# BAB IV

# LAPORAN HASIL PENELITIAN

## A. Gambaran Umum Lokasi Penelitian

1. Sejarah Bank Syariah Indonesia Kantor Cabang Banjarbaru

Berawal dari terbentuknya peraturan Undang-undang No. 23 Tahun 1999 tentang Bank Indonesia yang memberi kewenangan pada Bank Indonesia untuk mengizinkan Kantor Cabang dari Bank umum konvensional membuka unit usaha syariah dan mengonversikannya dari Bank konvensional menjadi Bank umum syariah. Seperti halnya pada Bank Negara Indonesia membuka unit usaha syariah menjadi BNI Syariah, Bank Tabungan Negara membuka unit usaha syariah menjadi BTN Syariah, dan lain sebagainya.

Sejak 29 April tahun 2000, dibentuk lima Kantor Cabang Bank Negara Indonesia (BNI) Syariah pertama yang berada di lima titik kota di Indonesia yaitu Banjarmasin, Yogyakarta, Semarang, Pekalongan, Jepara. Seiring berjalannya waktu pada tahun 2005 Kantor Cabang diperkenankan untuk membuka Kantor Cabang Pembantu (KCP), kemudian di Banjarmasin dibukalah Kantor Cabang Pembantu (KCP) Banjarbaru yang berlokasi di seberang Minggu Raya tepatnya di Jl. Jend. A. Yani Km. 34 Banjarbaru yang berjalan mulai dari tahun 2005 sampai dengan tahun 2012. Pada tahun 2012 tersebut, pencapaian kinerja Kantor Cabang Pembantu (KCP) Banjarbaru termasuk bagus, pada saat itu KCP Banjarbaru belum memberikan pembiayaan hanya bentuk simpanan saja.

Berjalan sekitar kurang lebih 7 tahun, KCP Banjarbaru telah mengumpulkan dana cukup bagus hingga mencapai 180 Miliyar sejak tahun 2005 sampai tahun 2012. Pencapaian sebesar 180 Miliyar untuk sebuah KCP tersebut sudah dianggap suatu hal yang sangat luar biasa, oleh karena itu diusulkanlah KCP Banjarbaru ini menjadi Kantor Cabang (KC) Banjarbaru. Ketika sebuah KCP berubah menjadi KC otomatis akan merubah struktur organisasi dari Bank tersebut karena struktur KCP lebih terbatas sedangkan struktur KC lebih besar dan lebih banyak macamnya. Akhirnya dengan perubahan itu, KC Banjarbaru memerlukan tempat atau kantor yang lebih luas sehingga Kantor Cabang (KC) Banjarbaru berpindah lokasi di Jl. Jend. A. Yani Km 35,5, Kec. Banjarbaru, Kota Banjarbaru, Kalimantan Selatan, mulai dari tahun 2012 sampai sekarang (Muhammad Yunie, 2021).

Pada senin 01 Februari 2021, telah hadir dan telah diresmikan PT Bank Syariah Indonesia Tbk. Bank Syariah Indonesia ini merupakan suatu gabungan dari tiga bank syariah BUMN, yaitu PT Bank BRI Syariah Tbk, PT Bank Mandiri Syariah dan PT Bank BNI Syariah. Kehadiran PT Bank Syariah Indonesia ini diharapkan dapat mempercepat perkembangan perbankan syariah di Indonesia. Hasil dari gabungan tiga bank syariah tersebut Bank Syariah Indonesia (BSI) mencatatkan total aset yaitu sebesar Rp239,56 Triliun per Desember 2020 dan di industri perbankan nasional menduduki urutan ketujuh terbesar. Adapun modal inti Bank Syariah Indonesia (BSI) tersebut mencapai Rp22,61 Triliun.

2. Visi dan Misi Bank Syariah Indonesia Kantor Cabang Banjarbaru

   a. Visi Bank Syariah Indonesia Kantor Cabang Banjarbaru

      Visi dari Bank Syariah Indonesia adalah menciptakan Bank Syariah yang masuk ke dalam 10 besar menurut kapitalisasi pasar secara global dalam waktu 5 tahun ke depan.

b. Misi Bank Syariah Indonesia Kantor Cabang Banjarbaru

1) Memberikan akses solusi keuangan syariah di Indonesia.

   Melayani <20 juta nasabah dan menjadi top 5 bank berdasarkan asset (500+T) dan nilai buku 50 T di tahun 2025

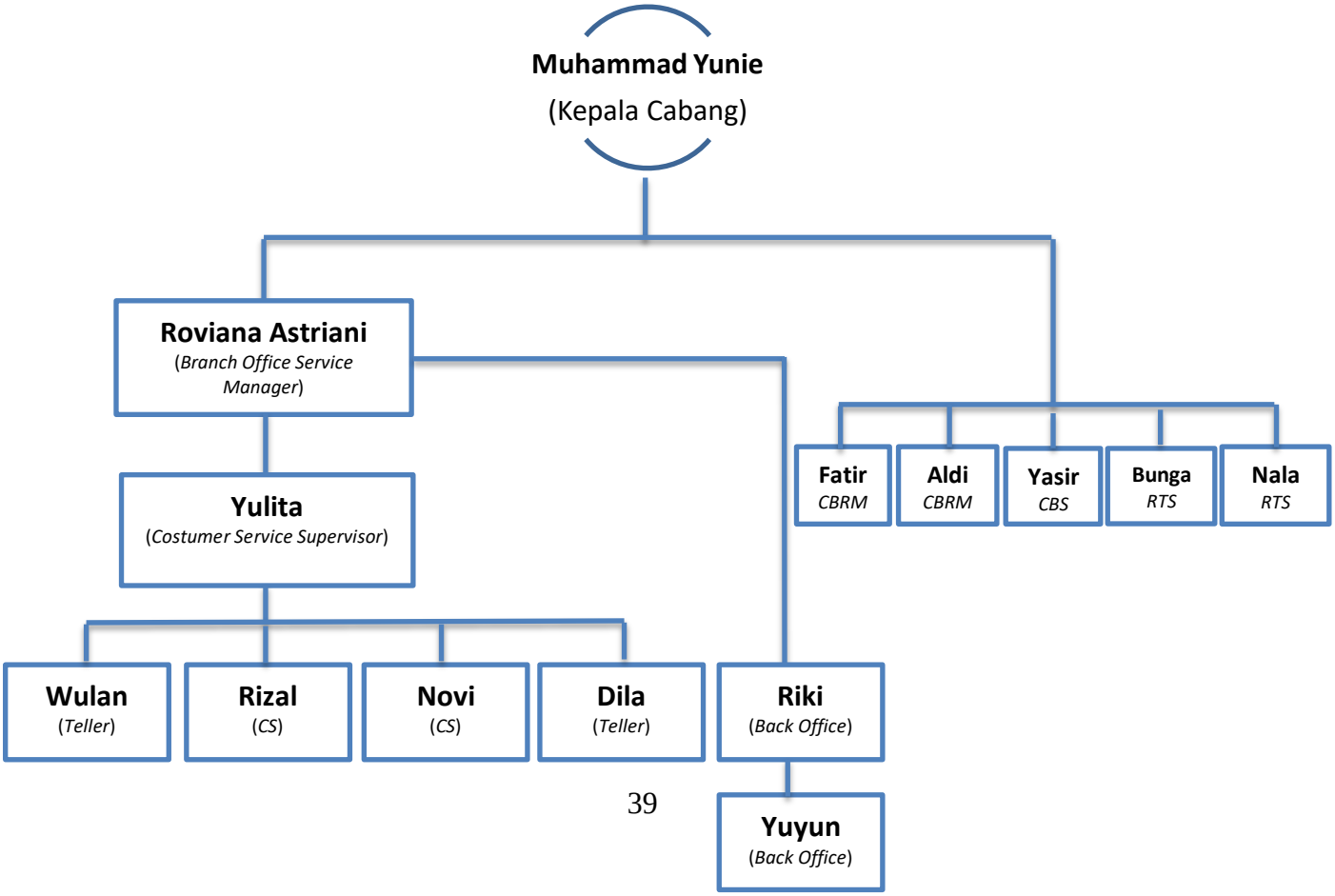
2) Menjadi bank besar yang memberikan nilai terbaik bagi para pemegang saham

