

BAB IV

PENYAJIAN DAN ANALISIS DATA

A. Penyajian Data

1. Gambaran Umum PT. Bank Syariah Indonesia Tbk Cabang Palangka Raya 3

a. Sejarah Singkat PT. Bank Syariah Indonesia Tbk Cabang Palangka Raya 3

PT. Bank Syariah Indonesia atau yang disingkat dengan BSI adalah Bank (Perbankan) Syariah yang didirikan pada 01 Februari 2021 yang bertepatan dengan 19 Jumadil Akhir 1442 H pukul 13.00 WIB dan diresmikan oleh Presiden Jokowi.

Pendirian Bank Syariah Indonesia ini adalah bagian dari upaya dan komitmen pemerintah dalam memajukan ekonomi syariah sebagai pilar baru kekuatan ekonomi nasional yang juga secara jangka panjang akan mendorong Indonesia sebagai salah satu pusat keuangan syariah dunia.

Bank Syariah Indonesia merupakan penggabungan (merger) dari 3 bank BUMN yaitu PT. Bank Syariah Mandiri, PT. BNI Syariah, dan PT. BRI Syariah. Penggabungan ini akan menyatukan kelebihan dari ketiga Bank Syariah sehingga menghadirkan layanan yang lebih lengkap, jangkauan lebih luas, serta memiliki kapasitas permodalan yang lebih baik. Didukung sinergi dengan perusahaan induk (Mandiri, BNI, BRI)

serta komitmen pemerintah melalui Kementerian BUMN, Bank Syariah Indonesia didorong untuk dapat bersaing di tingkat global.

Penggabungan ketiga Bank Syariah tersebut merupakan ikhtiar untuk melahirkan Bank Syariah kebanggaan umat, yang diharapkan menjadi energi baru pembangunan ekonomi nasional serta berkontribusi terhadap kesejahteraan masyarakat luas. Keberadaan Bank Syariah Indonesia juga menjadi cerminan wajah Perbankan Syariah di Indonesia yang modern, universal, dan memberikan kebaikan bagi segenap alam (*Rahmatan Lil 'Aalamiin*).

PT. Bank Syariah Indonesia Tbk Cabang Palangka Raya 3 yang berasal dari PT. BRI Syariah Cabang Palangka Raya yang berdiri pada tanggal 17 November 2017 yang beralamat di Jalan Ahmad Yani Nomor 56, Langkai, Kecamatan Pahandut, 73111, Kota Palangka Raya, Kalimantan Tengah.

b. Produk dan pelayanan pada PT. Bank Syariah Indonesia Tbk Cabang Palangka Raya 3

Produk dan pelayanan yang ada di Bank Syariah Indonesia dikutip dari laman www.bankbsi.co.id adalah sebagai berikut :

1. Produk Individu

a) BSI Tabungan Bisnis

Tabungan Bisnis merupakan tabungan dengan akad Mudharabah Muthlaqah dalam mata uang rupiah yang dapat

memudahkan transaksi segmen wiraswasta dengan limit transaksi harian yang lebih besar, keunggulan yang ditawarkan yaitu dilengkapi fitur free biaya RTGS, transfer SKN & setoran kliring masuk melalui Teller dan Net Banking kemudian limit transaksi lebih kompetitif.

b) BSI Tabungan Clasic

Tabungan Clasic merupakan perwujudan investasi dana untuk menampung setoran cash collateral/goodwill Nasabah pada setiap penerbitan Hasanah Card Classic yang dikelola berdasarkan prinsip syariah dengan akad mudharabah, keunggulan yang ditawarkan yaitu gratis biaya Administrasi tiap bulan, dapat melakukan penarikan disemua counter teller bank seluruh Indonesia dan mendapatkan bagi hasil.

c) BSI Tabungan Easy Mudharabah

Tabungan Easy Mudharabah merupakan tabungan dalam mata uang Rupiah yang penarikan dan setorannya dapat dilakukan setiap saat selama jam operasional kas di kantor bank atau melalui ATM, keunggulan yang ditawarkan yaitu gratis biaya tarik tunai di seluruh ATM BSM & ATM Bank Mandiri, bebas biaya transaksi di seluruh EDC Bank Mandiri, Semua EDC Bank di Indonesia dan EDC berjaringan PRIMA, Kemudahan transaksi dengan mobile banking dan net banking, Kartu ATM yang dapat digunakan di seluruh ATM BSM, Bank Mandiri, ATM Bersama, ATM Prima,

ATM Link, dan ATM berlogo VISA dan Dapat dibuka melalui pembukaan rekening online sehingga menjadi yang paling diminati nasabah.

d) BSI Tabungan Easy Wadiah

Tabungan Easy Wadiah merupakan tabungan dalam mata uang rupiah berdasarkan prinsip Wadiah Yad Dhamanah yang penarikan dan setorannya dapat dilakukan setiap saat selama jam operasional (kas di kantor bank atau melalui ATM), keunggulan yang ditawarkan yaitu bebas biaya administrasi bulanan, gratis biaya tarik tunai di seluruh ATM Bank Mandiri, bebas biaya transaksi di seluruh EDC Bank Mandiri, Semua EDC Bank di Indonesia dan EDC berjaringan PRIMA, kemudahan transaksi dengan mobile banking & net banking, kartu ATM yang dapat digunakan di seluruh ATM BSM, Bank Mandiri, ATM Bersama, ATM Prima, ATM Link, dan ATM berlogo VISA dan juga dapat dibuka melalui pembukaan rekening online, Tabungan ini juga salah satu yang paling diminati nasabah.

