Upaya-upaya yang dilakukan untuk menganalisis yaitu melihat dari slip gaji calon nasabah, mengunjungi tempat tinggal dan mendatangi tempat usaha calon nasabah.

Bank BRI Syariah Cabang Banjarmasin menetapkan standar atau batas maksimal angsuran yang di tolerir oleh penghasilnya tiap bulan namanya *RePayment Capacity* (RPC) kemampuan membayar kembali, RPC itu batas maksimalnya adalah 35% dari penghasilan per bulan. Misal calon nasabah mempunyai penghasilan tiap bulan senilai Rp4.000.000,00 maka nasabah dapat meangsur maksimal Rp1.400.000,00 jadi Rp2.600.000,00 dapat digunakan untuk keperluan hidup nasabah.

## 3) *Capital*

Dalam pembiayaan KPR Sejahtera BRISyariah iB yang menjadi modal adalah *down payment* (DP) atau uang muka calon nasabah tersebut. Bank dapat meminta uang muka kepada calon nasabah untuk bukti keseriusannya.

## 4) *Condition Of Economy*

Bank BRI Syariah Cabang Banjarmasin dalam produk KPR Sejahtera iB berfokus kepada pegawai/karyawan tetap, jadi bank melihat pada usaha apa yang dijalankan perusahaan.

### 5) *Collateral*

Dalam pembiayaan KPR Sejahtera BRISyariah iB yang menjadi jaminannya adalah bangunan rumah dan tanah tersebut yang menjadi objek jual beli. Dengan jaminan sertifikat yang ditahan oleh bank dan akan dikembalikan apabila pembiayaan berakhir.

Dengan demikian apabila nasabah melakukan pelanggaran misal tidak membayar cicilan atau angsuran, ada jaminan untuk mengcover pengembalian pembiayaan yang dapat dicairkan. Jaminan itu berupa sertifikat IMB.

### 6) *Constraint*

Penilaian ini berhubungan dengan kondisi dan hambatan yang tidak memungkinkan suatu bisnis dilaksanakan pada tempat tertentu.

## **B. Analisis Data**

### **1. Analisis Prosedur Pembiayaan KPR Sejahtera BRISyariah iB pada BRI Syariah Cabang Banjarmasin**

Berdasarkan data yang didapat dari riset pada Bank BRI Syariah Cabang Banjarmasin dimana penulis melakukan wawancara dengan para *Account Officer* (AO), Bank BRI Syariah Cabang Banjarmasin memberikan pelayanan pembiayaan produktif dan pembiayaan konsumtif. Salah satu pembiayaan konsumtif adalah pembiayaan KPR Sejahtera BRISyariah iB dalam rangka pembelian rumah untuk masyarakat yan berpenghasilan rendah.

Pada Fatwa MUI tentang Murabahah (Dewan Syari'ah Nasional MUI - Bank Indonesia, 2006, hlm. 24–27)

**Pertama:** Ketentuan Umum Murabahah dalam Bank Syariah

- a. Bank dan nasabah harus melakukan akad murabahah yang bebas riba.
- b. Barang yang diperjualbelikan tidak diharamkan oleh syariah Islam.
- c. Bank membiayai sebagian atau seluruh harga pembelian barang yang telah disepakati kualifikasinya.
- d. Bank membeli barang yang diperlukan nasabah atas nama bank sendiri, dan pembelian ini harus sah dan bebas riba.
- e. Bank harus menyampaikan semua hal yang berkaitan dengan pembelian, misalnya jika pembelian dilakukan secara berhutang.
- f. Bank kemudian menjual barang tersebut kepada nasabah (pemesan) dengan harga jual senilai harga beli plus keuntungan. Dalam kaitan ini bank harus memberitahu secara jujur harga pokok barang kepada nasabah berikut biaya yang diperlukan.
- g. Nasabah membayar harga barang yang telah disepakati tersebut pada jangka waktu tertentu yang telah disepakati.

- h. Untuk mencegah terjadinya penyalahgunaan atau kerusakan akad tersebut, pihak bank dapat mengadakan perjanjian khusus dengan nasabah berupa pengikatan jaminan dan atau asuransi.
- i. Jika bank hendak mewakili kepada nasabah untuk membeli barang dari pihak ketiga (akad *wakalah*), akad jual beli murabahah harus dilakukan setelah barang, secara prinsip, menjadi milik bank.

**Kedua** : Ketentuan murabahah kepada nasabah

- a. Nasabah mengajukan permohonan dan perjanjian pembelian suatu barang atau aset kepada bank.
- b. Jika bank menerima permohonan tersebut, ia harus membeli terlebih dahulu aset yang dipesannya secara sah dengan pedagang.
- c. Bank kemudian menawarkan aset tersebut kepada nasabah dan nasabah harus menerima (membeli)-nya sesuai dengan perjanjian yang telah disepakatinya, karena secara hukum perjanjian tersebut mengikat, kemudian kedua belah pihak harus membuat kontrak jual beli.
- d. Dalam jual beli ini bank dibolehkan meminta nasabah untuk membayar uang muka saat menandatangani kesepakatan awal pemesanan.

