

## **BAB IV**

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

#### **A. Gambaran Umum Bank Muamalat Indonesia Cabang Banjarmasin**

##### **1. Sejarah Singkat Perusahaan**

PT. Bank Muamalat Indonesia, Tbk didirikan pada 24 Rabiul Tsani 1412 H atau 1 November 1991. Pendirian Bank Muamalat Indonesia ini diprakarsai oleh Majelis Ulama Indonesia (MUI) dan Pemerintah Indonesia. Kegiatan operasi BMI di mulai pada 27 Syawal 1412 H atau 1 Mei 1992. Setelah dua tahun sejak didirikan, bank Muamalat berhasil mendapatkan predikat sebagai Bank Devisa tepatnya pada tanggal 27 Oktober 1994. Pengakuan ini semakin memperkuat posisi perseroan sebagai bank syariah pertama dan terkemuka di Indonesia dengan beragam jasa maupun produk yang terus berkembang.<sup>62</sup>

Pada akhir tahun 90an, bank Muamalat terkena dampak krisis moneter. Di tahun 1998, rasio pembiayaan macet (NPF) mencapai lebih dari 60%. Perseroan mencatat kerugian sebesar Rp 105 miliar. Ekuitas mencapai titik terendah, yaitu Rp 39,3 miliar kurang dari sepertiga modal setor awal. Dalam upaya memperkuat permodalannya, bank Muamalat memperoleh bantuan dari *Islamic Development Bank* (IDB) yang berkedudukan di Jeddah, Arab Saudi. Pada RUPS tanggal 21 Juni 1999, IDB secara resmi menjadi salah satu pemegang saham bank Muamalat. Dalam kurun waktu

---

<sup>62</sup><http://www.muamalatbank.com/home/about/profile> di akses pada tanggal 1 Maret 2013

1999-2002, bank Muamalat berhasil mengubah kondisi dari rugi menjadi laba melalui upaya dan dedikasi setiap kru Muamalat, kepemimpinan yang kuat, strategi pengembangan usaha yang tepat, serta ketaatan terhadap pelaksanaan perbankan syariah secara murni.<sup>63</sup>

Pada akhir tahun 2004, bank Muamalat tetap merupakan bank syariah terkemuka di Indonesia dengan jumlah aktiva sebesar Rp 5,2 triliun, modal pemegang saham sebesar Rp 269,7 miliar serta perolehan laba bersih sebesar Rp 48,4 miliar. Saat ini, BMI merupakan satu-satunya bank syariah yang telah membuka cabang luar negeri yaitu di Kuala Lumpur, Malaysia. Dalam upaya aksesibilitas nasabah di Malaysia, BMI melakukan kerjasama melalui jaringan *Malaysia Electronic Payment System* (MEPS) sehingga layanan dapat diakses di lebih dari 2000 ATM di Malaysia.<sup>64</sup>

Sebagai Bank Pertama Murni Syariah, bank Muamalat berkomitmen untuk menghadirkan layanan perbankan yang tidak hanya *comply* terhadap syariah, namun juga kompetitif dan aksesibel bagi masyarakat hingga pelosok nusantara. Komitmen tersebut diapresiasi oleh pemerintah, media massa, lembaga nasional, dan internasional serta masyarakat luas melalui lebih dari 70 award bergengsi yang diterima oleh BMI dalam 5 tahun terakhir. Penghargaan yang diterima antara lain *Best Islamic Bank in Indonesia 2009* oleh *Islamic Finance News* (Kuala Lumpur), *Best Islamic Financial Institution in Indonesia 2009* oleh *Global Finance* (New York)

---

<sup>63</sup> *Ibid*

<sup>64</sup> *Ibid*

serta *The Best Islamic Finance House in Indonesia 2009* oleh *Alpha South East Asia* (Hong Kong).<sup>65</sup>

Bank Muamalat Indonesia cabang Banjarmasin yang pertama kali beroperasi pada tahun 2003 yang terletak di JL. A. Yani km. 6. Dan sekarang cabang Banjarmasin telah dipindah dan bertempat di Jl. A. Yani km. 5,2 Banjarmasin. Bank Muamalat Indonesia cabang Banjarmasin mempunyai lantai bertingkat 3. Lantai dasar terdiri dari *Banking hall* (unit pelayanan), *Teller*, *costumer service*, dan ruangan *back office*. Lantai dua terdiri dari ruangan bagian *marketing financing*, ruang rapat, dan ruangan *Branch Manajer*. Lantai tiga terdiri dari ruangan *marketing funding*, ruangan *unit support* penanaman dana, mushalla, dan dapur umum. Selain itu di halaman bank terdapat satu buah mesin *automatic teller machine* (ATM) dan disamping bank terdapat pos penjaga keamanan sedangkan toilet terdapat disetiap lantai. Bank Muamalat cabang Banjarmasin telah membuka 5 Cabang Pembantu. yang pertama di Kayutangi Cabang Kas di Pasar Harum Manis, kedua di Banjarbaru, ketiga di Martapura, ke empat di Barabai dan ke lima di Kandangan. Dan direncanakan pada tahun mendatang akan dibuka Cabang Kas lainnya di Banjarmasin.<sup>66</sup>

---

<sup>65</sup> *Ibid*

<sup>66</sup> Riscman Ch Syafri, Branch Manager Bank Muamalat cabang Banjarmasin, wawancara pribadi tanggal 5 April 2013 jam 15.30

## **2. Visi dan Misi Bank Muamalat Indonesia<sup>67</sup>**

### **a. Visi Bank Muamalat Indonesia**

*“Menjadi bank syariah utama di Indonesia, dominan di pasar spiritual, dikagumi di pasar rasional.”*

### **b. Misi Bank Muamalat Indonesia**

*“Menjadi Role Model Lembaga Keuangan Syariah dunia dengan penekanan pada semangat kewirausahaan, keunggulan manajemen dan orientasi investasi yang inovatif untuk memaksimalkan nilai bagi stakeholder.”*

## **3. Struktur Organisasi dan Job Description**

Untuk memberikan gambaran yang jelas dan tegas mengenai pola hubungan kerja, wewenang serta tanggung jawab dalam organisasi, maka biasanya akan disusun dan diatur dalam suatu struktur organisasi. Adapun struktur organisasi pada Bank Muamalat cabang Banjarmasin dapat dilihat pada gambar berikut :

Adapun uraian tugas – tugas pada masing – masing bagian pada Bank Muamalat cabang Banjarmasin adalah sebagai berikut:

### **a. Branch Manager**

Memiliki tugas dan wewenang sebagai berikut:

---

<sup>67</sup> [http://www.muamalatbank.com/index.php/home/about/visi\\_misi](http://www.muamalatbank.com/index.php/home/about/visi_misi)

- 1) Bertanggungjawab atas jalannya kegiatan operasional dan financial cabang.
- 2) Bertanggungjawab atas jalannya kebijaksanaan atau ketentuan perusahaan.
- 3) Memberikan bimbingan dan motivasi pada seluruh karyawan.
- 4) Menyelesaikan segala permasalahan yang muncul di cabang yang dipimpin.
- 5) Membina hubungan yang baik dengan instansi terikat atau pengusaha. daerah.

**b. Sub Branch Manager**

Memiliki tugas dan wewenang sebagai berikut:

- 1) Mengadministrasi pekerjaan-pekerjaan pimpinan, dan
- 2) Membantu pekerjaan pimpinan cabang.

**c. Operation Officer**

Memiliki tugas dan wewenang sebagai berikut:

- 1) Bertanggung jawab terhadap terhadap kelancaran kegiatan operasional secara umum meliputi front office, back office, general office / umum, operasi pembiayaan, serta support pembiayaan.
- 2) Mengelola seluruh aktifitas administrasi dan operasional yang meliputi pengadministrasian, pendokumentasian dan pembukuan transaksi operational serta pembiayaan, pengadaan dan pengelolaan aktiva tetap, dan supplier.

- 3) Pengendalian biaya operational perusahaan guna menjamin dapat berjalan secara efektif, efisien, dengan ketentuan dan nilai budaya kerja perusahaan
- 4) Memastikan semua kegiatan operational telah dilaksanakan tepat waktu, akurat serta sesuai dengan kebijakan dan prosedur perusahaan.

**d. Personalia**

Memiliki tugas dan wewenang sebagai berikut :

- 1) Bertanggungjawab atas proses rekrutmen, penempatan, pengembangan, pemeliharaan, dan penggunaan karyawan.
- 2) Melakukan pemberian gaji karyawan dan kompensasi serta lainnya pada karyawan.
- 3) Menetapkan kebijakan perusahaan, dan
- 4) Menyelesaikan masalah-masalah yang berkaitan dengan kepersonaliaan.