   Top 5 bank yang paling profitable di Indonesia (ROE 18%) dan evaluasi kuat (PB>2)

3) Menjadi perusahaan pilihan dan kebanggaan para talenta terbaik Indonesia

   Perusahaan dengan nilai yang kuat dan memberdayakan masyarakat serta berkomitmen pada pengembangan karyawan dengan budaya berbasis kinerj

3. Struktur Organisasi Bank Syariah Indonesia KC Banjarbaru



**Gambar IV.I**
**Struktur Organisasi Bank Syariah Indonesia KC Banjarbaru**

1. Produk Bank Syariah Indonesia

**Tabel 4.I. Produk Bank Syariah Indonesia**

| **Produk BSI Sesuai Syariah** | | |
|---|---|---|
| **Transaksional** | **Layanan Kemudahan** | **Pembiayaan** |
| Tabungan *Easy Wadiah* | BSI NET | BSI Griya Hasanah |
| Tabungan *Easy Mudharabah* | BSI *Mobile* | Gadai Emas |
| Tabungan Berencana | | Cicil Emas |
| Tabungan Pendidikan | | |
| Tabun Haji Indonesia | | |
| Tabungan Bisnis | | |

Sumber: Brosur pembiayaan Griya IB Hasanah BSI KC Banjarbaru

**Informasi layanan Pembiayaan Griya Hasanah**

Layanan pembiayaan kepemilikan rumah untuk ragam kebutuhan, sebagai berikut:

1. Pembelian rumah baru/Rumah second/Ruko/Rukan/Apartemen
2. Pembangunan/renovasi Rumah
3. Ambil alih pembiyaan dari Bank lain (*Take Over*)
4. *Refinancing* untuk pemenuhan kebutuhan nasabah

**Manfaat Layanan Pembiayaan Griya Hasanah**

1. Angsuran ringan dan tetap
2. Proses mudah
3. Fasilitas autodebet dari Tabungan BSI
4. Bebas biaya provisi, pinalti, dan *appraisal**)
   *) bebas biaya appraisal sampai dengan Rp 5 Milyar

**Persyaratan Umum**

1. WNI berdomisili di Indonesia
2. Jenis profesi: pegawai tetap, professional dan wiraswasta
3. Usia minimal 21 tahun atau sudah menikah

## B. Penyajian Data

**Data Informan**

Informan 1

Nama : Muhammad Afriansyah, SH. MKN

Jabatan : *Fund Transaction Relathionship Manager* Area Kalsel-Kalteng

Data yang akan disajikan adalah data tentang implementasi pembiayaan griya akad murabahah di Bank Syariah Indonesia KC Banjarbaru serta problematika-problematika yang dihadapi beserta solusi untuk mengatasi problematika tersebut. Data-data yang disajikan penulis didapatkan dari hasil observasi, wawancara dan dokumenter yang dilaksanakan dan diajukan kepada pemimpin dan staf marketing Bank Syariah Indonesia KC Banjarbaru yang dijadikan sebagai responden dalam penelitian ini.

Data yang penulis dapatkan akan dikumpulkan dan disajikan dalam bentuk deskriptif yang mengemukakan data yang didapat dalam bentuk penjelasan melalui uraian kata sehingga dapat kalimat yang padu serta mudah dipahami.

Agar lebih terarah data yang disajikan penulis akan dijabarkan menjadi tiga bagian berdasarkan urutan permasalahan, yaitu sebagai berikut:

1. **Data Yang Berkaitan dengan Implementasi Pembiayaan Griya Akad Murabahah di Bank Syariah Indonesia KC Banjarbaru**

a. Implementasi Pembiayaan Griya Akad Murabahah di Bank Syariah Indonesia KC Banjarbaru

Griya iB Hasanah adalah fasilitas pembiayaan konsumtif yang diberikan kepada anggota masyarakat untuk membeli, membangun, merenovasi rumah (termasuk Ruko, Rusun, Rukan, Apartemen dan sejenisnya), dan membeli tanah *Kavling* serta rumah *indent* (Rumah pesanan/belum dibangun), yang besarnya disesuaikan dengan kebutuhan pembiayaan dan kemampuan membayar kembali masing-masing calon. Masing-masing dari yang disebutkan diatas tersebut ada ketentuannya, misal untuk pembelian tanah tidak boleh lebih dari 1000 M. kemudian syarat yang lainnya adalah tanah tersebut harus dibangun. Menurut narasumber dari staf marketing Bank Syariah Indonesia KC Banjarbaru, Pembiayaan Griya di Bank Syariah Indonesia memiliki nama khusus yaitu Griya iB Hasanah. Hal ini dibenarkan oleh Manager Bank Syariah Indonesia KC Banjarbaru.

Dalam pelaksanaan pembiayaan griya IB Hasanah di BSI KC banjarbaru terdiri dari beberapa tahapan. Agar lebih teratur Penulis sajikan sebagai berikut:

1) Pengajuan berkas atau dokumen oleh nasabah kepada pihak bank

Berdasarkan data yang telah dikumpulkan, berkas-berkas atau dokumen yang harus diserahkan oleh nasabah kepada bank ketika melakukan pengajuan pembiayaan griya ib hasanah mempunyai tiga kriteria masing-masing yaitu pegawai, pengusaha dan professional. Adapun rincian persyaratan dari masing-masing tiga kriteria tersebut sebagai berikut:

**Tabel 4. II. Berkas Atau Dokumen Oleh Nasabah Kepada Pihak Bank.**

| Kelengkapan Berkas Pengajuan | | |
|---|---|---|
| **Karyawan** | **Profesional** | **Wiraswasta** |
| - Fotocopy KTP pemohon | - Fotocopy KTP pemohon | - Fotocopy KTP pemohon |
| - Fotocopy KTP suami/istri | - Fotocopy KTP suami/istri | - Fotocopy KTP suami/istri |
| - Fotocopy KK & Surat Nikah/Cerai | - Fotocopy KK & Surat Nikah/Cerai | - Fotocopy KK & Surat Nikah/Cerai |
| - Asli Slip Gaji dan SK Pegawai Tetap | - Fotocopy Laporan Keuangan | - Fotocopy SIUP, TDP & Akta Pendirian Persh |
| - Fotocopy Rek. Koran/Tab. 3 Bln Terakhir | - Fotocopy Izin Praktek | - Fotocopy Laporan Keuangan |
| - Fotocopy NPWP | - Fotocopy Rek. Koran/Tab. 6 Bln Terakhir | - Fotocopy Rek. Koran/Tab. 6 Bln Terakhir |
| | - Fotocopy NPWP | - Fotocopy NPWP |

Sumber: Brosur Pembiayaan Griya IB Hasanah BSI KC Banjarbaru

**Tabel 4.III. Dokumen Agunan**

| Dokumen Agunan | Rumah Baru | Rumah Bekas |
|---|---|---|
| FC Sertifikat HGB/HM | √ | √ |
| FC IMB Dan Denah Bangunan | √ | √ |
| FC PBB (Tahun Terakhir) | | √ |

Sumber: Brosur Pembiayaan Griya IB Hasanah BSI KC Banjarbaru

Berdasarkan dari hasil wawancara yang penulis lakukan maka dapat disimpulkan bahwa nasabah perlu mengajukan atau menyerahkan berkas-berkas atau dokumen dan mempunyai tiga kriteria yaitu pegawai, pengusaha dan professional.