Berdasarkan wawancara selama masa pembiayaan, besar angsuran tetap dan tidak berubah sampai lunas. Bank BRI Syariah Cabang Banjarmasin memberikan

pembiayaan dalam bentuk cicilan/angsuran dalam jangka waktu maksimal 15 tahun.

Pembayaran uang muka pada pembiayaan KPR Sejahtera BRISyariah iB sebesar 5% dari harga jual *developer*. Uang muka tersebut dibayar kepada *developer* sebagai bukti keseriusan nasabah dalam membeli rumah.

Pelaksanaan pembiayaan KPR Sejahtera BRISyariah iB yaitu dengan konsep murabahah yaitu akad jual beli barang dengan menyatakan harga jual dan ditambah keuntungan yang disepakati oleh kedua pihak.

Prosedur pembiayaan KPR Sejahtera BRISyariah iB pada Bank BRI Syariah Cabang Banjarmasin diawali dengan proses permohonan pengajuan pembiayaan, sebelum memberikan pembiayaan, nasabah harus memenuhi beberapa prosedur yang berlaku di Bank BRI Syariah Cabang Banjarmasin.

Jual beli atau akad pembiayaan dilakukan secara langsung ditempat yang sama serta dilakukan secara tertulis dan lisan yang dilakukan dihadapan *developer* dan notaris. Penyerahan objek akad dilakukan setelah selesai penandatanganan dan persetujuan akad. Jaminan dalam pembiayaan ini adalah objek yang menjadi akad yaitu tanah dan bangunan.(Fahmi, 2019)

Prosedur yang dilaksanakan oleh pihak Bank BRI Syariah Cabang Banjarmasin telah sesuai dengan teori pada bab II seperti, akad jual beli barang dengan menyatakan harga jual dan ditambah keuntungan yang disepakati oleh kedua pihak, penyerahan objek akad dilakukan setelah selesai penandatanganan dan persetujuan akad dan sebagainya berhubungan dengan pengajuan pembiayaan pada KPR Sejahtera BRISyariah iB.

Adapun persyaratan pengajuan KPR sebagai berikut:

Berlaku semua calon nasabah baik dari kalangan pegawai, professional maupun pengusaha, yaitu: (Ristanto, 2006, hlm. 23)

- 1) Tidak masuk daftar kredit macet/daftar hitam Otoritas Jasa Keuangan.
- 2) From aplikasi pembiayaan bermaterai Rp6.000,-
- 3) Foto pemohon dan pasangan
- 4) Fotocopy KTP pemohon dan pasangan
- 5) Fotocopy kartu keluarga
- 6) Fotocopy buku nikah/ akta cerai/ surat keterangan belum menikah
- 7) Fotocopy NPWP
- 8) Fotocopy SPT PPh 21 terbaru
- 9) Dilengkapi surat-surat penawaran sesuai jenis KPR yang akan dibiayai:
  - a) Pengembang  
Surat penawaran dari pengembang berisi luas tanah/ bangunan, spesifikasi bangunan, harga dan uang mukanya.
  - b) Kontrak/ Pemborong  
Rencana pembangunan atau surat penawaran dari kontraktor/ pemborong (bagi pembangunan rumah atau renovasi)
  - c) Surat Penawaran Penjual  
Surat penawaran dari penjual mengenai harga jual rumah bagi pembelian rumah bekas/penjual non pengembang.

a. Persyaratan Khusus

1) Pegawai (PNS, BUMN, SWASTA):

- a) Fotocopy SK pegawai tetap/dilegalisir oleh perusahaan
- b) Surat keterangan kerja ASLI dari atasan/pimpinan
- c) Slip gaji asli/ copy/ copy legalisir 3 bulan terakhir
- d) Fotocopy RK/ tabungan/ giro 3 bulan terakhir
- e) Surat kuasa potong gaji
- f) Fotocopy kartu pegawai
- g) Tempat tinggal/ denah tempat kerja

2) Wiraswasta

- a) Surat keterangan usaha dan keterangan penghasilan dari kelurahan
- b) Laporan keuangan 3 bulan terakhir
- c) Fotocopy RK tabungan 6 bulan terakhir
- d) Fotocopy tempat usaha dan denah tempat usaha
- e) Nota penjualan/pembelian
- f) Professional

Selain pegawai dan pengusaha, kalangan professional seperti dokter, mantri kesehatan, bidan, pengacara, notaris, juga dapat diberikan KPR dengan disertai:

- a) Fotocopy legalitas praktek/ surat ijin praktek yang masih berlaku
- b) Laporan keuangan 3 bulan terakhir



- c) Fotocopy RK tabungan 6 bulan terakhir
- d) Fotocopy tempat praktek dan denah tempat praktek.