**e. Bagian Operasi**

Memiliki tugas dan wewenang sebagai berikut:

- 1) Melakukan pembukuan atas transaksi tabungan, giro, dan deposito.
- 2) Bertanggungjawab atas transaksi transfer, inkaso, kliring, dan jasa perbaikan lainnya, dan
- 3) Melakukan laporan mingguan atau bulanan tentang likuiditas bank kepada Bank Indonesia.

**f. Bagian Saran Logistik**

Memiliki tugas dan wewenang sebagai berikut:

- 1) Melakukan inventaris atas semua barang inventaris barang.
- 2) Bertanggungjawab atas pengadaan barang atau perlengkapan kantor
- 3) Bertanggungjawab atas transaksi kas kecil.

**g. Bagian Operasional Pembiayaan**

Memiliki tugas dan wewenang sebagai berikut :

- 1) Melakukan pembukuan atas transaksi yang ada kaitannya dengan pembiayaan, dan
- 2) Mengidentifikasi status nasabah lancar, kurang lancar, dan macet.

**h. Unit Support Penanaman Dana (USPD)**

Memiliki tugas dan wewenang sebagai berikut :

- 1) Keberadaan USPD adalah membantu atau memperlancar proses pembiayaan para nasabah dalam hal pengadministrasikan yang diajukan oleh RMF.
- 2) Melakukan fungsi hukum
- 3) Melakukan pemeriksaan, penyidikan ( investigasi ) dan sekaligus menilai barang yang akan dijadikan jaminan pembiayaan.
- 4) Mengumpulkan data-data terkait pembiayaan dan pengolahannya dalam bentuk laporan. Laporan tersebut disampaikan kepada manajemen. Maupun kepada unit-unit terkait yang berkaitan dengan bank, seperti BI.

- 5) Melakukan pengadministrasian dan filling dokumen-dokumen yang berhubungan dengan pembiayaan serta kerahasiaan terhadap isi dokumen dan perjanjian antara nasabah dengan bank.
- 6) Sebagai katalisator / penghitung antara unit kerja internal dan pihak eksternal dalam hal pembiayaan.
- 7) Bertindak sebagai sekretaris komite pembiayaan unit bisnis

**i. Marketing (*Financing dan Funding*)**

Memiliki tugas dan wewenang sebagai berikut :

- 1) Bertanggungjawab atas penyaluran pembiayaan.
- 2) Menjaga pembiayaan yang teralirkan tetap lancar.
- 3) Menyelesaikan pembiayaan yang kurang lancar atau macet.
- 4) Memobilisasi dari masyarakat seoptimal mungkin.
- 5) Berusaha mencari dan mengumpulkan sebanyak mungkin depositan-depositan yang potensial.
- 6) Memasarkan produk pembiayaan ataupun menghimpun dana.
- 7) Mementens / menjaga hubungan baik dengan nasabah.
- 8) Mencari nasabah baru baik dari nasabah lama yang sudah ada atau nasabah di instansi lain.

**j. Costumer Service**

Memiliki tugas dan wewenang sebagai berikut :

- 1) Memberikan pelajaran pada seluruh pengguna jasa bank.
- 2) Memberiikan informasi tentang produk bank.

- 3) Memberikan segala informasi yang dibutuhkan nasabah tentang nasabah.
- 4) Menyelesaikan perseolaan yang muncul sehubungan dengan keluhan nasabah, dan
- 5) Melayani proses pembukaan giro, tabungan dan deposito.
- 6) Menjaga hubungan bank dengan nasabah.

**k. Teller**

Memiliki tugas dan wewenang sebagai berikut:

- 1) Bertanggungjawab atas semua transaksi dalam kas.
- 2) Menjalankan transaksi counter diantaranya tarikan, setoran, transfer.
- 3) Melayani penukaran uang kecil.
- 4) Melayani jual beli valas seperti USD, RIYAL.
- 5) Melayani keluhan nasabah.
- 6) Membuat laporan khas harian.

**4. Produk dan Jasa Bank Muamalat Indonesia**

Produk dan jasa Bank Muamalat Indonesia terbagi dalam :

1. Pendanaan
  - a. Giro Wadiah (perorangan dan institusi)
  - b. Tabungan
    - 1) Tabungan Muamalat
    - 2) Tabungan Muamalat Dollar
    - 3) Tabungan Haji Arafah

- 4) Tabungan Haji Arafah Plus
  - 5) Tabungan Muamalat Umroh
  - 6) TabunganKu
  - 7) Tabungan iB Muamalat Wisata
  - 8) Tabungan iB Muamalat Prima
  - c. Deposito (Mudharabah dan Fulinves)
2. Pembiayaan
- a. Konsumen
    - 1) Pembiayaan Hunian Syariah
    - 2) Dana Talangan Porsi Haji
    - 3) Pembiayaan Muamalat Umroh
    - 4) Pembiayaan Anggota Koperasi
  - b. Modal Kerja
    - 1) Pembiayaan Modal Kerja
    - 2) Pembiayaan LKM Syariah
    - 3) Pembiayaan Rekening Koran Syariah
  - c. Investasi
    - 1) Pembiayaan Investasi
3. Layanan atau Jasa
- a. International Banking
    - 1) Remittance BMI – May Bank
    - 2) Remittance BMI – BMMB

- 3) Remittance BMI – NCB
- 4) Tabungan Nusantara
- 5) Bank Garansi
- 6) Ekspor
- 7) Impor
- 8) Ekspor Impor Non LC Financing
- 9) SKBDN
- 10) Letter Of Credit
- 11) Stand By LC

## **B. Penyajian Data**

### **1. Pembiayaan Hunian Syariah Bank Muamalat Indonesia**

Pembiayaan Hunian Syariah adalah pembiayaan yang memberikan fasilitas untuk memudahkan masyarakat yang ingin membeli dan memiliki rumah (*ready stock/bekas*), apartemen, ruko, rukan, kios maupun pengalihan *take over* KPR (kredit pembiayaan rumah) dari bank lain dengan proses pembiayaan talangan cicilan bebas bunga dan berstandar syariah. Melalui pembiayaan Hunian Syariah ini nasabah dapat mewujudkan keperluan untuk memiliki rumah. Pembayaran dengan cara diangsur dalam jangka waktu sampai dengan 15 tahun.<sup>68</sup>

Pembiayaan hunian syariah Bank Muamalat dalam praktiknya menggunakan akad *mura>bah}ah*. *Mura>bah}ah* sendiri merupakan

---

<sup>68</sup> Muhammad Hadian Noor, Asistant Account Manager Bank Muamalat cabang Banjarmasin, wawancara pribadi pada tanggal 8 April, jam 15.00.

penjualan suatu barang dengan harga asal dengan tambahan sejumlah keuntungan yang disepakati bersama. Proses pembayaran dilakukan dengan cara tangguh atau cicilan.

Sesuai pernyataan bapak Muhammad Hadian Noor selaku *assistant Relationship Manager*, bahwa pembiayaan hunian syariah Bank Muamalat memiliki berbagai macam fitur, syarat, dan ketentuan yang harus dipenuhi nasabah, yang dinyatakan sebagai berikut :

a. Fitur Unggulan :

- 1) Pembiayaan hingga jangka waktu 15 tahun,
- 2) Uang muka ringan minimal 10%,
- 3) Adanya pilihan angsuran tetap hingga lunas atau kesempatan angsuran yang lebih ringan,
- 4) Plafond hingga Rp. 25 miliar,
- 5) Pelunasan sebelum jatuh tempo tidak dikenakan denda,
- 6) Dapat digunakan untuk :
  - pembelian rumah/ruko/rukan/kios/apartemen baru maupun bekas,
  - *take over* KPR/pembiayaan sejenis dari bank lain.
- 7) Nilai pembiayaan yang tinggi hingga 90% dari nilai rumah.

b. Fitur Umum :

- 1) Berdasarkan prinsip syariah dengan dua pilihan yaitu akad *mura>bah}ah* (jual-beli) atau *musya>rakah mutana>qis}ah* (kerjasama sewa),

No	Jenis Dokumen	Syarat Pengajuan
----	---------------	------------------

- 2) Dapat diajukan oleh pasangan suami istri dengan sumber penghasilan untuk angsuran yang diakui secara bersama (*joint income*),
- 3) Dapat diajukan dengan sumber pendapatan gabungan dari gaji karyawan dan penghasilan sebagai wiraswasta dan/atau professional,
- 4) Untuk akad *mura>bah}ah* dimungkinkan uang muka 0% dengan syarat calon nasabah bersedia menyerahkan agunan tambahan yang diterima oleh Bank,
- 5) Dilindungi oleh asuransi jiwa sehingga pembiayaan akan dilunasi oleh perusahaan asuransi apabila nasabah yang bersangkutan meninggal dunia,
- 6) Fasilitas angsuran secara *autodebet* dari Tabungan Muamalat.