2) Persiapan Bank dan pelaksanaan pembiayaan Griya akad murabahah

Dalam hal pelaksanaan pembiayaan Griya akad murabahah yang harus dipersiapkan oleh pihak bank yaitu formulir yang harus diserahkan kepada nasabah, dimana nasabah mengisi formulir tersebut kemudian nasabah juga mencantumkan atau membubuhkan tanda tangannya di formulir tersebut selanjutnya akan diproses oleh bank. Setelah diproses kemudian dari pihak Bank nantinya akan menganalisa apakah sesuai antara pendapatan dan angsurannya, apabila sudah sesuai antara angsuran dan pendapatannya, barulah pihak Bank menyetujui pembiayaan tersebut. Setelah menyetujuinya, kemudian nasabah akan diberi surat keputusan pembiayaan, setelah itu, apabila nasabah menyetujui maka akan dilaksanakan akad antara pihak Bank, nasabah, si penjual (*developer*) dan notaris.

3) Proses akad pembiayaan Griya akad murabahah

Di Bank Syariah Indonesia KC Banjarbaru disini telah bekerja sama dengan *developer* kurang lebih ada 38 *developer* se-wilayah Banjarbaru, Martapura dan Banjarmasin. Mengenai tempat akad tergantung keinginan nasabah, bisa di bank, di kantor notaris atau bisa juga dirumah nasabah. Proses akad yang peneliti saksikan bahwasanya pada hari tersebut nasabah datang atau berhadir di bank untuk mengajukan pembiayaan renovasi rumah. Sebelum proses

akad, nasabah diminta untuk menyerahkan KTP (suami dan istri) dan juga buku nikah untuk di fotocopy. Kemudian pihak bank mempersiapkan berkas-berkas yang harus ditempel matrai dan ditanda tangani oleh nasabah. Apabila berkas tersebut sudah siap maka nasabah (suami dan istri) akan langsung diminta untuk menandatangi atau memberikan paraf pada berkas-berkas tersebut sembari pihak bank menjelaskan mengenai angsuran pembayarannya. Setelah nasabah selesai menandatangani dan memberikan paraf maka pihak Bank akan langsung membacakan naskah akad tersebut dan nasabah pun menyetujuinya. Setelah proses akad ini selesai nasabah bisa menunggu atau pulang terlebih dahulu untuk menunggu proses pencairan sedangkan pihak bank akan menemui manager bank untuk memutuskan pembiayaan tersebut.

b. Dana Dalam Pembiayaan Griya Hasanah

Dana yang digunakan dalam Pembiayaan Griya iB Hasanah yaitu dana masyarakat yang berasal dari produk simpanan/tabungan nasabah yang menggunakan akad mudharabah (bagi hasil). Produk simpanan/tabungan ini memiliki dua akad yaitu akad *wadiah* dan akad *mudharabah*, dimana akad *wadiah* disini yaitu akad berupa titipan, sedangkan akad *mudharabah* yaitu akad kerjasama dimana harta titipan nasabah tersebut boleh disalurkan kembali, artinya harta nasabah yang dengan menggunakan akad mudharabah itulah yang dapat dipakai dalam Pembiayaan Griya iB Hasanah disini. Hal ini sesuai dengan apa yang dikatakan oleh Bapak Afri selaku staf pembiayaan di BSI KC Banjarbaru:

> "Dana yang digunakan dalam pembiayaan griya ini adalah dana pihak ketiga. Karena di bank ini tentunya ada produk simpanan/tabungan dan produk penyaluran dana/pembiayaan. Jadi dananya tersebut dari hasil

tabungan nasabah/masyarakat yang menyimpan dananya di bank tersebut" (Muhammad Afriansyah, 2021).

c. Sistem Pembayaran/Angsuran Pada Pembiayaan Griya Akad Murabahah

Berdasarkan hasil wawancara dan observasi yang penulis lakukan, bahwasanya sistem pembayaran dalam pembiayaan griya iB hasanah dengan akad murabahah saat ini yaitu minimal satu tahun dan maksimal 15 tahun. Diangsur setiap bulan, dan nasabah bisa memilih antara 3 tanggal setiap tanggal 25, tanggal 16 atau tanggal 5. Hal ini sesuai dengan apa yang dikatakan oleh Bapak Afri selaku staf pembiayaan di BSI KC Banjarbaru: "Sistem pembayarannya itu ada angsuran, angsurannya itu minimal satu tahun maksimal lima belas tahun untuk saat ini. Diangsur setiap bulan, setiap tanggal 25 atau tanggal 5 atau tanggal 16 dipilih oleh nasabah mau yang mana dia*"* (Muhammad Afriansyah, 2021).

Bunga yang diterapkan pada KPR konvensional biasanya bersifat fluktuatif atau menyesuaikan kondisi suku bunga yang berlaku, Walaupun KPR konvensional menetapkan bunga dan cicilan tetap namun biasanya hanya berlaku 1 sampai 3 tahun. Pada KPR syariah harga jual rumah di tetapkan diawal saat menandatangani perjanjian pembiayaann jual beli rumah, Itulah kenapa KPR Syariah memiliki jumlah angsuran bulanan yang tetap. Jumlah angsuran tersebut akan ditetapkan Sesuai dengan kesepakatan di awal perjanjian hingga jatuh tempo pembiayaan atau masa angsuran selesai. (Anwar, 2017)

d. Pihak yang Berwenang Serta Bertanggung Jawab atas Pembiayaan Griya Akad Murabahah

Dalam pembiayaan griya akad murabahah ini tentunya ada yang bertanggung jawab didalamnya, yaitu orang yang terkait didalamnya misalnya nasabah itu sendiri, pihak bank dan notaris. Karena yang menjadi peristiwa hukum dalam pembiayaan griya akad murabahah ini adalah pihak bank, nasabah dan notaris. Pada saat akad dari pihak bank harus kepala bank yang berakad dan tidak bisa atau tidak boleh diwakilkan. Hal ini sesuai dengan apa yang dikatakan oleh Bapak Afri selaku staf pembiayaan di BSI KC Banjarbaru:

> "Yang bertanggung jawab orang yang terkait didalamnya ya, kan ada disitu nasabah, piihak bank, notaris itu aja, kan yang terjadi peristiwa hukumnya disitu antara tiga itu ya, yang bertanggug jawab ituu ya pihak bank, nasabah dan notaris. Ketika akad pihak bank ini harus dari kepala/pemimpin bank tidak boleh diwakilkan. Adapun yang Bertugas dan berwenang melaksanakannya itu ya ? O… itu petugas bank" (Muhammad Afriansyah, 2021).