e) BSI Tabungan Efek Syariah

Tabungan Efek Syariah merupakan tabungan dengan akad Mudharabah Muthlaqah merupakan Rekening Dana Nasabah (RDN) yang diperuntukan untuk nasabah perorangan untuk penyelesaian transaksi efek di Pasar Modal, keunggulan yang ditawarkan yaitu tidak adanya biaya administrasi, tidak adanya

saldo maksimum dan minimum namun pengajuan pembukaan tabungan ini hanya dapat dilakukan oleh perusahaan efek.

f) BSI Tabungan Junior

Tabungan Junior merupakan tabungan yang diperuntukkan bagi anak-anak dan pelajar yang berusia di bawah 17 tahun untuk mendorong budaya menabung sejak dini, keunggulan yang ditawarkan yaitu mendapatkan bonus, bebas biaya administrasi kemudian identitas anak tertera pada buku tabunggan dan ATM atas nama anak.

g) BSI Tabungan Mahasiswa

Tabungan Mahasiswa merupakan tabungan dengan akad wadiah dari para mahasiswa Perguruan Tinggi Negeri/Perguruan Tinggi Swasta (PTN/PTS) atau pegawai/anggota Perusahaan/Lembaga/Assosiasi/Organisasi Profesi yang bekerja sama dengan Bank, keunggulan yang ditawarkan yaitu kartu ATM/Debit Co-Branding tipe Debit GPN/Debit dengan logo instansi terkait yang berfungsi sebagai Kartu ATM/Debit dan Kartu identitas instansi terkait, mendapatkan Bonus bagi hasil sesuai dengan kebijakan Bank dan mendapatkan fasilitas kartu ATM/Debit, Mobile Banking, Internet Banking dan Notifikasi Transaksi.

h) BSI Tabungan Payroll

Tabungan Payroll adalah tabungan khusus produk yang diturunkan dari Tab Wadiah/Mudharabah Reguler yang dikhususkan untuk Nasabah Payroll dan Nasabah Migran, keunggulan dari tabungan ini yaitu kartu ATM/Debit Co-Branding tipe Debet GPN/Debit dengan logo instansi terkait yang berfungsi sebagai Kartu ATM/Debit dan kartu identitas instansi terkait, mendapatkan bagi hasil yang kompetitif setiap bulanya dan mendapatkan fasilitas kartu ATM/Debit, Mobile Banking, Internet Banking dan Notifikasi Transaksi.

i) BSI Tabungan Pendidikan

Tabungan Pendidikan merupakan tabungan yang dilaksanakan dengan akad Mudharabah Muthlaqah yang diperuntukan bagi segmen perorangan dalam merencanakan pendidikan dengan sistem autodebet dan mendapat perlindungan asuransi, keunggulannya yaitu mendapat berbagi hasil yang kompetitif setara deposito konter, mendapat perlindungan asuransi syariah sampai dengan 120x setoran bulanan dan pembayaran dari sisa setoran untuk masa yang belum dijalani, dapat dilakukan topup saldo diluar setoran bulanan, sistem menabung dengan autodebet agar membantu disiplin menabung dan gratis biaya administrasi bulanan.

j) BSI Tabungan Pensiun

Tabungan Pensiun merupakan tabungan dengan pilihan akad Wadiah Yad Dhamanah atau Mudharabah Muthlaqah diperuntukan untuk nasabah perorangan yang terdaftar pada Lembaga Pengelola Pensiun yang telah bekerjasama dengan Bank keunggulan dari tabungan ini yaitu kemudahan syarat pembukaan rekening, mendapatkan fasilitas E-banking yaitu BSI Mobile dan BSI Debit Co Branding Taspen yang berfungsi sebagai Kartu ATM dan Debit.

k) BSI Tabungan Prima

Tabungan Prima merupakan produk tabungan yang diperuntukan bagi segmen nasabah high networth individual berakad Mudharabah dan Wadiah yang memberikan berbagai fasilitas serta kemudahan kemudahan yang ditawarkan yaitu Free executive lounge, fasilitas asuransi jiwa sampai dengan Rp 500 juta, layanan antrian prioritas dan limit belanja sampai dengan Rp 500 juta/hari.

l) BSI Tabungan Rencana

Tabungan Rencana merupakan tabungan dengan akad Mudharabah Muthlaqah yang diperuntukan bagi segmen perorangan dalam merencanakan keuangannya dengan sistem autodebet dan gratis perlindungan asuransi, keunggulan yang ditawarkan yaitu kepastian dalam mencapai target dana yang

diinginkan, bagi hasil kompetitif dan gratis perlindungan bagi asuransi syariah.