(Ristanto, 2006, hlm. 27)

Persyaratan yang diajukan oleh pihak Bank BRI Syariah Cabang Banjarmasin telah sesuai dengan teori pada bab II seperti tidak masuk daftar hitam, mengisi aplikasi pembiayaan, fotocopy KTP pemohon dan pasangan, dan sebagainya berhubungan dengan pengajuan pembiayaan pada KPR Sejahtera BRISyariah iB.

## **2. Analisis Studi Kelayakan Pembiayaan KPR Sejahtera BRISyariah iB pada BRI Syariah Cabang Banjarmasin**

Berdasarkan penyajian data yang diuraikan berkaitan dengan studi kelayakan pembiayaan KPR sejahtera BRISyariah iB pada BRI Syariah Cabang Banjarmasin. Terlihat bahwa dalam pemberian persetujuan pembiayaan harus melalui analisis pembiayaan. Agar dalam pemberian pembiayaan tidak terjadi hal-hal yang tidak diinginkan. Sehingga diperlukan analisis pembiayaan yang tepat, tujuan untuk mendapatkan nasabah yang amanah dan tidak wanprestasi. Sesuai dengan teori Veithzal Rivai dan Andria Permata Veithzal, yaitu analisis kelayakan pembiayaan yang diberikan bertujuan untuk mencapai sasaran dan aman. (Veithzal & Andria Permata, 2008, hlm. 345) Untuk itu Bank BRI Syariah Cabang Banjarmasin melakukan studi kelayakan pada nasabah dalam pengajuan pembiayaan.

Dalam hal ini penulis meneliti studi kelayakan pembiayaan yang dilakukan Bank BRI Syariah Cabang Banjarmasin sebagai berikut.

a. Analisis Administrasi Calon Nasabah Pembiayaan KPR Sejahtera BRISyariah iB

Menurut Veithzal Rivai dan Andria Permata Veithzal untuk menganalisis kelayakan nasabah yang pertama, yaitu dilakukannya permohonan kredit, pengumpulan informasi dan dokumen, verifikasi data sesuai dengan cara bank mengumpulkan data calon nasabah dan informasi calon nasabah yang disesuaikan dengan kebutuhan analisis. Untuk analisis, diperlukan data dan informasi antara lain: (Muhammad, 2014, hlm. 170–171) surat permohonan kredit, identitas nasabah, seperti copy KTP, kartu keluarga, dan surat nikah, bukti sumber penghasilan, seperti slip gaji bagi calon nasabah pegawai, NPWP, laporan keuangan untuk wiraswasta, surat ijin usaha, dan dokumen IMB atau pembayaran PBB. Setelah itu bank melakukan verifikasi wawancara terhadap dokumen calon nasabah dengan cara melakukan wawancara, OJK *checking*, kunjungan ketempat usaha dan kunjungan ke tempat kerja.

Dalam hal ini Bank BRI Syariah Cabang Banjarmasin juga melakukan analisis kelayakan calon nasabah dengan menerapkan sama seperti yang terdapat dalam teori Veithzal Rivai dan Andria Permata Veithzal dan Muhammad yaitu dengan cara bank melakukan *interview*/wawancara sehingga meyakinkan bank berkas-berkas tersebut sesuai dan lengkap. Seperti identitas nasabah, seperti copy KTP, kartu keluarga, dan surat nikah, bukti sumber penghasilan, seperti slip gaji bagi calon nasabah pegawai, NPWP, laporan keuangan untuk wiraswasta, surat ijin usaha, dan dokumen IMB atau pembayaran PBB. Setelah administrasi sesuai kemudian dilakukan OJK *Checking* untuk mengetahui apakah calon nasabah

terdapat daftar hitam serta mengecek penghasilannya. Apabila informasi dari OJK bersih dan penghasilannya mencukupi maka akan dilakukan verifikasi penghasilan dan pembiayaan dapat diterima. (Safitri, 2019)