Berdasarkan hasil wawancara dan observasi yang penulis lakukan bahwasanya yang bertugas dan berwenang dalam melaksanakan pembiayaan griya akad murabahah ini adalah petugas/pihak bank.

e. Kebijakan Bank Syariah Indonesia KC Banjarbaru dalam sistem pelaksanaan pembiayaan griya akad muraabahah

Bedasarkan hasil wawancara yang penulis lakukan bahwa masa proses pelaksanaan pembiayaan griya akad murabahah mulai dari pengajuan nasabah sampai dengan barang jatuh ditangan nasabah yaitu sekitar 5 hari kerja dengan catatan nasabah telah melengkapi semua berkas persyaratan untuk pembiayaan griya akad murabahah tersebut. Apabila dari pihak nasabah tidak segera

melengkapi persyaratan tersebut maka prosesnya akan semakin lambat dan barang tidak segera jatuh ditangan nasabah itu sendiri.

f. Strategi Pemasaran Produk Pembiayaan Akad Murabahah di Bank Syariah Indonesia KC Banjarbaru

Bedasarkan hasil wawancara serta observasi yang penulis lakukan bahwa Bank Syariah Indonesia KC Banjarbaru tidak melakukan periklanan secara langsung untuk menawarkan produk-produknya. Akan tetapi pihak Bank percaya bahwa produk mereka adalah produk yang handal, halal serta tidak mengandung riba, dengan seperti itu dirasa masyarakat sudah banyak yang mengetahui produk-produknya. Bank Syariah Indonesia KC Banjarbaru lebih banyak melakukan sosialisasi terhadap perusahaan-perusahaan daerah, dinas-dinas dan juga melalui bazar-bazar serta mensponsori acara lain-lainnya untuk memasarkan produk-produk yang mereka miliki. Hal ini sesuai dengan apa yang disimpulkan Bapak Afri selaku bagian pembiayaan di Bank Syariah Indonesia KC Banjarbaru:

> "Untuk iklan tentang pembiayaan Griya ini tidak ya, karena kita memiliki produk yang handal, halal tidak mengandung riba dan diminati banyak orang. Maka dari itu produk kita sudah dikenal banyak orang, akan tetapi untuk mengiklankannya kita melalui sosialisasi ke dinas-dinas, perusahaan dll. Pernah juga kita ikut andil dalam kegiatan bazar akan tetapi kita tidak mendirikannya sendiri. juga mensponsori acara-acara" (Muhammad Afriansyah, 2021).

g. *Controlling* Terhadap Pembiayaan Griya Akad Murabahah bagi Bank Syariah Indonesia KC Banjarbaru

**Data Informan**

Informan 2

Nama : Muhammad Yunie, ST

Jabatan : *Branch Manager*

Bedasarkan hasil wawancara yang penulis lakukan bahwa dalam pembiayaan Griya Akad Murobahah di Bank Syariah Indonesia KC Banjarbaru ada dua kali *Controlling* atau pengawasan, yaitu sebelum diberikan pembiayaan yang dilakukan oleh Unit Sales atau *Customer* nya dan sesudah diberikan pembiayaan atau biasa disebut dengan *Riview* pembiayaan. Pada tahapan ini pihak bank melihat latar belakang dan kesanggupan nasabah dalam nantinya untuk melakukan pembayaran, apakah nantinya ada keterlambatan dalam pembayaran pihak bank akan memberikan tindakan berupa teguran. Pihak bank akan memberikan keringanan nominal pembayaran dengan ketentuan setiap tahunnya akan semakin naik nominal pembayarannya. Semisal ditahun ini si A tidak bisa membayar Rp: 2.000.000 maka pihak bank akan memberikan keringanan 50% dari harga normal menjadi Rp: 1.000.000 dengan ketentuan setiap tahun nominal akan bertambah sesuai dengan kebijakan bank itu sendiri. Hal ini sesuai dengan apa yang disampaikan oleh bapak Kepala Bank Syariah Indonesia KC Banjarbaru:

> "Ya dalam pembiayaan griya ini ada terdapat controlling yaitu sebelum diberikan pembiayaan dan sesudah diberikan yang dilakukan oleh Unit Sales atau Costomer nya. Setelah itu Unit Internal Control juga Otoritas Jasa Keungan (OJK) juga akan melakukan pengawasan akan tetapi hanya secara umum... (Muhammad Yunie, 2021)

**2. Data Mengenai Problematika Yang Dihadapi Bank Syariah Indonesia KC Banjarbaru Dalam Implementasi Pembiayaan Griya Akad Murabahah.**

Dalam melaksanakan suatu progam, tentunya Bank Syariah Indonesia KC Banjarbaru memiliki kendala-kendala atau problematika dalam pelaksanaan pembiayaan Griya. Bedasarkan hasil wawancara yang penulis lakukan bahwa Bank Syariah Indonesia KC Banjarbaru memiliki kendala dalam pelaksanaan Pembiayaan Griya Akad Murabahah. Antara lain nasabah sudah memiliki pembiayaan di bank lain, nasabah yang sudah memiliki pinjaman dibank lain tapi statusnya itu bermasalah, dan bisa juga karakter nasabah yang kurang bagus, karena bank dalam memberikan pembiayaan nasabah harus memenuhi 5 C yang sudah ditetapkan oleh bank. Apabila nasabah sudah memenuhi seluruh kriteria tersebut barulah pihak bank menyetujui pembiayaan sebaliknya jika nasabah belum memenuhi kriteria tersebut maka pihak bank belum bisa memberikan pinjaman kepada nasabah tersebut.

Bank Syariah Indonesia KC Banjarbaru tidak memiliki kendala atau kesulitan apapun. Dalam pelaksanaan pembiayaan Griya akad Murabahah, karena semuanya sudah lengkap meliputi pemberkasan serta persyaratan-persyaratan lainnya. Apabila ada hal-hal yang kurang lengkap maka pihak bank akan menunda proses pelaksanaan pembiayaan tersebut. Hal ini sesuai dengan apa yang disampaikan oleh bapak Yunie bahwa:

> *"*Kendalanya biasanya nasabah banyak memiliki pembiayaan di bank lain, bisa juga nasabah itu sudah pernah colectibility atau pembiayaannya bermasalah, bisa juga karakter nasabahnya itu karakternya kurang baik,

karena kami menerapkan prinsip 5C. Apabila nasabah sudah memenuhi kriteria maka pihak bank akan memberikan pinjaman. Sedangkan untuk kendala hampir tidak ada ya, karean sebelumnya sudah diberitahukan kepada nasabah apa yang harus dipersiapkan, jika belum memenuhi maka kami akan tunda proses pembiayaan sampai nasabah melengkapi semuanya...*"* (Muhammad Yunie, 2021).