m) BSI Tabungan Simpanan Pelajar

Tabungan Simpanan Pelajar adalah tabungan dengan akad Wadiah Yad Dhamanah diperuntukan untuk siswa yang diterbitkan secara nasional oleh bank-bank syariah di Indonesia, dengan persyaratan mudah dan sederhana serta fitur yang menarik, dalam rangka edukasi dan inklusi keuangan untuk mendorong budaya menabung sejak dini, keunggulan yang ditawarkan yaitu kebebasan pada biaya administrasi bulanan, bebas biaya tarik tunai dan mensukseskan program inklusi keuangan yang diselenggarakan oleh OJK.

n) BSI Tabungan Smart

Tabungan Smart merupakan Basic Saving Account dengan akad Wadiah Yad Dhamanah merupakan literasi dari OJK dengan persyaratan kemudahan dan keringanan yang diterbitkan secara bersama oleh bank-bank di Indonesia guna menumbuhkan budaya menabung serta meningkatkan kesejahteraan masyarakat, keunggulan yang ditawarkan yaitu mendapatkan bonus, terbebas dari biaya administrasi bulanan dan dapat dibuka melalui agen laku pandai.

o) BSI Tabungan Valas

Tabungan Valas merupakan tabungan yang dipilih dengan akad Wadiah Yad Dhamanah atau Mudharabah Muthlaqah dalam mata uang dollar yang penarikan dan setorannya dapat dilakukan setiap saat atau sesuai ketentuan Bank, keunggulan yang ditawarkan yaitu setoran awal ringan, bebas biaya administrasi bulanan dan dana USD aman dan tersedia setiap saat.

p) BSI TabunganKu

TabunganKu merupakan tabungan yang akad Wadiah Yad Dhamanah sebagai akadnya untuk perorangan dengan persyaratan kemudahan dan keringanan yang ditawarkan secara bersama oleh bank-bank di Indonesia sebagai guna menumbuhkan budaya menabung serta meningkatkan kesejahteraan masyarakat, keunggulan yang ditawarkan yaitu bebas biaya administrasi bulanan, mendapatkan fasilitas E-Banking dan kemudahan dalam berzakat.

q) BSI Tapelas Kolektif

Tapelas Kolektif merupakan tabungan perencanaan jangka pendek dan juga jangka panjang untuk kariawan/i atau tenaga kontrak pada suatu institusi berdasarkan suatu Perjanjian Kerjasama, keunggulan yang ditawarkan yaitu mendapat bagi hasil yang kompetitif, sistem menabung dengan autodebet,

setoran bulanan ringan, jangka waktu panjang sampai 35 tahun, setoran bulanan dan jangka waktu dapat diubah sesuai kebutuhan institusi dan perjanjian Kerjasama (PKS) dapat dilakukan untuk minimal 50 pegawai.

2. Layanan Haji dan Umroh

BSI Tabungan Haji dan BSI Tabungan Haji Muda Indonesia Merupakan Tabungan dengan perencanaan haji dan Umroh yang berlaku untuk seluruh usia yang berdasarkan prinsip syariah dengan pilihan akad Wadiah Yah Dhamanah atau akad Mudharabah Muthlaqah. Tabungan ini dilengkapi fasilitas kartu ATM dan fasilitas e-Banking apabila telah terdaftar di Siskohat (mendapat porsi).

3. Layanan Pembiayaan

- a. Bilateral Financing Merupakan layanan yang memfasilitasi pembiayaan /financing dalam valuta rupiah atau valuta asing untuk kebutuhan modal kerja jangka pendek ataupun untuk tujuan lainnya kepada lembaga keuangan Bank dan/atau non bank,
- b. BSI Cash Collateral (merupakan fasilitas pembiayaan yang dijamin dengan agunan likuid, adalah dijamin dengan Simpanan dalam bentuk Deposito, Giro, atau Tabungan,
- c. BSI Distributor Financing merupakan layanan Pemberian biaya Modal Kerja dengan skema Value Chain adalah pembiayaan post Financing (seperti dana sementara ditalangi untuk membayar terlebih dahulu invoice atas pekerjaan yang telah selesai) yang

diberikan kepada supplier yang merupakan Supplier Khusus yang mengerjakan kontrak pekerjaan dengan bouwheer, dimana sumber pengembalian pembiayaan adalah pembayaran invoice dari bouwheer,

- d. BSI Griya Hasanah Layanan pembiayaan kepemilikan rumah untuk ragam kebutuhan,
- e. BSI Griya Konstruksi adalah layanan untuk membiayai pembelian Rumah baru/ Rumah second /Ruko/Rukan/Apartemen,
- f. BSI Griya Mabruh Program pembiayaan kepemilikan rumah dengan tawaran hadiah porsi haji,
- g. BSI Griya Simuda Layanan pembiayaan kepemilikan rumah untuk usia muda memiliki rumah impian dengan plafond pembiayaan lebih tinggi dan angsuran yang ringan,
- h. BSI Griya Swakarya Layanan pembiayaan kepemilikan rumah untuk beragam kebutuhan,
- i. BSI Kur Kecil Fasilitas pembiayaan yang diperuntukan bagi Usaha Mikro, Kecil dan Menengah untuk memenuhi kebutuhan modal kerja dan investasi dengan plafond diatas Rp. 50 Juta s.d Rp. 500 Juta,
- j. BSI Kur Super Mikro adalah jenis pembiayaan yang diperuntukan bagi Usaha Mikro, Kecil dan Menengah untuk memenuhi kebutuhan modal kerja dan investasi dengan plafond 40 s.d Rp. 100 Juta,