Adapun persyaratan nasabah yang ingin menggunakan fasilitas pembiayaan hunian syariah ini adalah sebagai berikut<sup>69</sup>:

---

<sup>69</sup> Bank Muamalat Cabang Banjarmasin, *brosur persyaratan pembiayaan hunian syariah*

		Pegawai	Pekerja Profesi	Wiraswasta
1	Formulir Aplikasi diisi lengkap dan benar	√	√	√
2	Fotocopy KTP Calon Nasabah dan suami/istri	√	√	√
3	Fotocopy Kartu Keluarga (KK)	√	√	√
4	Fotocopy Surat Nikah	√	√	√
5	Fotocopy Sertifikat Tanah	√	√	√
6	Fotocopy sertifikat tanah obyek agunan	√	√	√
7	PBB tahun terakhir	√	√	√
8	Fotocopy Rekening Tabungan/Giro (R/K)	√	√	√
9	Laporan Keuangan Perusahaan (Neraca dan L/R) dan/atau Fotocopy Bukti/Catatan	-	√	√
10	Asli slip gaji terakhir dan/atau surat	√	-	-
11	Fotocopy Ijin-ijin praktek profesi	-	√	√
12	Fotocopy Akte Pendirian Perusahaan beserta perubahan dan ijin-ijin usaha : TDP dan SIUP	-	√	√
13	Fotocopy NPWP Pribadi/SPT Pribadi	√	√	√
14	Surat Keterangan Jabatan (Asli)	√	-	-

Dalam pembiayaan hunian syariah terdapat tiga pihak yang terlibat yaitu bank, *develover*, dan nasabah. Dari hasil data yang diperoleh, ternyata *develover* pun harus memenuhi kriteria yang diajukan oleh bank apabila *develover* tersebut ingin bekerja sama dalam hal pembiayaan hunian syariah ini. Adapun ketentuan bagi *develover* sebagai berikut :

a. Developer perorangan

- 1) Minimal pengalaman 1 tahun
- 2) Sudah memiliki izin dan legalitas yang lengkap untuk membangun yang dapat dibuktikan dan diverifikasi oleh Bank
- 3) Sudah memiliki Izin Mendirikan Bangunan (IMB) untuk proyek pembanguna properti yang akan dijual kepada end user.

- 4) Memiliki kinerja baik, antara lain sudah pernah membangun proyek properti sebelumnya minimum 3 proyek dan diselesaikan sesuai jadwal (dapat dilakukan dengan *trade checking* kepada pemilik proyek atau pembeli rumah sebelumnya).
- b. Developer Berbadan Usaha
- 1) Minimal pengalaman 2 tahun
  - 2) Mempunyai legalitas yang lengkap sebagai bentuk Badan Usaha yang dapat dibuktikan dan diverifikasi oleh Bank.
  - 3) Sudah memiliki izin dan legalitas yang lengkap untuk membangun yang dapat dibuktikan dan diverifikasi oleh Bank.
  - 4) Sudah memiliki Izin Mendirikan Bangunan (IMB) untuk proyek pembangunan properti yang akan dijual kepada *end user*.
  - 5) Memiliki kinerja baik, antara lain sudah pernah membangun proyek property sebelumnya minimum 3 proyek dan diselesaikan sesuai jadwal (dapat dilakukan dengan *trade checking* kepada pemilik proyek atau pembeli rumah sebelumnya).
  - 6) Laporan keuangan minimal 1 (satu) tahun terakhir sudah di audit
- c. Status sertifikat hak atas tanah yang dijadikan daerah pembangunan sudah atas nama *developer* atau dalam proses pengurusan balik nama yang dibuktikan dengan *covernote* notaris *developer*.
- d. Tanah yang dijadikan daerah pembangunan tidak dalam status sengketa yang dapat dibuktikan dan diverifikasi oleh Bank.

- e. Status sertifikat hak atas tanah sudah dalam bentuk SHM atau SHGB.
- f. Ketentuan diatas tidak dikenakan untuk *developer* besar (daftar acuan akan ditentukan oleh Kantor Pusat di bawah koordinasi *Consumer Financing Division* dan *Risk Management Division*).
- g. Bersedia untuk melakukan *Buy Back Guarantee* untuk properti yang dibeli dengan ketentuan:
  - 1) Apabila selama jaminan belum dapat diikat secara sempurna oleh bank namun nasabah sudah mengalami penurunan kualitas dengan status dalam perhatian.
  - 2) Apabila *developer* tidak mampu memenuhi perjanjian jual beli yang telah disepakati dengan nasabah.
  - 3) Diutamakan perjanjian *Buy Back Guarantee* dilakukan secara notaril.

## **2. Manajemen Pembiayaan Hunian Syariah Bank Muamalat cabang Banjarmasin**

### **a. Prosedur Pelaksanaan Produk Pembiayaan Hunian Syariah pada Bank Muamalat cabang Banjarmasin**

Berikut tahapan yang harus dilakukan nasabah untuk mendapatkan fasilitas pembiayaan hunian syariah pada Bank Muamalat cabang Banjarmasin :

## **1. Persiapan Pembiayaan**

- a. Calon nasabah mengisi formulir aplikasi pengajuan khusus untuk pembiayaan hunian syariah dan menyerahkannya beserta dokumen yang dipersyaratkan.
- b. Formulir aplikasi pengajuan yang telah diisi oleh calon nasabah disertai dokumen yang dipersyaratkan diterima oleh *Account Manager* (selanjutnya disebut AM)
- c. AM menerima Formulir Aplikasi pengajuan calon nasabah dan mengecek kelengkapan dokumen.
- d. Bila dokumen yang diterima oleh AM belum lengkap maka AM memintakan kepada nasabah.

## **2. Analisis Pembiayaan**

- a. Proses analisis pembiayaan.
- b. Setelah melakukan proses persiapan pembiayaan di atas AM melakukan verifikasi terhadap calon nasabah sebagai berikut:
  - 1) Melakukan Verifikasi Identitas sebagai berikut:
    - a) Mencocokkan nama dan alamat calon nasabah yang tercantum pada KTP, Akta Nikah, Kartu Keluarga, dan rekening pribadi.
    - b) Mencocokkan nama calon nasabah yang tercantum pada KTP dengan Surat Izin Usaha / praktek (untuk wiraswasta/ professional).
  - 2) Melakukan verifikasi penghasilan sebagai berikut:
    - a) Bila penghasilan tetap (pegawai).

- 1) Pendapatan yang diperhitungkan adalah gaji pokok dan pendapatan lain-lain (bila ada penghasilan tambahan seperti bonus, tunjangan proyek, atau yang lain (rutin diterima tiap bulan), maka diperhitungkan maksimum sebesar 50%.
- 2) Unit Bisnis wajib meneliti secara cermat dan memperhitungkan pengeluaran lain-lain / kewajiban lain calon Nasabah yang tidak tercermin dalam slip gaji, seperti pembayaran kartu pembiayaan atau kewajiban angsuran kepada lembaga pembiayaan / bank lain. Verifikasi penghasilan tersebut dapat dilakukan dengan cara antara lain sebagai berikut :
  - Mencocokkan jumlah penghasilan pada slip gaji dengan mutasi pembiayaan pada rekening tabungan/giro atas nama calon nasabah pada saat tanggal pembayaran gaji.
  - Meneliti mutasi debet selama 3 bulan terakhir, apabila terdapat jumlah mutasi debet dengan jumlah yang relatif sama yang ditunjukkan pada bank yang sama dan kisaran tanggal yang sama setiap bulan dapat mengindikasikan adanya kewajiban lain calon nasabah yang harus diperhitungkan dalam penentuan limit pembiayaan.
  - Kontak via telepon kepada pejabat yang berwenang memberikan keterangan/informasi mengenai calon nasabah di kantornya.

- Bila diperlukan, verifikator dapat mencari/memperoleh informasi dengan cara/sumber lain yang dapat diyakini kebenarannya.

b) Penghasilan tidak tetap (wiraswasta/profesional)

1) Pendapatan diperhitungkan dari informasi laporan keuangan nasabah.