**4.IV Tabel Ringkasan Data**

| No | Informan | Impelementasi | Problematika |
|---|---|---|---|
| 1 | Muhammad Afriansyah | Dalam pelaksanaan pembiayaan griya IB Hasanah di BSI KC banjarbaru terdiri dari beberapa tahapan, yaitu Pengajuan berkas atau dokumen oleh nasabah kepada pihak bank, persiapan bank dan pelaksanaan akad murabahah, dan proses akad pembiayaan Griya akad murabahah. | - |
| 2 | Muhammad Yunie, ST | Dalam pembiayaan Griya Akad Murobahah di Bank Syariah Indonesia KC Banjarbaru ada dua kali *Controlling* atau pengawasan, yaitu sebelum diberikan pembiayaan yang dilakukan oleh Unit Sales atau *Customer* nya dan sesudah diberikan pembiayaan atau biasa disebut dengan *Riview* pembiayaan. | kendala dalam pelaksanaan Pembiayaan Griya Akad Murabahah adalah nasabah sudah memiliki pembiayaan di bank lain, akan tetapi status pembiayaan tersebut bermasalah, serta terkadang ada karakter nasabah yang kurang bagus, lebih tepatnya tidak mentepati 5 C yang sudah bank tetapkan. |

## C. Analisis Data

### 1. Implementasi Pembiayaan Griya Akad Murabahah di Bank Syariah Indonesia KC Banjarbaru

Dalam wawancara yang penulis lakukan dengan pihak PT. Bank Syariah Indonesia Kantor Cabang Banjarbaru mengenai implementasi akad murabahah pada produk Pembiayaan Griya iB Hasanah, bahwa produk ini merupakan fasilitas pembiayaan konsumtif yang diperuntukkan kepada anggota masyarakat untuk membeli, membangun,, merenovasi rumah baik dalam bentuk ruko, rusun, rukan, apartemen dan sejenisnya. Produk Griya iB Hasanah ini juga merupakan fasilitas pembiayaan konsumtif untuk anggota masyarakat dalam hal pembelian tanah kavling serta rumah *indent*. Rumah *indent* yang dimaksud adalah rumah pesanan atau rumah tersebut belum dibangun yang besarnya disesuaikan dengan kebutuhan pembiayaan dan kemampuan membayar kembali masing-masing calon nasabah.

Dalam pelaksanaan pembiayaan griya iB Hasanah di BSI KC banjarbaru terdiri dari beberapa tahapan. Agar lebih teratur Penulis sajikan sebagai berikut:

a. Pengajuan berkas atau dokumen oleh nasabah kepada pihak bank

Berdasarkaan data yang penulis dapatkan bahwasanya dalam Pembiayaan Griya iB Hasanah terdapat beberapa kriteria yang telah ditetapkan oleh pihak bank yaitu pegawai, pengusaha dan profesional. Adapun berkas-berkas yang harus dipersiapkan antara lain sebagai berikut:

1) Karyawan

   a) Fotocopy KTP pemohon

   b) Fotocopy KTP suami/istri

c) Fotocopy KK & Surat Nikah/Cerai

d) Asli Slip Gaji dan SK Pegawai Tetap

e) Fotocopy Rek. Koran/Tab. 3 Bln Terakhir

f) Fotocopy NPWP

2) Profesional

a) Fotocopy KTP pemohon

b) Fotocopy KTP suami/istri

c) Fotocopy KK & Surat Nikah/Cerai

d) Fotocopy Laporan Keuangan

e) Fotocopy Izin Praktek

f) Fotocopy Rek. Koran/Tab. 6 Bln Terakhir

g) Fotocopy NPWP

3) Wiraswasta

a) Fotocopy KTP pemohon

b) Fotocopy KTP suami/istri

c) Fotocopy KK & Surat Nikah/Cerai

d) Fotocopy SIUP, TDP & Akta Pendirian Persh

e) Fotocopy Laporan Keuangan

f) Fotocopy Rek. Koran/Tab. 6 Bln Terakhir

g) Fotocopy NPWP

h) Persiapan bank dan pelaksanaan pembiayaan griya akad murabahah

Berdasarkan fakta yang penulis dapati bahwa bank harus menyiapkan berkas formulir yang mana nantinya akan ditujukan kepada pihak nasabah,

dimana nasabah diarahkan untuk mengisi formulir tersebut kemudian nasabah juga harus mencantumkan atau membubuhkan tanda tangannya di formulir tersebut dan selanjutnya akan diproses oleh pihak bank. Setelah diproses kemudian bank nantinya akan menganalisa apakah sesuai antara pendapatan dan angsurannya, apabila sudah sesuai antara angsuran dan pendapatannya, barulah pihak bank menyetujui pembiayaan tersebut. Setelah menyetujuinya, kemudian nasabah akan diberi surat keputusan pembiayaan, setelah itu, apabila nasabah menyetujui maka akan dilaksanakan akad antara pihak bank, nasabah, si penjual (developer) dan notaris. Dalam hal ini developer maupun notaris harus hadir pada saat akad berlangsung.

b. Proses akad pembiayaan Griya IB hasanah

Akad adalah kontrak antara dua belah pihak, akad mengikat kedua belah pihak yang saling bersepakat, yakni masing-masing pihak terikat untuk melaksanakan kewajiban mereka masing-masing yang telah disepakati terlebih dahulu (Ir. Adiwarman A. Karim, 2014, hal. 65).

Berdasarkan fakta yang penulis dapati bahwa dalam pelaksanaannya Bank Syariah Indonesia sudah sesuai dengan ketentuan mazhab Syafii dan mazhab Maliki yang menjelaskan mengenai rukun akad yang terdiri dari subjek akad *(al-aqidaini),* objek akad *(mahal al-'aqdi)* dan ucapan akad *(sighat al-'aqd).* Penulis simpulkan bahwasanya yang dimaksud dengan *al-aqidaini* adalah nasabah dan pihak bank yang melakukan akad, selanjutnya *mahal al-'aqdi* adalah barang berupa rumah atau bisa juga bahan material, kendaraan dan lain sebagainya,

sedangkan *sighat al-'aqd* adalah ucapan atau naskah yang diucapkan untuk ber-akad.

Berdasarkan analisis yang penulis dapati bahwasanya PT Bank Syariah Indonesia KC Banjarbaru telah menjalankan persyaratan mengenai subjek dan objek pada akad *murabahah* ini dengan berdasarkan landasan teori yang tepat. Hal ini dibenarkan oleh Abdul Ghofur Anshori dalam bukunya yang berjudul Perbankan Syariah Di Indonesia, dijelaskan bahwa syarat obyek akad yaitu

1) Telah ada pada waktu akad diadakan

Barang yang belum terwujud tidak boleh dijadikan obyek akad, dengan pengecualian pada akad salam (yaitu akad yang didahului dengan pemesanan).

2) Dapat menerima hukum akad

Para *fuqaha* sepakat bahwa sesuatu yang tidak dapat menerima hukum akad tidak dapat menjadi objek akad. Jadi jual beli tidak dapat dilakukan dengan objek barang yang haram, benda mubah yang belum menjadi milik seorang pun sebab benda mubah masih menjadi hak semua orang untuk menikmatinya, demikian juga benda-benda yang menjadi milik Negara.

3) Dapat ditentukan dan diketahui

Dalam konteks ini para *fuqaha* sudah sepakat, dan peranan *urf* (adat kebiasaan) sangat penting untuk menentukan apakah syarat kejelasan suatu objek akad itu sudah terpenuhi atau belum.

4) Dapat diserahkan pada waktu akad terjadi

Objek akad harus diserahkan pada waktu akad terjadi, tetapi hal ini tidak berarti harus dapat diserahkan seketika, objek akad harus memang benar-benar

dibawah kekuasaan yang sah pihak yang bersangkutan. Intinya objek akad itu telah wujud, jelas, dan dapat diserahkan.