- k. BSI Mitra Beragun Emas Non Qardh merupakan Pendanaan untuk tujuan konsumtif maupun produktif yang menggunakan akad Murabahah/Musyarakah Mutanaqishah/Ijarah dengan jaminan berupa emas yang diikat dengan akad rahn, dimana emas yang dijaminakan disimpan oleh Bank selama jangka waktu tertentu,
- l. BSI Mitraguna Berkah Pembiayaan untuk tujuan multiguna tanpa agunan dengan berbagai manfaat dan kemudahan bagi pegawai payroll di BSI,
- m. BSI Multiguna Hasanah Fasilitas Pembiayaan Konsumtif,
- n. BSI Oto Layanan pembiayaan kepemilikan kendaraan (mobil baru, mobil bekas dan motor baru) dengan cara mudah dan angsuran tetap,
- o. BSI Pensiun Berkah Pembiayaan yang diberikan kepada para penerima dana pensiun bulanan,
- p. BSI Umrah yaitu memfasilitas biaya yang digunakan untuk memenuhi kebutuhan pembelian Jasa Paket Perjalanan Ibadah Umroh melalui Bank yang telah bekerja sama dengan Travel Agent sesuai dengan prinsip syariah,
- q. Mitraguna Online Pembiayaan tanpa jaminan untuk tujuan multiguna/apa saja dengan berbagai manfaat dan kemudahan bagi pegawai.

4. Investasi

- a. Bancassurance merupakan bentuk kerjasama pemasaran produk asuransi dengan Perusahaan Asuransi yang bekerjasama dengan Bank Syariah Indonesia,
- b. BSI Deposito Valas merupakan bentuk investasi berjangka dan dikelola dengan akad Mudharabah yang ditujukan bagi nasabah perorangan dan perusahaan dalam mata uang USD. Tersedia jangka waktu 1 bulan, 3 bulan, 6 bulan dan 12 bulan,
- c. BSI Reksa Dana Syariah Reksa dana syariah merupakan tempat yang mewadahi untuk menghimpun dana dari masyarakat pemodal sebagai pemilik hartanya. Dana ini kemudian diinvestasikan dan dikelola dalam portofolio efek syariah oleh Manajer Investasi, menurut ketentuan syariah dan tidak bertentangan dengan prinsip syariat Islam,
- d. Cash Waqf Linked Sukuk Ritel Cash Waqfi Linked Sukuk Ritel (CWLS Ritel) atau Sukuk Wakaf seri SWR001 merupakan investasi dana wakaf uang pada sukuk negara yang diterbitkan oleh pemerintah untuk memfasilitasi Wakif dalam program pemberdayaan ekonomi umat dan kegiatan sosial kemasyarakatan.
- e. Deposito Rupiah adalah investasi dengan jangka yang dikelola dengan akad Mudharabah yang ditujukan bagi nasabah perorangan dan perusahaan dalam mata uang rupiah. Tersedia jangka waktu 1 bulan, 3 bulan, 6 bulan dan 12 bulan.

- f. Referral Retail Brokerage Merupakan layanan referral produk-produk investasi kepada nasabah potensial bekerjasama dengan perusahaan sekuritas.
- g. SBSN Ritel terdiri dari Sukuk Negara Ritel dan Sukuk Tabungan (Sukuk Negara Ritel adalah Sukuk Negara yang dijual kepada individu atau perseorangan Warga Negara Indonesia melalui Agen Penjual di Pasar Perdana dalam negeri sedangkan Sukuk Tabungan adalah produk investasi syariah yang ditawarkan oleh Pemerintah kepada individu Warga Negara Indonesia, sebagai tabungan investasi yang aman, mudah, terjangkau, dan menguntungkan).

5. Layanan Transaksi

- a) BSI Giro Rupiah Titipan dana dari pihak ketiga yang dikelola dengan pilihan akad Wadiah Yad Dhamanah atau Mudharabah Muthlaqah yang penarikannya dapat dilakukan setiap saat dengan menggunakan Debit, Cek, Bilyet Giro, sarana perintah pembayaran lainnya atau dengan pemindah bukuan untuk menunjang bisnis usaha perorangan maupun non perorangan dalam mata uang rupiah.
- b) BSI Giro Valas merupakan dana titipan dari pihak ketiga yang dikelola dengan akad wadiah yang penarikannya dapat dilakukan setiap saat dengan menggunakan Cek, Bilyet Giro, sarana perintah pembayaran lainnya atau dengan pemindah bukuan untuk

menunjang bisnis usaha perorangan maupun non perorangan dalam mata uang valas.

6. Layanan Emas

Terdiri dari BSI cicil Emas dan BSI Gadai Emas.