2) Unit bisnis/cabang wajib meneliti secara cermat dan memperhitungkan pengeluaran lain-lain/kewajiban lain calon nasabah yang tidak tercermin dalam laporan keuangan nasabah, seperti pembayaran kartu pembiayaan atau kewajiban angsuran kepada lembaga pembiayaan / bank lain. Verifikasi penghasilan tersebut dapat dilakukan antara lain dengan cara :

- Mencocokkan jumlah penghasilan pada slip gaji dengan mutasi pembiayaan pada rekening tabungan/giro atas nama calon nasabah pada saat tanggal pembayaran gaji.
- Meneliti mutasi debet selama 3 bulan terakhir, apabila terdapat jumlah mutasi debet dengan jumlah yang relative sama yang ditujukan pada bank yang sama dan kisaran tanggal yang sama setiap bulan dapat mengindikasikan adanya kewajiban lain calon nasabah yang harus diperhitungkan dalam penentuan limit pembiayaan.

- Menggali berbagai informasi pendukung lain melalui sumber lain yang dapat dipercaya/diyakini kebenarannya.
- 3) Pemeriksaan aspek legalitas nasabah kepada Unit Support Pembiayaan untuk mendapatkan legal opinion bagi nasabah yang memerlukan analisa legalitas.
  - 4) Pemeriksaan kondisi pembiayaan calon nasabah melalui Unit Support Pembiayaan yang bertujuan untuk:
    - a) Memeriksa calon nasabah dan suami/isteri calon nasabah (untuk *joint income*) melalui sistem informasi nasabah Bank Indonesia (BI) tidak termasuk daftar pembiayaan bermasalah yang dikeluarkan oleh Bank Indonesia.
    - b) Memeriksa bahwa calon nasabah, suami/istri calon nasabah (untuk *joint income*), serta perusahaan calon nasabah (untuk wiraswasta) tidak termasuk daftar pembiayaan bermasalah yang dikeluarkan oleh Bank Indonesia.
  - 5) Melakukan verifikasi dan taksasi terhadap agunan melalui Unit Support Pembiayaan dengan ketentuan sebagai berikut:
    - a) Setiap agunan wajib dilakukan proses verifikasi dan taksasi.
    - b) Verifikasi dan taksasi terhadap agunan dapat dilakukan oleh penilai internal bank atau penilai eksternal (perusahaan appraisal rekanan Bank) dengan ketentuan maksimum nilai agunan yang dilakukan penilaian oleh penilai internal adalah Rp 5 Milliar.

c) Verifikasi dan taksasi atas agunan berupa rumah yang dibeli dari *secondary market* atau *take over* dengan limit plafond pembiayaan yang dimohon sebesar minimum Rp500.000.000,00, wajib dilaksanakan sekaligus oleh 2 (dua) *appraiser* (penilai) yang berbeda dengan ketentuan sebagai berikut :

1. Pembebanan biaya penilaian agunan :
  - a. Biaya penilaian I (pertama) dilakukan oleh *independent appraisal* rekanan bank menjadi beban calon nasabah.
  - b. Biaya penilaian II (kedua) dilakukan oleh penilai internal bank menjadi beban bank (unit bisnis).
2. Hasil penilaian agunan yang diaksep oleh bank adalah hasil penilaian agunan yang terendah, dimana :
  - a. Luas tanah dan bangunan dipilih luas yang terkecil,
  - b. Nilai tanah per m<sup>2</sup> dan Bangunan per m<sup>2</sup> dipilih nilai yang terendah.
3. Hasil penilaian dari *appraiser independent* (penilai) tetap harus di review oleh supervisor Unit Support Pembiayaan.
4. Batasan limit pembiayaan yang dimohon untuk keperluan penetapan verifikasi dan taksasi agunan oleh 2 (dua) *appraiser* (penilai) tersebut dapat berubah dan disesuaikan dengan kebijakan internal dan akan diinformasikan melalui memorandum internal tersendiri.

6) Melakukan kunjungan setempat (OTS/On The Spot)

a) Kunjungan setempat ke alamat rumah dan/atau alamat kantor/usaha calon nasabah dilaksanakan apabila terdapat salah satu dari hal-hal sbb:

1. Limit Pembiayaan yang dimohon di atas Rp 50 juta bagi wiraswasta/profesional atau di atas Rp 150 juta bagi pegawai.
2. Perusahaan tempat bekerja/usaha calon nasabah kurang dapat diyakini bonafiditasnya atau beroperasi kurang dari 2 (dua) tahun.
3. Belum pernah dilakukan proses tatap muka sebelumnya antara AM dengan calon nasabah.

b) Dalam pelaksanaan verifikasi / OTS perlu diperhatikan hal-hal sebagai berikut :

1. Perlu digali informasi yang lebih dalam mengenai motivasi dari calon nasabah dalam mengajukan permohonan pembiayaannya dan hubungan antara penjual properti (penjual objek pembiayaan) dan calon pembeli (calon nasabah), untuk menghindari kemungkinan adanya quasi jual beli (jual beli semu).
2. Pada saat melakukan OTS, agar diupayakan untuk memastikan bahwa yang menempati rumah adalah pemilik rumah. Dalam hal ternyata yang menempati rumah bukan pemilik rumah, perlu dilakukan pengecekan dan konfirmasi

kepada pemilik rumah serta selanjutnya menginformasikan kepada pihak yang menempati rumah bahwa rumah tersebut akan dijual dan akan dijadikan agunan di bank.

c. Dari proses verifikasi di atas terdapat beberapa dokumen yang dipersiapkan AM untuk mengajukan proposal pembiayaan hunian syariah kepada pemegang limit yang antara lain:

- 1) Dokumen persyaratan pembiayaan hunian syariah yang diserahkan nasabah.
- 2) Hasil BI *cheking* yang diserahkan USP.
- 3) Hasil taksasi yang telah ditandatangani USP dan OM
- 4) Laporan kunjungan yang diperlukan dan ditandatangani oleh AM.
- 5) legal opinion yang telah ditandatangani USP dan OM.
- 6) Mengisi Lembar Scoring Form Pemingkatan Nasabah Ritel/Individual.
- 7) Membuat usulan penanaman dana.
- 8) Membuat memorandum pembiayaan.
- 9) Membuat jadwal angsuran.
- 10) Mengajukan poin 2 sampai 9 beserta dokumen yang dipersyaratkan (yang disebut dengan proposal pembiayaan) kepada komite pembiayaan.

### **3. Risk Assesment**

a. Sebelum masuk ke level komite, proposal pembiayaan dengan limit tertentu sesuai ketentuan *Risk Management Division* wajib dilakukan

independent financing risk assesment oleh *Financing Risk* baik *Financing Risk Officer/Financing Risk Staff* sesuai dengan limitasi kewenangan pemutusan pembiayaan yang berlaku.

- b. *Financing Risk Officer* ataupun *Financing Risk Staff* melakukan proses *asesment* dan memberikan rekomendasi untuk dilakukan proses lebih lanjut sesuai dengan kebijakan dan prosedur yang berlaku di *Risk Management Division*.

#### **4. Keputusan Pembiayaan**

- a. Proses keputusan pembiayaan berdasarkan ketentuan yang ditetapkan oleh *Financing Support Division* atau *Risk Management Division*.
- b. Kewenangan memutus berdasarkan ketentuan yang ditetapkan oleh *Financing Support Division* atau *Risk Management Division*.

#### **4. Realisasi Pembiayaan**

- a. Berdasarkan keputusan komite pembiayaan yang tertuang dalam UP, AM menyusun Surat Persetujuan Prinsip Pembiayaan (SP3).
- b. SP3 merupakan hasil rangkuman dari keputusan komite pembiayaan
- c. SP3 diserahkan kepada Unit Support Pembiayaan (USP) dengan melampirkan Usulan Pembiayaan (UP) dan dokumen-dokumen pendukung untuk dilakukan *review*. Apabila hasil penelitian/pemeriksaan diatas telah sesuai, maka USP harus mereview isi dari SP3 dan harus membubuhkan paraf. Jika USP menemukan ketidaksesuaian dengan persyaratan (*covenant*) sesuai dengan

persetujuan komite maka USP mengembalikan draft SP3 kepada AM untuk diperbaiki.

- d. Setelah SP3 diperiksa oleh USP dan sesuai dengan persyaratan persetujuan komite pembiayaan, SP3 dimintakan tanda tangan 2 (dua) pejabat berwenang (Operation Manager dan Pemimpin Unit Bisnis)
- e. SP3 dikembalikan kepada A/M untuk diserahkan kepada calon nasabah.
- f. AM menyerahkan SP3 kepada calon nasabah. Apabila nasabah menyetujui dan menyanggupi seluruh persyaratan dan kondisi yang ditetapkan, maka nasabah menandatangani SP3 tersebut dan mengirimkan kembali ke Bank. SP3 yang telah ditanda tangani nasabah (sebagai tanda persetujuan) merupakan bagian dari bahan materi didalam pembuatan akad pembiayaan.
- g. Dalam hal nasabah berkeberatan atas persyaratan yang ditetapkan oleh bank, maka nasabah pembiayaan wajib menyampaikan secara tertulis keberatan atau usulan perubahan syarat yang diinginkan. Pengajuan keberatan atau perubahan syarat tersebut harus dilakukan dalam masa berlakunya SP3 yaitu 14 (empat belas) hari kerja dari tanggal SP3. Setiap perubahan baik struktur fasilitas, jaminan, maupun persyaratan yang diminta nasabah yang dapat menimbulkan risiko cukup signifikan harus melalui *Financing Risk Management* serta mendapat persetujuan dari komite.