Adapun syarat subjek akad yaitu:

1) Tidak menyalahi hukum syariah yang telah disepakati

Bahwa pada prinsipnya setiap orang bebas membuat perjanjian, akan tetapi kebebasan itu ada batasannya yaitu tidak boleh bertentangan dengan syariah islam baik yang ada didalam Al-Qur'an maupun yang ada didalam hadist.

2) Harus sama ridha dan ada pilihan

Hal ini dapat diartikan bahwa dalam sebuah perjanjian harus didasari pada kesepakatan para pihak secara bebas dan suka rela, dan didalamnya tidak boleh mengandung unsur paksaan, kekhilafan, maupun penipuan.

3) Harus jelas dan gamblang

Dalam sebuah perjanjian harus jelas apa saja yang menjadi objeknya, hak dan kewajiban para pihak yang terlihat didalam perjanjian. Konsekuensi yuridis jika syarat ini tidak terpenuhi maka perjanjian yang dibuat oleh para pihak bersifat batal demi hukum (Anshori, 2018, hal. 54-55)

Dalam pembiayaan renovasi rumah ini ada dijelaskan bahwasanya ada proses pencairan dana, karena di Bank BSI sekarang bukan lagi pihak bank yang membelikan bahan tersebut akan tetapi nasabah sendiri yang akan membelinya, pihak bank hanya memberikan dana sebesar nominal yang telah disepakati antara pihak bank dan nasabah.

Menurut hemat penulis, secara keseluruhan Bank Syariah Indonesia KC Banjarbaru telah menjalankan dengan baik proses akad murabahah yang mana

sebelum dimulainya akad pihak bank terlebih dahulu mempersiapkan berkas-berkas antara lain seperti Surat Penawaran Pemberian Pembiayaan (SP3), Jadwal Angsuran Pembiayaan, Pencadangan Biaya dan lain sebagainya.

Menurut fakta yang penulis dapati dilapangan ketika melihat secara langsung proses akad murabahah dalam pembiayaan renovasi rumah di BSI KC Banjarbaru, tidak terlihat adanya notaris pada proses akad tersebut, akan tetapi yang berhadir hanya pihak bank dan nasabah. Sedangkan dalam teori dijelaskan bahwa: Perbankan syariah dalam membuat akad pembiayaan dengan nasabahnya guna kepentingan kedua belah pihak pada umumnya membuat dalam bentuk akta otentik. Dalam perspektif Al-Qur'an, diantaranya dalam Q.S. Al-Baqarah ayat 282:

يٰٓاَيُّهَا الَّذِيْنَ اٰمَنُوْٓا اِذَا تَدَايَنْتُمْ بِدَيْنٍ اِلٰٓى اَجَلٍ مُّسَمًّى فَاكْتُبُوْهُۗ وَلْيَكْتُبْ بَّيْنَكُمْ كَاتِبٌۢ بِالْعَدْلِۖ

*Artinya: "hai orang-orang yang beriman, apabila kamu bermu'amalah tidak secara tunai untuk waktu yang ditentukan, hendaknya kamu menuliskan, dan hendaknya seorang penulis diantara kamu menuliskannya dengan benar…".*

Dengan demikian, Allah Swt. Memerintahkan bahwa dalam transaksi utang piutang harus tercatat, dimana tugas dan wewenang pencatat harus professional dan benar-benar sesuai dengan tuntunan ilahi. Berdasarkan ketentuan pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014 tentang perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang jabatan notaris. Notaris adalah pejabat umum dengan memiliki kewenangan untuk membuat akta otentik dan kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Jabatan Notaris atau berdasarkan Undang-Undang lainnya. Sebagaimana pejabat umum notaris berwenang membuat akta otentik sepanjang

dikehendaki oleh para pihak dan tidak ditentukan lain dalam peraturan perundangan yang berlaku, hal ini sebagaimana diatur dalam pasal 15 ayat (1) Undang-Undang Jabatan Notaris (Dr. H. Dhody Ananda Rivandi Widjaja, 2019, hal. 11-12).

c. Dana Dalam Pembiayaan Griya iB Hasanah

Berdasarkan fakta yang penulis dapati bahwa hampir seluruh bank tanpa terkecuali Bank Syariah Indonesia Kantor Cabang Banjarbaru dalam memberikan pembiayaan kepada nasabahnya itu menggunakan dana dari pihak ketiga. Pihak ketiga yang penulis maksud disini adalah dana yang berasal dari simpanan atau tabungan nasabah yang menggunakan akad *mudharabah.* Akad *mudharabah* ini merupakan akad kerjasama dimana harta titipan nasabah tersebut boleh disalurkan kembali.

d. Sistem Pembayaran/Angsuran Pada Pembiayaan Griya Akad Murabahah

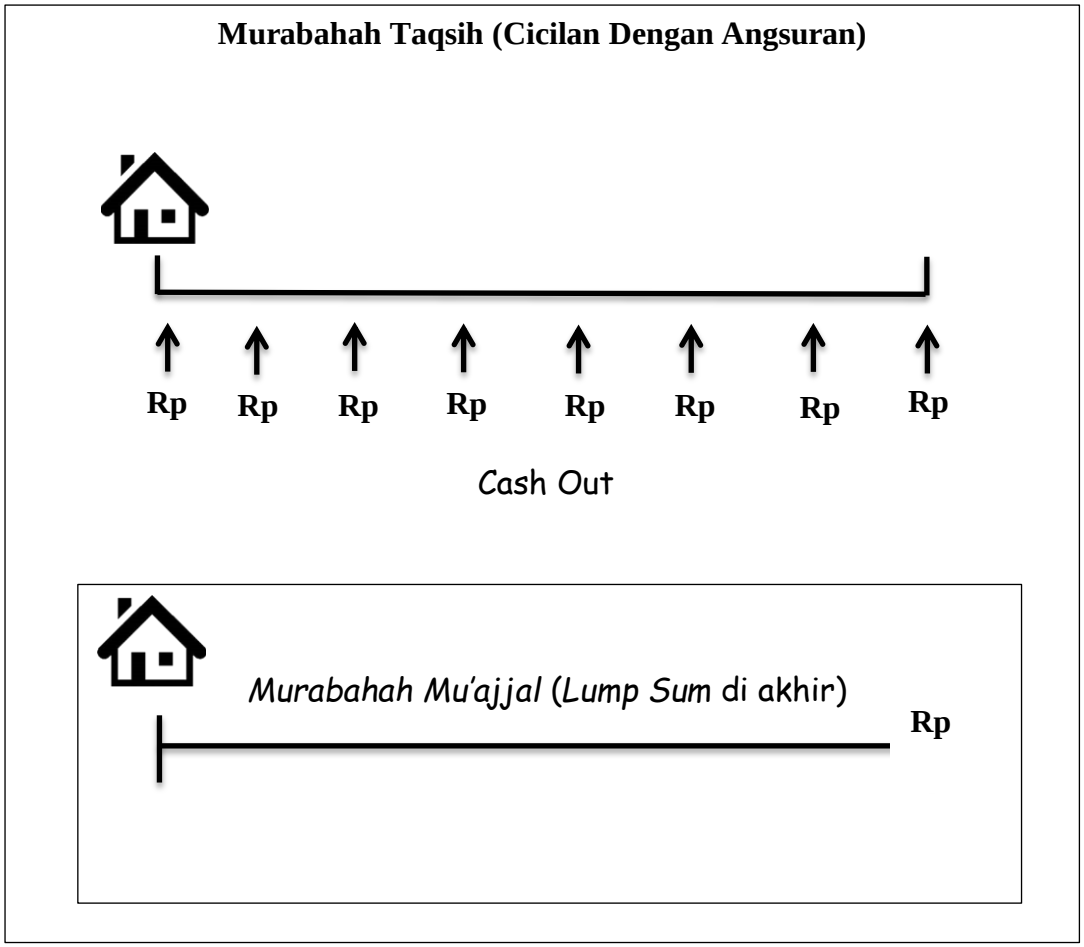
Sistem pembayaran dalam pembiayaan Griya iB Hasanah dengan akad murabahah ini dilakukan secara cicilan atau angsuran yaitu dengan datang langsung ke Bank atau melalui via ATM yang mana nantinya akan terpotong secara otomatis direkening tabungan nasabah dengan nominal tagihan yang sudah ditentukan. Hal ini sesuai dengan teori yang dijelaskan oleh Ir. Adiwarman A. Karim dalam bukunya yang berjudul Bank Islam: Analisis Fiqih dan Keuangan bahwasanya Kedua belah pihak harus menyepakati harga jual dan jangka waktu pembayaran. Harga jual dicantumkan dalam akad jual beli dan jika telah disepakati tidak dapat berubah selama berlakunya akad. Dalam perbankan, murabahah selalu dilakukan dengan cara pembayaran cicilan *(bi tsaman ajil,* atau

