

BAB IV

PENYAJIAN DATA DAN ANALISIS

A. Penyajian Data

1. Gambaran Umum BNI Syariah Cabang Banjarmasin

a. Sejarah Singkat Perusahaan

Dengan berlandaskan pada Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998, pada tanggal 29 April 2000 didirikan Unit Usaha Syariah (UUS) BNI dengan 5 kantor cabang di Yogyakarta, Malang, Pekalongan, Jepara dan Banjarmasin. Selanjutnya UUS BNI terus berkembang menjadi 28 Kantor Cabang dan 31 Kantor Cabang Pembantu.

Berdasarkan Keputusan Gubernur Bank Indonesia Nomor 12/41/KEP. GBI/2010 tanggal 21 Mei 2010 mengenai pemberian izin usaha kepada BNI Syariah, di dalam *Corporate Plan* UUS BNI tahun 2003 ditetapkan bahwa status UUS bersifat temporer dan akan dilakukan *spin off* tahun 2009. Rencana tersebut terlaksana pada tanggal 19 Juni 2010 dengan beroperasinya BNI Syariah sebagai Bank Umum Syariah (BUS). Realisasi waktu *spin off* bulan Juni 2010 tidak terlepas dari faktor eksternal berupa aspek regulasi yang kondusif yaitu dengan diterbitkannya UU Nomor 19 Tahun 2008 tentang Surat Berharga Syariah Negara (SBSN) dengan UU Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah. Disamping itu, komitmen pemerintah terhadap

pengembangan perbankan syariah semakin kuat dan kesadaran terhadap keunggulan produk perbankan syariah juga semakin meningkat.

Juni 2014 jumlah cabang BNI Syariah mencapai 65 Kantor Cabang, 161 Kantor Cabang Pembantu, 17 Kantor Kas, 22 Mobil Layanan Gerak dan 20 *Payment Point*.¹

Bank Negara Indonesia (BNI) Kantor Cabang Banjarmasin yang berdiri tanggal 29 April tahun 2000 berstatus sebagai Unit Usaha Syariah (UUS), kemudian pada tahun 2010 menjadi Bank Umum Syariah (BUS) yang berlokasi di Jalan Ahmad Yani Km. 4,5 Nomor 285 Banjarmasin, Kalimantan Selatan. Sekarang BNI Syariah Cabang Banjarmasin memiliki dua cabang pembantu yaitu di Sungai Danau dan Batu Licin.²

b. Visi dan Misi dari BNI Syariah

1. Visi BNI Syariah

Visi dari Bank Negara Indonesia (BNI) Syariah adalah “menjadi bank syariah pilihan masyarakat yang unggul dalam layanan dan kinerja”

2. Misi BNI Syariah

- a. Memberikan kontribusi positif kepada masyarakat dan peduli pada kelestarian lingkungan.
- b. Memberikan solusi bagi masyarakat untuk kebutuhan jasa perbankan syariah.

¹ <http://www.bnisyariah.co.id/sejarah-bni-syariah>. (30 Mei 2016).

² Miftahul Fajri, *Sales Assistant* BNI Syariah Cabang Banjarmasin, *Wawancara pribadi*, Banjarmasin, 16 Mei 2016.

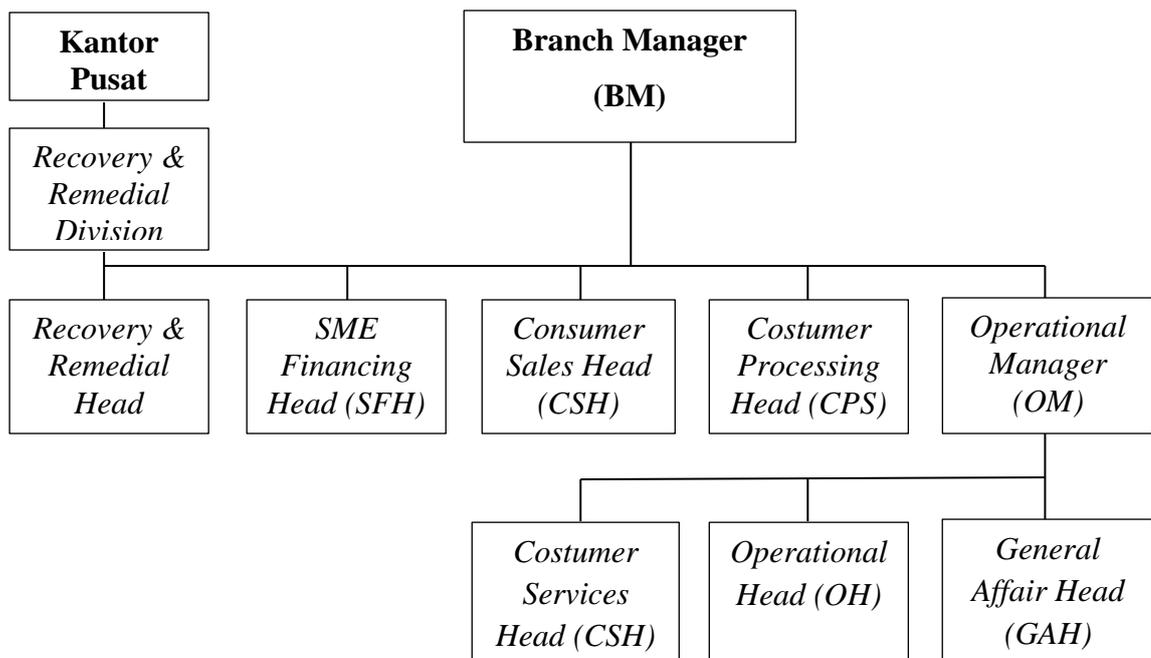
- c. Memberikan nilai investasi yang optimal bagi investor.
- d. Menciptakan wahana terbaik sebagai tempat kebanggaan untuk berkarya dan berprestasi bagi pegawai sebagai perwujudan ibadah.
- e. Menjadi acuan tata kelola perusahaan yang amanah.³