- h. AM menerima persetujuan atau keberatan calon nasabah terhadap isi dari SP3 secara tertulis. Jika calon nasabah setuju dengan isi SP3 maka AM menyerahkan SP3 kepada USP untuk dilakukan penyusunan akad pembiayaan. Jika nasabah keberatan terhadap isi SP3 dan melakukan negosiasi maka AM akan mengajukan negosiasi nasabah kepada *Financing Risk Management* dan komite pembiayaan.
- i. Setelah menerima SP3 yang telah ditandatangani oleh nasabah, USP segera menyiapkan akad pembiayaan. Sebelum pembuatan akad, AM wajib memenuhi semua kelengkapan dokumen dan persyaratan yang diperlukan untuk pengikatan
- j. Akad pembiayaan ditandatangani oleh pejabat yang berwenang (Pemimpin Unit Bisnis) dan nasabah
- k. Dokumen akad pembiayaan disimpan oleh USP
- l. Setelah melakukan akad pembiayaan USP harus melakukan pengikatan jaminan nasabah, pemeriksaan kelengkapan dan kesempurnaan dokumen *dropping* pembiayaan, dan penutupan asuransi. USP juga berkewajiban untuk menyimpan *loan document* dan *safe keeping*. Penutupan asuransi dapat dilakukan terhadap pembiayaan, jiwa, jaminan. Penutupan asuransi dilakukan selama masa pembiayaan dengan *Banker's clause* Bank Muamalat dan wajib dilakukan sekaligus dimuka.

- m. Setelah USP melakukan prosedur yang diperlukan maka AM bisa menerbitkan Memorandum Dropping Pembiayaan dan menginput data *customer base* (CIF).
- n. Dokumen yang harus dipenuhi AM sebagai syarat dropping adalah;
- 1) SP3/Surat Pemohonan Realisasi Pembiayaan (SPRP).
  - 2) Tanda Terima Uang Nasabah (TTUN)/ Surat Tanda Terima Barang (STTB).
  - 3) Jadwal angsuran.
  - 4) Usulan pembiayaan.
  - 5) Surat Perjanjian Pembiayaan (akad) beserta lampiran-lampiran akad.
  - 6) Surat Keterangan (*Cover Note*) Notaris.
  - 7) Surat-surat asli seperti sertifikat jaminan.
  - 8) Persyaratan-persyaratan yang diminta komite.
- o. Setelah AM melengkapi semua persyaratan yang diminta komite maka USP melakukan pemeriksaan akhir, jika persyaratan sudah terpenuhi maka USP memberikan fiat *dropping* dan menginput data kelengkapan dokumen dan jaminan. Jika dalam pemeriksaan akhir USP masih menemukan kekurangan kelengkapan atau kesempurnaan persyaratan *dropping* maka USP akan mengembalikan dokumen persyaratan *dropping* untuk dilengkapi/disempurnakan.
- p. Memorandum *dropping* selanjutnya dimintakan persetujuan Operasional Manager untuk proses pencairan, sebelum memberikan

persetujuan pencairan Operasional Manager melakukan pemeriksaan persyaratan *dropping*.

- q. Operasional Manager memberikan persetujuan *dropping* pembiayaan setelah melakukan pemeriksaan dan semua persyaratan telah dilengkapi oleh AM.
- r. Teknis pencairan pembiayaan dan pembukuan yang berkaitan dengan pembiayaan dilakukan oleh bagian operasional pembiayaan.
- s. Setiap pencairan pembiayaan harus mendapat otorisasi dari operasional manager.
- t. Pencairan pembiayaan.

#### **6. Setelah Dropping**

- a. Bukti pelunasan pembelian rumah dari developer/penjual wajib diserahkan oleh nasabah kepada bank paling lambat 14 hari setelah tanggal pembayaran.
- b. AM wajib melakukan proses monitoring dan penagihan kepada nasabah.
- c. AM menjaga tali silaturahmi dan hubungan kepada nasabah dan menawarkan produk bank lainnya (*cross selling*).
- d. AM memonitoring usaha nasabah jika sumber pengembaliannya berasal dari usaha.
- e. Melakukan monitoring terhadap agunan nasabah.

## **b. Analisis Pemberian Pembiayaan Hunian Syariah pada Bank Muamalat cabang Banjarmasin**

Dari pernyataan bapak Ribut Budi Utomo selaku *Head Relationship Manager*, bahawa Analisa pembiayaan hunian syariah yang dilakukan Bank Muamalat cabang Banjarmasin yaitu dengan melihat 5C yaitu *Character, Capacity, Capital, Colleteral*, dan *Condition Of Economic*. Untuk lebih jelasnya 5C tersebut dijabarkan sebagai berikut<sup>70</sup>:

### **1) Character**

Pembiayaan hunian syariah Bank Muamalat di kendalikan oleh bagian *account officer*, jadi semua *account officer* bertanggung jawab untuk bertugas memberikan permohonan pembiayaan atas nasabah. Setelah pembiayaan ini ditangani oleh *account officer*, dari pihak marketing menganalisa data nasabah terkait dengan kehidupan pribadi atau latar belakang nasabah. Upaya-upaya yang menggambarkan karakter nasabah, diantaranya:

a) Meneliti riwayat hidup calon nasabah.

Dalam hal ini bagian marketing mempelajari riwayat hidup dari nasabah, karena sebelumnya pihak bank sudah memberikan formulir untuk pengajuan pembiayaan hunian syariah, yang sudah di isi oleh nasabah terkait dengan keadaan nasabah mulai dari nama, alamat, status nasabah, pekerjaan, jabatan,dll

---

<sup>70</sup> Ribut Budi Utomo, *Head Relationship Manager* Bank Muamalat cabang Banjarmasin, wawancara pribadi tanggal 15 Mei 2013 pukul 15.30

b) Cakap Hukum

Nasabah harus mengerti tentang hukum dalam hal ini nasabah minimal harus mengerti tentang perkreditan yang akan dia lakukan.

c) Melakukan wawancara

Dalam hal ini pihak *Account Officer* memperhatikan nilai-nilai yang ada pada nasabah, misalnya tata cara nasabah berpenampilan, bertutur kata, serta menunjukkan keyakinan untuk melakukan pembayaran. bagian marketing/AO bertugas menganalisa pekerjaan dari nasabah.

**2) *Capital (Modal)***

Selanjutnya Bank harus mengetahui berapa jumlah modal/dana yang bisa disediakan sendiri oleh nasabah. Dalam prakteknya, bank menganalisa kekayaan dari nasabah, bank bertugas dengan melihat slip gaji dari nasabah, dan aset yang bisa menyakinkan nasabah dalam membayar utang, aset ini bentuknya tidak harus selalu berupa uang tanah atau bisa dalam bentuk bangunan. Modal awal yang harus disediakan bagi nasabah dalam permohonan bermacam-macam, diantaranya; 10 juta, 15 juta, dan 18 juta. Persyaratan ini bertujuan untuk memberikan kemudahan bagi untuk memilih dana sesuai dengan kemampuan nasabah.

**3) *Capacity (Kemampuan)***

Analisa ini bertujuan untuk mengetahui kemampuan yang dimiliki nasabah dari segi pendapatannya. Upaya-upaya untuk bisa mengetahui kemampuan nasabah, Melalui beberapa pendekatan, diantaranya;

- a) Bank Muamalat cabang Banjarmasin melakukan pendekatan dari segi *financial*, yaitu; menilai latar belakang nasabah dari segi laporan keuangan yang dimiliki nasabah.
- b) Pendekatan Manajerial, yaitu; menilai kemampuan nasabah mulai dari perencanaan awal sampai pencairan pembiayaan hunian syariah.

#### **4) *Collateral***

Bank Muamalat cabang Banjarmasin, memberikan kewajiban bagi nasabah untuk dapat memberikan jaminan. Jenis dari agunan ini dari pihak Bank Muamalat cabang Banjarmasin meminta nasabah untuk memberikan sertifikat tanah. Jaminan tersebut diberikan jika dikemudian hari nasabah tidak bisa melanjutkan pembiayaan.