*muajjal).* Dalam transaksi ini barang diserahkan segera setelah akad, sementara pembayaran dilakukan secara tangguh/cicilan (Ir. Adiwarman A. Karim, 2014, hal. 98).

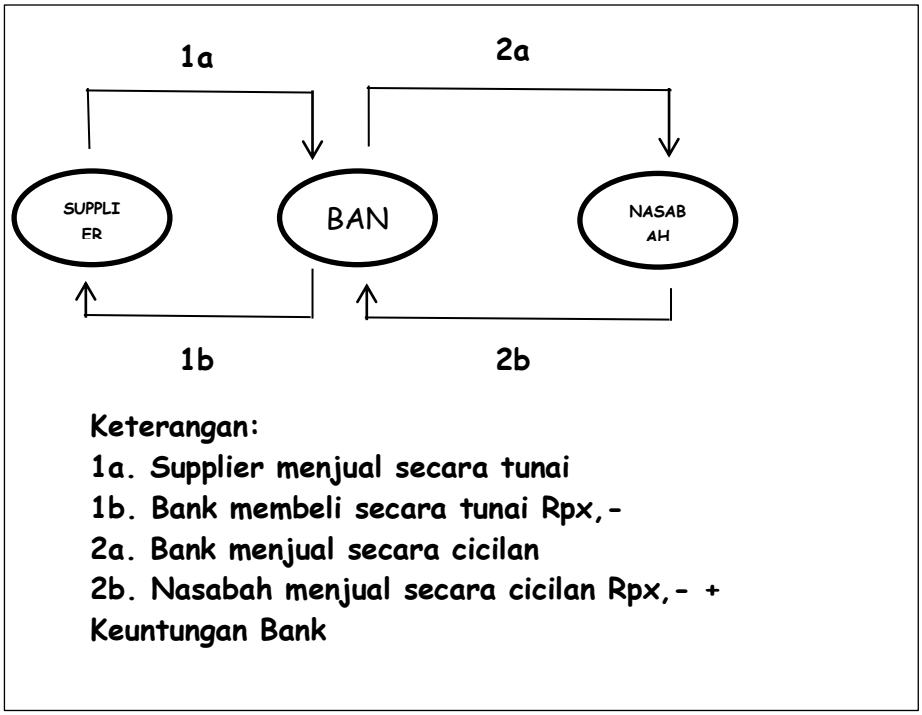
Adapun batas waktu untuk pembayaran yaitu minimal satu tahun dan maksimal 15 tahun yang diangsur setiap bulannya. Dalam hal ini nasabah bisa memilih tanggal yang telah ditentukan oleh bank yaitu antara tanggal 25, tanggal 16 dan tanggal 5.

Adapun jika dipandang secara hukum bahwasanya dalam pembiayaan murabahah juga diperkenankan adanya perbedaan dalam harga barang untuk cara pembayaran yang berbeda. Murabahah *muajjal* dicirikan dengan penyerahan barang diawal akad dan pembayaran kemudian (setelah awal akad), baik dalam bentuk angsuran maupun dalam bentuk *Lump Sum* (sekaligus) (Ir. Adiwarman A. Karim, 2014, hal. 115-116)

Berikut adalah skema pembiayaaaan Murabahah




Gambar IV.II
**Murabahah Taqsih (Cicilan Dengan Angsuran)**




**Gambar II. Skema Pembiayaan *Murabahah***

e. Pihak yang Berwenang Serta Bertanggung Jawab atas Pembiayaan Griya Akad Murabahah

Berdasarkan data yang penulis dapati bahwasanya ada pihak yang bertanggung jawab dalam pelaksanaan pembiayaan griya akad murabahah yaitu nasabah, pihak bank dan notaris. Dari data yang penulis dapati diatas dapat disimpulkan bahwa pembiayaan griya dengan akad murabahah yang dilakukan pihak Bank Syariah Indonesia Kantor Cabang Banjarbaru sudah sesuai dengan syarat dan ketentuan yang sudah ditetapkan, yaitu: Yang menjadi peristiwa hukum dalam pembiayaan griya akad murabahah ini adalah pihak bank, nasabah dan notaris.

Adapun pihak yang berwenang dalam pelaksanaan pembiayaan griya iB Hasanah dengan akad murabahah yaitu petugas/pihak Bank. kemudian diadakan analisa oleh petugas analis setelah disokong oleh proses analis kemudian diputuslah oleh pemimpin cabang. Setelah diputus oleh pemimpin cabang baru kemudian terjadi akad. Kesimpulannya adalah terlebih dahulu nasabah melakukan pengajuan kepada bank, kemudian proses analisa setelah disetujui baru dilakukan akad. Pencairan dana dalam pembiayaan griya akad murabahah ini bisa dipastikan dalam satu kali 24 jam atau satu hari bisa selesai asalkan kelengkapan berkas dan syarat-syarat nya sudah lengkap semua.

f. Kebijakan Bank Syariah Indonesia KC Banjarbaru Dalam Sistem Pelaksanaan Pembiayaan Griya Akad Muraabahah

Bank Syariah Indonesia Kantor Cabang Banjarbaru dalam pelaksanaan Pembiayaan Griya Akad murabahah memiliki kebijakan bahwa proses pelaksanaan Pembiayaan Griya mulai dari pengajuan berkas dari nasabah sampai dengan barang jatuh ditangan nasabah yaitu sekitar lima hari kerja dengan catatan bahwa nasabah telah melengkaapi semua prosedur dan semua berkas persyaratan untuk pembiayaan griya tersebut. Apabila nasabah cepat dan tanggap dalam melengkapi seluruh berkas dan persyaratan maka prosesnya akan dipercepat, begitupun sebaliknya apabila nasabah lambat dalam melengkapi persyaratan atau berkas maka akan lambat pula proses pembiayaan Griya tersebut.

g. Strategi Pemasaran Produk Pembiayaan Akad Murabahah di Bank Syariah Indonesia KC Banjarbaru

Berdasarkan fakta yang penulis dapati bahwa dalam mempromosikan atau mengenalkan produk-produknya kepada masyarakat Bank Syariah Indonesia Kantor Cabang Banjarbaru menggunakan cara sebagai berikut:

1) Sosialisasi

Bank Syariah Indonesia Kantor Cabang Banjarbaru biasanya melakukan sosialisasi terhadap produk-produknya kepada perusahaan-perusahaan daerah dan kantor-kantor dinas.