b. Analisis Kelayakan Nasabah Pembiayaan KPR Sejahtera BRISyariah iB

Dalam menganalisis kelayakan pembiayaan, terdapat dalam teori Veithzal Rivai dan Andria Permata Veithzal terlebih dahulu harus terpenuhi yaitu *Character* adalah keadaan watak/sifat dari *customer*, baik dalam keadaan pribadi maupun dalam lingkungan usaha. Kegunaan dari penilaian terhadap karakter ini adalah untuk mengetahui sampai sejauh mana iktikad/kemauan *customer* untuk memenuhi kewajibannya. Kedua *Capital* adalah jumlah dana/modal sendiri yang dimiliki oleh calon *mudharib*. Makin besar modal sendiri dalam perusahaan, tentu semakin tinggi kesungguhan calon *mudharib* menjalankan usahanya dan bank akan merasa lebih yakin memberikan pembiayaan. Ketiga *Capacity* adalah kemampuan yang dimiliki calon *mudharib* dalam menjalankan usahanya guna memperoleh laba yang diharapkan. Kegunaan dari penilaian ini adalah untuk mengetahui/mengukur sampai sejauh mana calon *mudharib* mampu mengembalikan atau melunasi utang-utangnya (*ability to pay*) secara tepat waktu, dari hasil usaha yang diperolehnya. Pengukuran *capacity* dapat dilakukan melalui berbagai pendekatan, antara lain:

- 1) Pendekatan historis, yaitu menilai *past performance*, apakah menunjukkan perkembangan dari waktu ke waktu
- 2) Pendekatan yuridis, yaitu secara yuridis apakah calon *mudharib* mempunyai kapasitas untuk mewakili badan usaha untuk mengadakan perjanjian pembiayaan dengan bank

- 3) Pendekatan manajerial, yaitu menilai sejauh mana kemampuan dan keterampilan *customer* melaksanakan fungsi-fungsi manajemen dalam memimpin perusahaan.

Keempat *Collateral* adalah barang yang diserahkan *mudharib* sebagai agunan terhadap pembiayaan yang diterimanya. *Collateral* harus dinilai oleh bank untuk mengetahui sejauh mana risiko kewajiban finansial *mudharib* kepada bank. Penilaian terhadap agunan ini meliputi jenis, lokasi, bukti kepemilikan, dan status hukumnya. Kelima *Condition of Economy* adalah situasi dan kondisi politik, sosial, ekonomi dan budaya yang mempengaruhi keadaan perekonomian yang kemungkinan pada suatu saat memengaruhi kelancaraan perusahaan calon *mudharib*. Terakhir *Constraints* batasan dan hambatan yang tidak memungkinkan suatu bisnis untuk dilaksanakan pada tempat tertentu.

Dari keenam prinsip di atas yang paling perlu mendapatkan perhatian *Account Officer* adalah *character*, dan apabila prinsip ini tidak terpenuhi, maka prinsip lainnya tidak berarti, atau dengan kata lain, permohonannya harus ditolak.

*Account Officer* dalam menilai kelayakan calon nasabah dilakukan pendekatan kepada calon nasabah dengan prinsip analisis 6C's yaitu *Character* (karakter), *Capacity* (kemampuan), *Capital* (modal), *Condition Of Economic* (kondisi ekonomi), *Collateral* (jaminan), dan *Constraint* (hambatan). Sesuai dengan teori menurut Veithzal Rivai dan Andria Permata Veithzal prinsip 6C's adalah *Character* (karakter), *Capacity* (kemampuan), *Capital* (modal), *Condition Of Economic* (kondisi ekonomi), *Collateral* (jaminan), dan *Constraint* (hambatan). Pada produk pembiayaan KPR Sejahtera BRISyariah iB ini dari hasil wawancara

dengan ibu Imelda Safitri selaku *Account Officer* dominan hanya menggunakan prinsip 3C yaitu *Character* (karakter), *Capacity* (kemampuan), dan *Condition Of Economic* (kondisi ekonomi) ini menjadi prinsip dominan dan menjadi pedoman sebagai tolak ukur pembiayaan. Sedangkan prinsip *Capital* (modal), *Colleteral* (jaminan), dan *Constraint* (hambatan) hanya mewakili saja, karena modal disini hanya uang muka dan jaminannya sudah pasti rumah yang diperjualbelikan itu.

Dari Ibu Imelda Safitri prosedur analisis kelayakan nasabah yang dilakukan oleh Bank BRI Syariah Cabang Banjarmasin untuk pembiayaan umum adalah dengan prinsip 6C's yaitu *Character* (karakter), *Capacity* (kemampuan), *Capital* (modal), *Condition Of Economic* (kondisi ekonomi), *Colleteral* (jaminan), dan *Constraint* (hambatan). Dalam hal ini, analisis kelayakan yang dilakukan Bank BRI Syariah dalam analisis kelayakan pembiayaan sesuai dengan prinsip dasar dalam menganalisis kelayakan pembiayaan dengan prinsip 6C's yang dikemukakan oleh Veithzal Rivai dan Andria Permata Veithzal. Namun pada produk pembiayaan KPR Sejahtera BRISyariah yang menjadi prinsip dominan hanya 3C saja, 3C lainnya hanya mengiringi saja.