#### **5) *Condition of Economic***

Untuk meningkatkan kualitas dari pembiayaan ini Bank Muamalat cabang Banjarmasin juga memperhatikan dampak internal maupun eksternal, karena hal ini dapat mempengaruhi kelancaran pembiayaan. upaya-upaya untuk mengantisipasi terjadinya resiko, diantaranya;

- a) Pemasaran; permintaan untuk pembiayaan hunian syariah, persaingan antar bank.
- b) Teknik dalam menarik nasabah dengan berbagai fasilitas yang disediakan, misalnya menawarkan uang muka yang ringan, jangka waktu pembiayaan hingga 15 tahun.

- c) Peraturan pemerintah; Dalam hal ini jenis pembiayaan ini sudah mendapatkan fatwah dari MUI, dengan menggunakan akad *mura>bah}ah*.

Dari kelima aspek analisis pembiayaan di atas, Bank Muamalat cabang Banjarmasin lebih menekankan terhadap dua aspek yaitu:

- a) Analisa terhadap kemauan membayar, disebut analisa kualitatif (prinsip *character*). Analisa ini mencakup karakter atau watak dan komitmen anggota.
- b) Analisa terhadap kemampuan membayar (*capacity*), disebut analisa kuantitatif. Jaminan yang telah dimiliki yang diberikan peminjam kepada bank.

**c. Pengawasan dan Penanganan Pembiayaan Bermasalah pada Bank Muamalat cabang Banjarmasin**

Dari hasil data yang diperoleh peneliti, pada Bank Muamalat cabang Banjarmasin dalam hal pengawasan pembiayaan dilakukan dengan cara Penagihan secara intensif dilakukan dengan cara memantau saldo di rekening tabungan peminjam dan melakukan potongan sejumlah angsuran saat jatuh tempo. Apabila terdapat peminjam yang menunggak pada tahun pertama maka dilakukan beberapa langkah untuk menghindari kerugian, yaitu:

1. Pengiriman surat pemberitahuan angsuran kedua.
2. Konfirmasi melalui telepon.
3. Pengiriman surat peringatan (SP1, SP2, SP3, dan SP terakhir).

Menurut pernyataan bapak Muhammad Hadian Noor selaku *assistant Relationship Manager*, ketika ada terjadi pembiayaan bermasalah, maka yang dilakukan pihak bank adalah sebagai berikut<sup>71</sup>:

1. Proses *Revitalisasi*.

*Revitalisasi* dilakukan jika usaha nasabah diindikasikan masih berjalan dan hasil usaha nasabah masih mampu untuk memenuhi kewajiban angsuran kepada bank. Proses *revitalisasi* meliputi:

a) *Rescheduling*

Perubahan ketentuan pembiayaan yang hanya menyangkut jadwal pembayaran atau jangka waktunya, sehingga peminjam yang terlambat membayar pembiayaannya diberi jangka waktu tertentu untuk membayar dengan ketentuan yang telah ditetapkan.

b) *Reconditioning*

Perubahan sebagian atau seluruh ketentuan pembiayaan termasuk perubahan jangka waktu sepanjang tidak menyangkut perubahan maksimum saldo pembiayaan.

c) *Restructuring*

Perubahan sebagian atau seluruh ketentuan pembiayaan, termasuk perubahan maksimum saldo pembiayaan.

2. Penyelesaian Melalui Jaminan

Penyelesaian melalui jaminan dilakukan jika nasabah sudah tidak memiliki usaha dan tidak kooperatif untuk menyelesaikan pembiayaan.

---

<sup>71</sup> Muhammad Hadian Noor, *assistant Relationship Manager* Bank Muamalat cabang Banjarmasin, wawancara pribadi pada tanggal 18 Mei 2013 pukul 15.30.

a) Penyelesaian Melalui Jaminan (Non Litigasi)

- *Off-Set*

Penyelesaian pembiayaan melalui penyerahan jaminan oleh peminjam kepada bank. *Off-set* dilakukan bila peminjam bersedia untuk menjual jaminannya kepada bank. Langkah-langkah yang dilakukan untuk melakukan *off-set*, antara lain:

1. Menganalisis kecukupan nilai jaminan untuk menutup seluruh kewajiban dan biaya-biaya yang dikeluarkan saat proses *off-set*.
2. Negosiasi dengan peminjam untuk pembelian jaminan
3. Setelah mendapat persetujuan komite penyelesaian pembiayaan, dilakukan jual beli.

Bila nasabah ingin membeli kembali jaminan yang di beli oleh bank, maka diberikan hak opsi kepada peminjam dengan jangka waktu berdasarkan persetujuan kedua belah pihak.

- BAMUI (Badan Arbitrase Muamalat Indonesia)

Sesuai dengan pasal 17 perjanjian pembiayaan, setiap sengketa yang timbul antara peminjam dengan BMI, maka akan diselesaikan melalui BAMUI. Langkah-langkah yang dilakukan, antara lain:

1. Membuat usulan penyelesaian ke komite pembiayaan.
2. Membuat surat dan pengajuan gugatan ke BAMUI.
3. Proses sidang dalam jangka waktu maksimal 6 bulan.
4. Keputusan BAMUI.
5. Pendaftaran putusan BAMUI ke pengadilan negeri.

b) Penyelesaian Melalui Jaminan (Litigasi).

- Gugatan Perdata

Kondisi dimana peminjam tidak dapat menyelesaikan kewajiban secara sukarela, cepat, dan tuntas melalui hak tanggungan. Gugatan perdata dilakukan untuk mendapatkan keputusan berkekuatan hukum dan mengikat yang wajib dilaksanakan oleh pihak terkait dalam perkara gugatan. Melalui cara ini, memungkinkan bank untuk menguasai atau menjual aset nasabah yang bukan jaminan.

- Gugatan Pidana

Kondisi dimana peminjam melakukan suatu tindakan pidana sehingga menimbulkan kerugian. Gugatan pidana bertujuan untuk menekan psikologis peminjam supaya mengakui kesalahan dan menyelesaikan kewajibannya.

- Riil Eksekusi Jaminan

Kondisi dimana penyelesaian pembiayaan dapat dilakukan melalui jaminan yang telah diikat dengan hak tanggungan. Riil eksekusi jaminan bertujuan untuk mengeksekusi jaminan yang telah dibebani hak tanggungan sehingga kewajiban peminjam dapat dilunasi.

Penyelesaian pembiayaan melalui riil eksekusi jaminan dapat dilaksanakan dalam waktu singkat dan memiliki kepastian pengembalian.

- Permohonan Kepaillitan

Kondisi dimana jaminan tidak dapat dilikuidasi dengan cepat dan bank sulit bernegosiasi dengan peminjam.

## C. Analisi Data

### 1. Analisis manajemen pembiayaan hunian syariah

Manajemen pembiayaan hunian syariah pada Bank Muamalat cabang Banjarmasin di mulai dengan melakukan penetapan prosedur pembiayaan pertama, calon nasabah harus mengisi formulir aplikasi pembiayaan hunian syariah, melampirkan surat identitas diri seperti kartu tanda penduduk, slip gaji bagi calon nasabah yang pekerjaannya pegawai/karyawan atau neraca keuangan bagi wirausaha dan calon nasabah diminta untuk membuk rekening di Bank Muamalat cabang Banjarmasin. Informasi yang berkaitan dengan kelengkapan persyaratan pembiayaan hunian syariah di dapat calon nasabah dari bagian *marketing*.

Setelah persyaratan calon nasabah telah lengkap, tahap kedua adalah melakukan analisis pemberian pembiayaan yang mana analisis ini bertujuan untuk mengetahui apakah calon nasabah layak atau tidak diberikan pembiayaan. Analisis yang digunakan pihak *account manager* Bank Muamalat cabang Banjarmasin adalah dengan prinsip 5 C (*character, capacity, capital, colleteral, dan condition of economic*).