2) Bazar dan Sponsor

Bank Syariah Indonesia Kantor Cabang Banjarbaru dalam mempromosikan produknya juga melalui sponsor-sponsorr dalam kegiatan masyarakat, kedinasan dan juga instansi perkuliahan.

Berdasarkan pernyataan yang penulis tulis diatas dapat disimpulkan bahwa Bank Syariah Indonesia Kantor Cabang Banjarbaru dalam mempromosikan atau mengenalkan produk-produknya kepada masyarakat itu dengan melakukan sosialisasi, keikutsertaan dalam bazar-bazar serta menjadi sponsor-sponsor dalam acara-acara kemasyarakatan, kedinasan dan juga acara-acara instansi perkuliahan.

h. *Controlling* Terhadap Pembiayaan Griya Akad Murabahah bagi Bank Syariah Indonesia KC Banjarbaru

Dalam melihat berhasil atau tidaknya suatu program Bank Syariah Indonesia Kantor Cabang Banjarbaru tentunya akan mengadakan *controlling* atau pengawasan terhadap program tersebut. Dalam melaksanakan pengawaannya terhadap Pembiayaan Griya Akad Murabahah Bank Syariah Kantor Cabang Banjarbaru memiliki dua tahapan, yang pertama sebelum dilakukan pembiayaan

yang diberikan oleh Unit Sales atau *customer* nya dan yang kedua sesudah diberikannya pembiayaan atau bisa juga disebut *review* pembiayaan. Pada tahapan ini pihak bank melihat latar belakang dan kesanggupan nasabah dalam nantinya untuk melakukan pembayaran, apakah nantinya ada keterlambatan dalam pembayaran pihak bank akan memberikan tindakan berupa teguran. Pihak bank akan memberikan keringanan nominal pembayaran dengan ketentuan setiap tahunnya akan semakin naik nominal pembayarannya. Semisal ditahun ini si A tidak bisa membayar Rp: 2.000.000 maka pihak bank akan memberikan keringanan 50% dari harga normal menjadi Rp: 1.000.000 dengan ketentuan setiap tahun nominal akan bertambah sesuai dengan kebijakan bank itu sendiri.

Bedasarkan fakta yang penulis dapati bahwa setelah dilakukan review sebelum dan sesudah pembiayaan ada pengawasan dari pihak *Unit Internal Control* terkait dengan pembiayaan ini. Otoritas Jasa Keungan (OJK) biasanya melakukan pengawasan atau *Controlling* secara keseluruhan. Jika banyak pembiayaan banyak macetnya maka OJK akan mempertanyakan hal tersebut.

**2. Problematika yang dihadapi Bank Syariah Indonesia Kantor Cabang Banjarbaru Dalam Pembiayaan Griya Akad Murabahah**

Problematika yang dihadapi Bank Syariah Indonesia Kantor Cabang Banjarbaru dalam pembiayaan griya akad murabahah yaitu Sebelumnya nasabah telah memiliki pembiayaan di bank lain akan tetapi statusnya bermasalah dan bisa juga nasabah memiliki karakter yang kurang bagus. Pada prinsipnya lembaga pembiayaan sebagai kreditur dalam memberikan pembiayaan pada debitur harus

senantiasa berpedoman pada prinsip 5C. Prinsip ini terdiri dari lima kriteria yang harus dipenuhi oleh pemohon pembiayaan, yaitu antara lain:

a. *Character,* yaitu melihat bagaimana karakter dan latar belakang calon debitur atau nasabah yang mengajukan pembiayaan. Kriteria *character* ini akan dilihat dari *due diligence* yang dilakukan oleh pihak kreditur. Dari karakter ini akan dapat dilihat juga bagaimana reputasi calon debitur dan/atau penjamin tersebut, apakah pernah memiliki catatan buruk sebelumnya.
b. *Capacity* atau kerap disebut juga dengan *capability,* yaitu penilaian pada kemampuan calon debitur dalam memenuhi kewajiban pembiayaan. Kriteria ini dilihat dari bagaimana debitur dan/atau penjaminnya tersebut menjalankan usahanya atau seberapa besar penghasilan yang diterima tiap bulannya. Jika pihak kreditur menilai bahwa debitur dan/atau penjaminnya tersebut tidak memiliki kemampuan cukup untuk memenuhi kewajiban pembiayaannya, besar pembiayaan tersebut akan ditolak.
c. *Capital* atau modal yang dimiliki calon debitur, yang khususnya diberlakukan pada debitur yang meminjam dengan peruntukan usaha atau bisnisnyadengan mengetahui modal atau aset yang dimiliki oleh debitur tersebut. Selain itu, pihak kreditur juga dapat melihat bagaimana laporan keuangan dari usaha yang dijalankan debitur dan/atau penjaminnya untuk kemudian dijadikan acuan apakah memang layak diberikan pembiayaan.
d. *Collateral* atau jaminan yang diberikan pada calon debitur saat mengajukan pembiayaan pada kreditur. Sesuai dengan namanya, jaminan

ini akan menjadi penjamin atau pelindung bagi pihak kreditur jika nantinya debitur tidak dapat membayar kewajiban pembiayaan. Oleh karena itu, idealnya besaran jaminan yang bersifat fisik ataupun nonfisik lebih besar jumlahnya dari pembiayaan yang diberikan.

e. *Condition*, yaitu kondisi perekonomian baik yang bersifat *general* atau khusus pada bidang usaha yang dijalankan debitur. Jika memang kondisi perekonomian sedang tidak baik atau sector usaha nasabah tidak menjanjikan, biasanya kreditur akan mempertimbangkan kembali dalam memberikan pembiayaan. Hal ini terkait kembali dengan bagaimana kemampuan debitur dan/atau penjaminnya dalam memenuhi kewajiban pembiayaan yang tentu terpengaruhi atas kondisi ekonomi (Dr. Rio Christiawan, 2020, hal. 7-8).

Menurut fakta yang penulis dapati bahwa Bank Syariah Indonesia Kantor Cabang Banjarbaru dalam memberikan pembiayaan kepada nasabah telah menerapkan Prinsio 5C, dan dalam hal ini bank tidak memiliki kendala atau kesulitan apapun dalam pelaksanaan pembiayaan griya akad murabahah karena sebelumnya nasabah sudah diperintahkan atau diarahkan untuk melengkapi persyaratan dan berkas-berkas yang diperlukan. Apabila berkas tersebut sudah lengkap maka bank akan segera memproses pembiayaan akad griya, sebaliknya apabila nasabah lambat dalam melengkapi berkas tersebut maka bank juga akan menunda pelaksanaan akad tersebut.