7. Layanan Bisnis

Terdiri dari Bank Guarantee Under Counter Guarantee, BSI Bank Garansi, BSI Cash Management, BSI Deposito Ekspor SDA, BSI Giro Ekspor SDA, BSI Giro Optima, BSI Giro Pemerintah, BSI Pembiayaan Investasi, Giro Vostro, Jasa Penagihan Transaksi Trade Finance Antar Bank dan Pembiayaan Yang Diterima (PYD).

8. Layanan Prioritas

Terdiri dari BSI Prioritas dan BSI Private.

9. Produk Perusahaan

Didalamnya ada beberapa layanan seperti:

1. Layanan Trade Finance & Service
2. Layanan Pembiayaan
3. Layanan Simpanan
4. Layanan Cash Management
5. Layanan Tresuri

10. Produk Digital Banking

Terdiri dari beberapa layanan seperti BSI Mobile, Buka Rekening Online, Solusi Emas, BSI QRIS, BSI Cardless Withdrawal, BSI Debit Card BSI Debit OTP, BSI ATM CRM, BSI Aisyah, BSI Net, BSI Jadi Berkah.id, BSI Merchand Business, BSI API Platform, BSI Smart Agent dan BSI Payment Point.

11. Produk Kartu

Terdiri dari Kartu Pembiayaan dan Kartu Debit. (BSI, 2021, p. 2)

c. Visi dan Misi PT. Bank Syariah Indonesia Tbk Cabang Palangka Raya 3

PT. Bank Syariah Indonesia mempunyai Visi yaitu Top 10 Global Islamic Bank dan Misi yaitu:

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

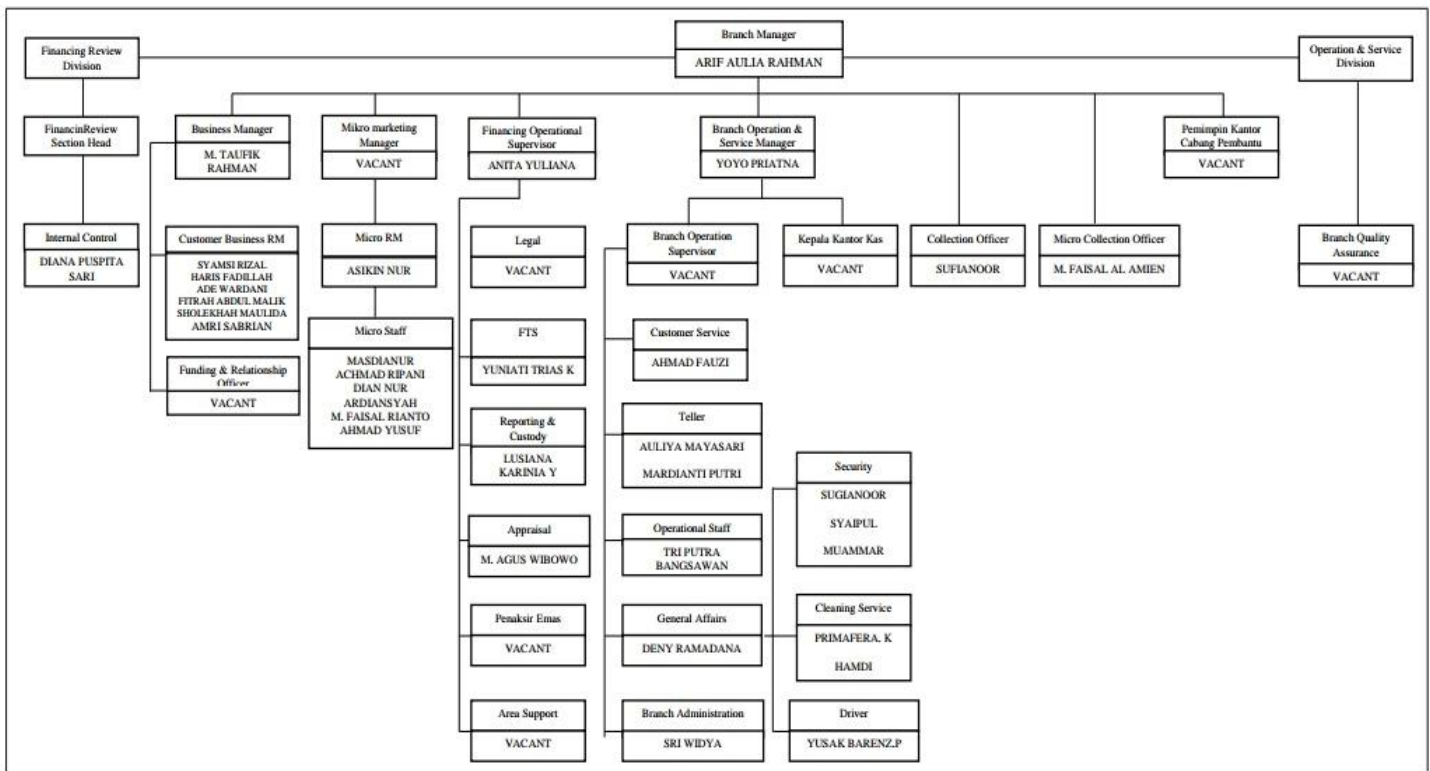
2. Menjadi bank besar yang memberikan nilai terbaik bagi para pemegang saham