Prinsip yang pertama yaitu *character*, Bank Muamalat cabang Banjarmasin melakukan BI *checking* terlebih dahulu terhadap nasabah yang mengajukan permohonan pembiayaan yang dalam hal ini dilakukan oleh

bagian Unit Support Pembiayaan. Hal ini dilakukan untuk memastikan apakah si nasabah tadi mempunyai tunggakan pada bank lain atau nasabah mendapat predikat *black list* dari pihak Bank Indonesia. Kemudian pihak AO meneliti riwayat hidup dan reputasi lingkungan kerja nasabah yang dilakukan dengan cara wawancara langsung dengan nasabah ataupun juga dengan para orang terdekat nasabah. Hal tersebut telah sesuai dengan teori Rivai dan Veithzal tentang prinsip pemberian pembiayaan yang pertama yaitu *character*, untuk memperoleh gambaran tentang karakter dari calon nasabah dapat melakukan upaya antara lain meneliti riwayat hidup calon *customer*, meneliti reputasi calon *customer*, meminta *bank to bank information*, mencari informasi kepada asosiasi-asosiasi usaha dimana calon nasabah berada.<sup>72</sup>

Prinsip yang kedua yaitu *capacity*, untuk melihat kemampuan nasabah dalam mengembalikan pinjaman pembiayaan, Bank Muamalat cabang Banjarmasin melakukan analisa terhadap laporan keuangan si nasabah dalam hal ini dilihat dari asset dan profitnya. Penerapan prinsip *capacity* pada Bank Muamalat cabang Banjarmasin telah sesuai dengan teori yang dikemukakan oleh Rivai dan Veithzal, bahwa dalam prinsip *capacity* dapat terlihat sejauh mana nasabah mampu mengembalikan utang-utang secara tepat waktu dengan cara melihat laporan keuangan ataupun hal-hal yang berkaitan dengan pendapatan nasabah.<sup>73</sup>

---

<sup>72</sup> Rivai dan Veithzal, *op. cit.* h.289

<sup>73</sup> *Ibid*, h. 351

Prinsip yang ketiga adalah *capital*, pihak *account officer* menganalisa modal atau kekayaan yang dimiliki oleh nasabah seperti tanah, bangunan, tempat usaha, mesin/peralatan, kendaraan, yang dianggap sebagai harta dari nasabah. Merujuk pada teori Rivai dan Veithzal yang prinsip *capital* dilakukan dengan menganalisa jumlah modal yang dimiliki nasabah, makin besar modal sendiri yang dimiliki nasabah tentu semakin tinggi kesungguhan nasabah untuk melakukan pembiayaan.<sup>74</sup>

Prinsip yang keempat adalah *collateral*, dalam prinsip ini Bank Muamalat cabang Banjarmasin memberikan kewajiban bagi nasabah untuk dapat memberikan jaminan. Jenis agunan yang diminta pihak bank berupa sertifikat tanah yang sebelumnya sudah dilakukan proses verifikasi legalitas jaminan melalui Unit Support Pembiayaan. Hal yang dilakukan pihak Bank Muamalat cabang Banjarmasin telah sesuai dengan teori Kasmir, yang dalam prinsip *collateral* merupakan jaminan yang diberikan nasabah baik yang bersifat fisik maupun nonfisik. Jaminan juga harus diteliti keabsahannya, sehingga jika terjadi suatu masalah, maka jaminan yang dititipkan akan dipergunakan secepat mungkin untuk mengganti kerugian pembiayaan.<sup>75</sup>

Prinsip yang kelima adalah *condition on economic*, prinsip ini dilakukan Bank Muamalat cabang Banjarmasin untuk memastikan kelancaran proses pembiayaan dengan melakukan upaya-upaya pemasaran pembiayaan hunian syariah, strategi menarik nasabah dengan fasilitas yang

---

<sup>74</sup> *Ibid*, h. 351

<sup>75</sup> Kasmir *op. cit.* h. 119

berbeda dengan bank lain dan memastikan bahwa pembiayaan hunian syariah telah menggunakan akad yang sesuai dengan prinsip Islam yang dalam hal ini mendapatkan fatwa DSN bahwa akad yang digunakan sudah sesuai dengan prinsip Islam. Apa yang dilakukan oleh Bank Muamalat cabang Banjarmasin telah sesuai dengan teori yang dikemukakan oleh Rivai dan Veithzal yaitu prinsip *condition on economic* situasi dan kondisi politik, sosial, ekonomi, dan budaya yang memengaruhi keadaan perekonomian yang kemungkinan pada suatu saat memengaruhi kelancaran perusahaan calon nasabah. Oleh sebab itu harus diperhatikan hal-hal seperti pemasaran produk, bentuk persaingan, dan peraturan pemerintah.<sup>76</sup>

Setelah tahap analisis dan verifikasi dilakukan, tahap ketiga adalah tahap kunjungan/OTS (*on the spot*) ke tempat nasabah. Kunjungan ke tempat nasabah dilakukan bertujuan untuk mencari informasi yang lebih rinci tentang nasabah. Tahap keempat adalah penilaian atau pentaksiran resiko yang dilakukan oleh *Risk Financing Staf* dan memberikan rekomendasi untuk ditindak lanjuti.

Tahap ke lima adalah keputusan pembiayaan, pada tahap ini *account officer* mempresentasikan Usulan Pembiayaan (UP) di depan komite pembiayaan. Keputusan komite pembiayaan dapat berupa persetujuan atau penolakan terhadap pembiayaan yang diajukan. Komite terdiri dari dua orang marketing dan satu orang pemegang limit. Pengajuan memo kepada komite pembiayaan dilakukan secara bertahap, memo terlebih dahulu

---

<sup>76</sup> Rivai dan Veithzal, *op. cit.* h.352

diberikan kepada komite marketing, baru setelah itu memo diberikan kepada komite pembiayaan pemegang limit.

Setelah persetujuan dari semua komite pembiayaan didapat maka selanjutnya dapat dilakukan akad dengan nasabah. 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 atau juga dapat dilakukan akad langsung antara developer dengan nasabah, dan yang kedua adalah akad perjanjian pembiayaan antara bank dengan nasabah.

Setelah akad dilaksanakan maka dapat dilakukan pencairan dana pembiayaan yang diajukan oleh nasabah namun sebelumnya nasabah harus memenuhi beberapa dokumen dan pembayaran keperluan sebelum akad yang diharuskan untuk dapat dilakukan pencairan, dokumen tersebut diantaranya adalah surat permohonan realisasi pembiayaan, surat tanda terima uang, surat tanda terima barang, surat tanda persetujuan suami atau istri, surat kuasa debit, akta cerai, surat sanggup, biaya notaris, biaya taksasi, biaya administrasi, biaya asuransi jiwa dan kebakaran, dan biaya materai.

Pengawasan dilakukan untuk mengevaluasi apakah tujuan dapat dicapai dan menghindari terjadinya kredit macet. Pengawasan dan pengendalian atas pelaksanaan kerja dilakukan untuk mencapai tujuan sebagaimana diharapkan. Pengawasan dilakukan oleh bagian *marketing*.

Upaya yang dilakukan Muamalat cabang Banjarmasin terdiri dari:

1. Pengawasan dilakukan sebelum fasilitas pembiayaan dicairkan, dengan *filling* dokumen pembiayaan (legal dokumen).
2. Menilai dari pihak nasabah, menggunakan analisa 5 C.
3. Menindaklanjuti nasabah yang telah jatuh tempo, dengan menyarankan perpanjangan waktu pembiayaan.
4. *Monitoring* tabungan muamalat, karena penarikan dilakukan pada saat jatuh tempo/akhir pembayaran.

Hal di atas telah sesuai dengan teori yang telah dikembangkan oleh Muhammad dalam bukunya Manajemen Pembiayaan Syariah, yang mana menurut Muhammad manajemen pembiayaan dalam sebuah bank syariah berhubungan dengan prosedur pembiayaan yang tahapnya dimulai dari proses permohonan pembiayaan oleh nasabah yang disertai kelengkapan berbagai macam data pribadi nasabah seperti kartu identitas, slip gaji bagi yang bekerja sebagai pegawai atau karyawan dan laporan keuangan bagi wirausaha. Kemudian dilanjutkan dengan penyelidikan data nasabah dengan cara membuktikan kebenaran atau keaslian data-data yang diberikan oleh nasabah.

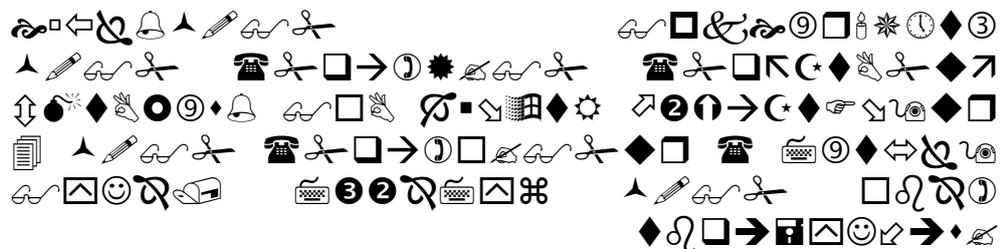
Dalam hal analisis pemberian pembiayaan ada sedikit perbedaan antara teori dan fakta yang ada dilapangan. Perbedaan itu terletak pada prinsip analisis pembiayaan yang mana Bank Muamalat cabang Banjarmasin tidak menggunakan prinsip *constraints* karena Bank Muamalat cabang Banjarmasin lebih menekankan kepada analisa terhadap kemauan

membayar atau analisa kualitatif (prinsip *character*) dan analisa kemampuan membayar (*capacity*) atau analisa kuantitatif.

Dalam hal pengawasan, Bank Muamalat cabang Banjarmasin juga sudah melakukan sesuai dengan standar pengawasan pembiayaan seperti yang ada di teori tentang pengawasan pembiayaan seperti melakukan monitoring intensif kepada rekening nasabah, kemudian memonitoring usaha nasabah jika sumber pengembaliannya berasal dari usaha dan juga monitoring terhadap agunan nasabah.

## 2. Tinjauan manajemen syariah pada pembiayaan hunian syariah Bank Muamalat cabang Banjarmasin

Proses pembiayaan bila ditinjau dari segi perangkat manajemen pembiayaan menunjukkan bahwa Bank Muamalat cabang Banjarmasin telah menerapkan asas integrasi, konsisten dan saling menunjang antara satu divisi pembiayaan. Untuk menjaga konsistensi kearah tujuan manajemen, langkah Bank Muamalat cabang Banjarmasin sebelum merealisasi pembiayaan adalah melakukan proses perencanaan pembiayaan. Allah SWT berfirman:



“Hai orang-orang yang beriman, bertakwalah kepada Allah dan hendaklah setiap diri memperhatikan apa yang Telah diperbuatnya untuk hari esok

*(akhirat); dan bertakwalah kepada Allah, Sesungguhnya Allah Maha mengetahui apa yang kamu kerjakan.” (QS. Al Hasyr: 18)*

Proses perencanaan pembiayaan yang dilakukan Bank Muamalat cabang Banjarmasin adalah melalui berbagai proses kegiatan yang meliputi prosedur persetujuan pembiayaan, proses administrasi serta proses pengawasan pembiayaan. Persetujuan pembiayaan kepada setiap anggota dilakukan melalui proses penilaian yang obyektif pembiayaan, sehingga memberikan keyakinan kepada semua pihak yang terkait, bahwa nasabah dapat memenuhi segala kewajibannya sesuai dengan persyaratan dan jangka waktu yang telah disepakati.

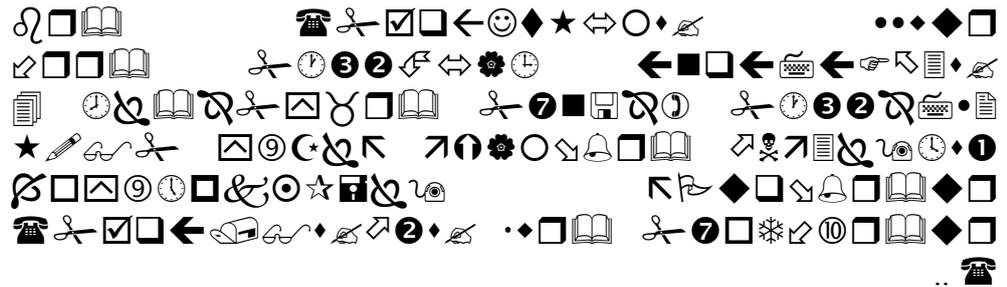
Dalam penentuan nisbah bagi hasil Bank Muamalat telah melaksanakan akad yang dibenarkan dalam Islam, yaitu akad *mura>bah}ah* yang diterapkan pada produk pembiayaan hunian syariah sebagai ganti dari kredit dengan bunga yang dalam Islam sudah jelas keharamannya karena bunga dalam kredit pada bank konvensional sama dengan riba, yang mana Allah SWT berfirman:



*“Padahal Allah Telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba” (QS. Al Baqarah: 275)*

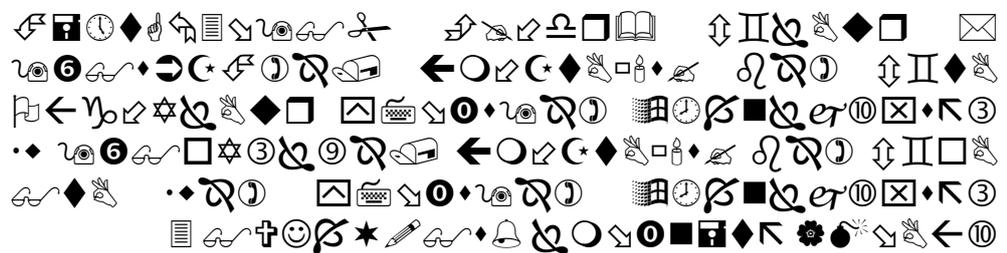
Aplikasi Akad *mura>bah}ah* dalam pembiayaan hunian syariah dilakukan dengan transaksi jual beli rumah atau tempat tinggal (hunian) sebesar harga perolehan ditambah dengan margin keuntungan yang diminta pihak bank dan disepakati oleh nasabah.

Bank Muamalat cabang Banjarmasin juga sudah menerapkan prosedur pembiayaan dengan baik sebagaimana yang telah dijelaskan dalam teori tentang manajemen pembiayaan dalam Islam. Hal ini telah sejalan dengan apa yang diperintahkan oleh Allah dalam firman-Nya yang berbunyi:



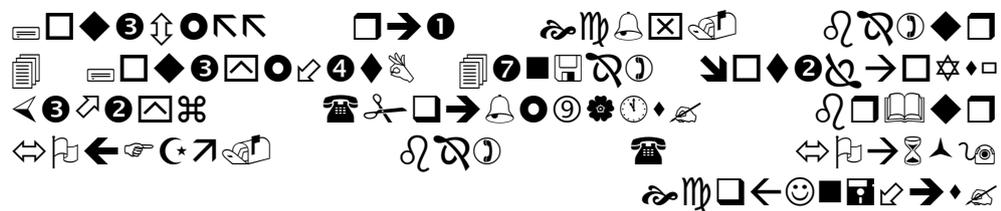
*“janganlah kamu jemu menulis hutang itu, baik kecil maupun besar sampai batas waktu membayarnya. yang demikian itu, lebih adil di sisi Allah dan lebih menguatkan persaksian dan lebih dekat kepada tidak (menimbulkan) keraguanmu.”* (QS. Al Baqarah: 282)

Adapun tentang analisis pembiayaan, Bank Muamalat cabang Banjarmasin juga telah melaksanakannya dengan baik yang mana telah sesuai dengan teori tentang manajemen pembiayaan dalam Islam. Dalam Islam analisis dilakukan bertujuan untuk melihat itikad baik nasabah atau debitur dalam bermuamalah, seperti yang dijelaskan dalam firman-Nya yang berbunyi:



*“Di antara ahli Kitab ada orang yang jika kamu mempercayakan kepadanya harta yang banyak, dikembalikannya kepadamu; dan di antara mereka ada orang yang jika kamu mempercayakan kepadanya satu dinar, tidak dikembalikannya kepadamu kecuali jika kamu selalu menagihnya.”* (QS. Ali Imran: 75)

Pengawasan dalam manajemen pembiayaan Islam dilakukan dalam rangka menghindari pembiayaan macet yang mana hal tersebut bisa mengakibatkan salah satu pihak mendapatkan kerugian. Dalam Islam apabila hutang yang sudah jatuh tempo, orang yang memberi hutang berhak menagih hutang sesuai dengan perjanjian. Namun, apabila yang berhutang belum mampu membayar hutangnya maka hendaknya diberi tambahan waktu pelunasan, seperti yang diperintahkan Allah SWT, yang berbunyi:



*“Dan jika (orang yang berhutang itu) dalam kesukaran, Maka berilah tangguh sampai dia berkelapangan. dan menyedekahkan (sebagian atau semua utang) itu, lebih baik bagimu, jika kamu Mengetahui.”* (QS. Al Baqarah: 280)

Dalam Bank Muamalat cabang Banjarmasin juga telah menerapkan sistem pengawasan pembiayaan pada produk hunian syariah sesuai dengan apa yang dijelaskan dalam Islam. Sistem pengawasan pembiayaan pada Bank Muamalat cabang Banjarmasin dilakukan dengan cara penagihan secara intensif dilakukan dengan cara memantau saldo di rekening tabungan peminjam. Pada Bank Muamalat cabang Banjarmasin pada setiap bulannya nasabah dikirim surat pemberitahuan angsuran dan juga melakukan konfirmasi melalui telepon. Apabila telah jatuh tempo dan nasabah tidak bisa membayar tagihannya maka pihak bank akan melakukan pengiriman surat peringatan (SP1, SP2, SP3, dan SP terakhir).