Top 5 bank yang paling profitable di Indonesia (ROE 18%) dan valuasi 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 kinerja.

d. Struktur Organisasi PT. Bank Syariah Indonesia Tbk Cabang Palangka Raya 3



Sumber : Dokumen PT.Bank Syariah Indonesia Tbk Cabang Palangka Raya 3 Tahun 2021

1. Persyaratan pengajuan pembiayaan produk BSI Griya Hasanah Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan di PT. Bank Syariah Indonesia Tbk Cabang Palangka Raya 3

a. Persyaratan untuk karyawan PNS/TNI/PORLI/BUMN :

1. Fotocopy KTP Suami & Istri
2. Fotocopy KK, NPWP, Buku nikah
3. Surat keterangan domisili dari kelurahan (*apabila bukan KTP Palangka raya)
4. SK CPNS, Pengangkatan PNS dan SK pangkat terakhir
5. Kartu pegawai/KTA dan kartu pegawai perusahaan
6. Daftar gaji, daftar tunjangan kinerja & daftar remunerasi/ tunjangan kinerja 3 bulan terakhir
7. Surat keterangan belum menikah dari kelurahan (*apabila belum menikah)
8. Pas foto suami dan istri 4x6 (2lembar)
9. Foto saat sedang bekerja + foto instansi tempat bekerja

b. Persyaratan untuk karyawan swasta :

1. Fotocopy KTP suami & istri
2. Fotocopy KK, NPWP, Buku nikah
3. Surat keterangan domisili dari kelurahan (*apabila bukan KTP Palangka raya)
4. Syrat keterangan karyawan tetap dari perusahaan
5. Kartu pegawai/ KTA dan kartu pegawai perusahaan

6. Daftar gaji, daftar tunjangan kinerja & daftar remunerasi/ tunjangan kinerja 3 bulan terakhir
7. Surat keterangan belum menikah dari kelurahan (*apabila belum menikah)
8. Pas foto suami dan istri 4x6 (2 lembar)
9. Foto saat sedang bekerja + foto instansi tempat bekerja

2. Implementasi Akad Murabahah Bil Wakalah Pada Produk BSI Griya Hasanah Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan Di PT. Bank Syariah Indonesia Tbk Cabang Palangka Raya 3

KPR adalah Produk Pembiayaan Kepemilikan Rumah yang diterbitkan PT. Bank Syariah Indonesia Tbk Cabang Palangka Raya 3 untuk pembiayaan rumah dengan dukungan bantuan dana Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP) kepada masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) dalam rangka pemilikan rumah sejahtera yang dibeli dari pengembang (developer).

Calon nasabah akan melalui beberapa tahapan implementasi dan prosedur yang telah ditetapkan oleh pihak bank sebelum pembiayaan KPR tersebut disetujui. Berikut adalah implementasi dan prosedur pembiayaan KPR, antara lain:

1. PT. Bank Syariah Indonesia Tbk Cabang Palangka Raya 3 bekerja sama/ bermitra dengan developer perumahan yang ada di palangka raya.
2. Kemudian developer tersebut menyerahkan berkas-berkas nasabah yang telah terdaftar ingin mengajukan pembiayaan perumahan pada developer tersebut

3. Bank menentukan akad murabahah bil wakalah yang digunakan untuk pembiayaan rumah tersebut
4. Kemudian nasabah diminta oleh PT. Bank Syariah Indonesia Tbk Cabang Palangka Raya 3 untuk melengkapi berkas-berkas persyaratan pengajuan pembiayaan BSI Griya Hasanah Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan.
5. Bank melakukan inisiasi untuk mengenal nasabah dengan cara wawancara dengan nasabah, investigasi tempat kerja nasabah, kelengkapan dokumen nasabah
6. Apabila data dokumen nasabah memenuhi syarat pengajuan pembiayaan BSI Griya Hasanah Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan, maka bank akan melakukan penginputan data untuk bisa terlaksananya akad murabahah bil wakalah
7. Kemudian nasabah sebelum melakukan akad murabahah bil wakalah nasabah diminta untuk melakukan pembukaan rekening di PT. Bank Syariah Indonesia Tbk Cabang Palangka Raya 3
8. Setelah itu nasabah diminta untuk datang ke kantor PT. Bank Syariah Indonesia Tbk Cabang Palangka Raya 3 untuk melakukan penandatanganan akad murabah bil wakalah
9. Setelah akad berlangsung , bank akan mengarahkan para nasabah untuk mengambil kunci rumah mereka masing-masing ke developer
10. Kemudian bank akan membayarkan sisa dari DP (*Down Payment*) yang sudah nasabah bayarkan ke developer. Dana pembiayaan akan di kredit

melalui rekening nasabah, kemudian bank akan memindahbukukan dana tersebut ke rekening developer

11. Jadi total hutang nasabah kepada bank yaitu dari dana yang dibayarkan bank kepada developer (plafon kredit) ditambah dengan keuntungan bank (margin) sebesar 5%. Nasabah melunasi angsuran dengan cara dicicil selama 15 tahun dengan angsuran flat.

Menurut hasil penelitian yang peneliti lakukan di PT. Bank Syariah Indonesia Tbk Cabang Palangka Raya 3 peneliti melakukan wawancara dengan seorang *Account Officer* yang menangani produk BSI Griya Hasanah Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan yaitu Bapak Syamsi Rizal, beliau mengatakan bahwa pembiayaan BSI Griya Hasanah Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan ini menggunakan akad murabahah bil wakalah karena dalam pembiayaan ini pihak bank tidak melakukan murabahah murni, melainkan pihak bank mewakili pembelian rumah kepada nasabah.

Bapak Syamsi Rizal juga mengatakan bahwa pada pembiayaan BSI Griya Hasanah Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan ini yang melakukan pembayaran kepada developer adalah nasabah, karena dalam pembiayaan tersebut nasabahlah yang melakukan pembelian rumah kepada pihak developer. Namun karena pihak bank yang menjadi wakil dari pihak nasabah, maka pihak bank yang melunasi pembelian rumah tersebut dari pihak developer. Dan kemudian nasabah membayar ke pihak bank dengan cara mengangsurnya.

BSI Griya Hasanah Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan adalah produk pembiayaan yang paling unggul di PT. Bank Syariah Indonesia Tbk

Cabang Palangka Raya 3. Karena mempunyai nasabah paling banyak dibandingkan produk pembiayaan lainnya. Produk BSI Griya Hasanah Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan ini selalu mengalami peningkatan jumlah nasabah setiap tahunnya.

Ibu Ade Wardani selaku *Account Officer* yang juga menangani produk BSI Griya Hasanah Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan di PT. Bank Syariah Indonesia Tbk Cabang Palangka Raya 3 mengatakan dalam menjalankan produk BSI Griya Hasanah Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan ini dengan cara bekerja sama dengan developer perumahan subsidi. Lalu developer tersebut menyerahkan berkas-berkas nasabah yang telah mendaftar pengambilan rumah kepada pihak bank untuk mendapatkan bantuan pembiayaan. Lalu setelah itu nasabah diminta pihak bank untuk melengkapi berkas dan persyaratan pengajuan pembiayaan BSI Griya Hasanah Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan.

Dalam pembiayaan BSI Griya Hasanah Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan ini berkas-berkas dan persyaratan yang sudah dilengkapi nasabah diperiksa terlebih dahulu oleh tim *Financing Support* untuk menentukan nasabah tersebut mendapatkan pembiayaan atau tidak. Ibu Anita Yuliana selaku tim *Financing Support* di PT. Bank Syariah Indonesia Tbk Cabang Palangka Raya 3 mengatakan bahwa yang menentukan nasabah tersebut diterima atau tidaknya dalam pengajuan pembiayaan dapat dilihat dari kelengkapan dokumen nasabah, dan kemudian dilakukan pemeriksaan OJK calon nasabah untuk mengetahui nasabah tersebut memiliki pembiayaan di bank lain atau tidak, lalu apakah nasabah tersebut melakukan pembayaran

secara lancar atau tidak. Beliau juga melakukan pemeriksaan slip gaji calon nasabah dan melakukan pemeriksaan atau penilaian jaminan.

Menurut Ibu Maulida Sari seorang nasabah yang melakukan pembiayaan produk BSI Griya Hasanah Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan, beliau setuju dengan akad yang diterapkan oleh PT. Bank Syariah Indonesia Tbk cabang Palangka Raya 3, karena dengan akad murabahah bil wakalah tersebut memudahkan beliau untuk memilih perumahan mana yang akan diambil sesuai dengan keinginan dan bisa memilih lokasi perumahan yang strategis. Proses pembiayaan di PT. Bank Syariah Indonesia Tbk Cabang Palangka Raya 3 sangat mudah dan cepat.

Menurut Bapak Amri Seorang nasabah pembiayaan produk BSI Griya Hasanah Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan mengatakan bahwa beliau yakin PT. Bank Syariah Indonesia Tbk Cabang Palangka Raya 3 dapat membantu beliau dalam mewujudkan keinginannya untuk memiliki rumah. Beliau juga mengatakan melakukan pembiayaan di PT. Bank Syariah Indonesia Tbk Cabang Palangka Raya 3 bebas riba, karena riba dilarang dalam Islam.

Menurut Bapak Muhammad Dimas, beliau juga seorang nasabah pembiayaan produk BSI Griya Hasanah Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan mengatakan bahwa keputusannya melakukan pembiayaan produk BSI Griya Hasanah Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan karena pelayanan di PT. Bank Syariah Indonesia Tbk Cabang Palangka Raya 3 sangat baik dan prosesnya mudah serta tidak membutuhkan waktu yang lama dalam melakukan pembiayaan tersebut.

PT. Bank Syariah Indonesia Tbk Cabang Palangka Raya 3 akan melakukan penginfutan data dokumen nasabah yang dinyatakan diterima pengajuan pembiayaan untuk dilaksanakan akad. Pada pelaksanaan akad pembiayaan nasabah diminta untuk berhadir dikantor PT. Bank Syariah Indonesia Tbk Cabang Palangka Raya 3. Pelaksanaan penandatanganan akad wakalah dan akad murabahah dilakukan dalam satu waktu dihari yang sama. Hal tersebut dilakukan oleh pihak bank untuk memudahkan para nasabah agar proses pembiayaan tidak memerlukan waktu yang lama.

3. Analisis Implementasi Akad Murabahah Bil Wakalah Pada Produk BSI Griya Hasanah Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan Di PT. Bank Syariah Indonesia Tbk Cabang Palangka Raya 3

Dari hasil penelitian atau wawancara dengan *Account Officer* (AO) mengenai produk BSI Griya Hasanah Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan ini menggunakan akad murabahah bil wakalah karena dalam pembiayaan ini pihak bank tidak melakukan murabahah murni, melainkan pihak bank mewakili pembelian rumah kepada nasabah. Implementasi akad murabahah bil wakalah pada BSI Griya Hasanah Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan antara lain :

1. PT. Bank Syariah Indonesia Tbk Cabang Palangka Raya 3 bekerja sama/ bermitra dengan developer perumahan yang ada di palangka raya.
2. Kemudian developer tersebut menyerahkan berkas-berkas nasabah yang telah terdaftar ingin mengajukan kredit perumahan pada developer tersebut

3. Bank menentukan akad murabahah bil wakalah yang digunakan untuk pembiayaan rumah tersebut
4. Kemudian nasabah diminta oleh PT. Bank Syariah Indonesia Tbk Cabang Palangka Raya 3 untuk melengkapi berkas-berkas persyaratan pengajuan pembiayaan BSI Griya Hasanah Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan
5. Bank melakukan inisiasi untuk mengenal nasabah dengan cara wawancara dengan nasabah, investigasi tempat kerja nasabah, kelengkapan dokumen nasabah
6. Apabila data dokumen nasabah memenuhi syarat pengajuan pembiayaan BSI Griya Hasanah Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan, maka bank akan melakukan penginputan data untuk bisa terlaksananya akad murabahah bil wakalah
7. Kemudian nasabah sebelum melakukan akad murabahah bil wakalah nasabah diminta untuk melakukan pembukaan rekening di PT. Bank Syariah Indonesia Tbk Cabang Palangka Raya 3
8. Setelah itu nasabah diminta untuk datang ke kantor PT. Bank Syariah Indonesia Tbk Cabang Palangka Raya 3 untuk melakukan penandatanganan akad murabah bil wakalah
9. Setelah akad berlangsung, bank akan mengarahkan para nasabah untuk mengambil kunci rumah mereka masing-masing ke developer
10. Kemudian bank akan membayarkan sisa dari DP (*Down Payment*) yang sudah nasabah bayarkan ke developer. Dana pembiayaan akan di kredit

melalui rekening nasabah, kemudian bank akan memindahbukukan dana tersebut ke rekening developer

11. Jadi total hutang nasabah kepada bank yaitu dari dana yang dibayarkan bank kepada developer (*plafon kredit*) ditambah dengan keuntungan bank (margin) sebesar 5%. Nasabah melunasi angsuran dengan cara dicicil selama 15 tahun dengan angsuran flat.

Pelayanan yang diberikan pihak bank kepada nasabah tidak usah diragukan lagi karena PT. Bank Syariah Indonesia Tbk Cabang Palangka Raya 3 ini telah memberikan pelayanan yang memenuhi standar dan kepuasan nasabah. Pelayanan pihak bank yang sangat bagus dan cepat ini lah yang membuat para nasabah tertarik melakukan pembiayaan di PT. Bank Syariah Indonesia Tbk Cabang Palangka Raya 3. Hal ini lah yang membuat produk BSI Griya Hasanah Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan menjadi produk pembiayaan yang unggul di PT. Bank Syariah Indonesia Tbk Cabang Palangka Raya 3 karena jumlah nasabah selalu meningkat setiap tahunnya.

Murabahah Bil Wakalah menurut Fatwa Dewan Syariah Nasional No. 04/DSN-MUI/IV/2000 yaitu jika bank hendak mewakilkan kepada nasabah untuk membeli barang dari pihak ketiga, akad jual beli murabahah harus dilakukan setelah barang secara prinsip menjadi milik bank. Oleh karena itu, terjadi akad wakalah terlebih dahulu sebelum akad murabahah. Akad wakalah akan berakhir pada saat nasabah menyerahkan barang / nota pembelian barang yang telah dibeli kepada pihak bank, kemudian setelah barang / nota pembelian diterima oleh bank maka dilakukanlah akad murabahah.

Sesuai dengan ketentuan Fatwa DSN MUI akad murabahah bil wakalah dapat dilakukan dengan syarat jika barang yang dibeli oleh nasabah sepenuhnya sudah menjadi milik bank, kemudian akad murabahah dapat dilakukan. Akan tetapi pada pembiayaan BSI Griya Hasanah Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan yang ada di PT. Bank Syariah Indonesia Tbk Cabang Palangka Raya 3 akad murabahah langsung terjadi sebelum akad wakalah tersebut berakhir atau rumah yang diperjualbelikan tersebut secara prinsip belum menjadi milik bank.