c. 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 struktur organisasi pada BNI Syariah Cabang Banjarmasin dapat dilihat pada gambar berikut

Gambar 4.1

Struktur Organisasi BNI Syariah cabang Bnjarmasin



³ <http://www.bnisyariah.co.id/visi-dan-misi>. (30 Mei 2016)

- SME Account Officer (SAO)
- Consumer Processing Assistant
- Collection Assistant (CA)
- Teller
- Customer Service (CS)
- Administration Assistant (ADA)

Sumber: Data diperoleh dan diolah dari BNI Syariah Cabang Banjarmasin, 2016.

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

1. *Branch Manager* (BM)

- a) Memimpin dan bertanggung jawab penuh atas seluruh aktifitas kantor cabang syariah dan kantor pembantu syariah terutama dalam hal meningkatkan kualitas *assets* dan *liabilities*, mutu layanan yang unggul terhadap nasabah, pengembangan dan pengendalian usaha serta pengelolaan biaya administrasi cabang sehingga dapat memberikan kontribusi laba yang nyata terhadap BNI.
- b) Bertanggung jawab sepenuhnya untuk membina dan mengembangkan kepegawaian kantor cabang syariah dan kantor cabang pembantu syariah dalam usaha meningkatkan prestasi dan mutu kerja para pegawai.

- c) Bertanggung jawab sepenuhnya atas pelaksanaan fungsi manajemen secara optimal melalui pembentukan komite-komite yang melibatkan kantor cabang syariah dan kantor cabang pembantu syariah secara berkesinambungan sehingga berjalan dan berfungsi secara efektif.
- d) Memimpin dan berperan aktif terhadap perkembangan implementasi *office channeling* produk BNI Syariah pada kantor cabang konvensional dibawah kelolaannya.
- e) Memimpin dan bertanggung jawab penuh terhadap pelaksanaan Prinsip Mengenai Nasabah (PMN) *Know Your Costumer* (KYC) sesuai ketentuan yang berlaku di kantor cabang syariah dan kantor cabang pembantu syariah.

2. *Operasional Manager* (OM)

- a) Memimpin, membina, mengembangkan dan bertanggung jawab penuh atas seluruh aktifitas pelayanan nasabah di kantor cabang syariah dengan mengupayakan pelayanan yang optimal sesuai prosedur yang berlaku.
- b) Memimpin dan berpartisipasi aktif terhadap unit yang dikelolanya dalam memantau dan memastikan bahwa kebaikan atau penyempurnaan atas temuan hasil pemeriksaan audit (internal/eksternal) telah dilakukan sesuai dengan rencana/saran perbaikan/penyempurnaan yang diberikan oleh auditor.

- c) Memastikan brosur dan alat promosi terpasang secara rapi dan lengkap, sesuai standar BNI Syariah.
- d) Memimpin dan mengelola kegiatan-kegiatan yang berkaitan dengan produk dana BNI Syariah yang dilakukan oleh para penyedia dan asisten di unit pelayanan nasabah.

3. *Customer Services Head (CSH)*

- a) Pemberian informasi mengenai produk dana BNI Syariah, syarat-syarat pembukaan rekening dan melayani pertanyaan nasabah mengenai penyelesaian transaksi atau saldo.
- b) Administrasi dan pembagian rekening Koran nasabah secara langsung atau lewat kurir/pos.
- c) Administrasi pemberian buku cek/bilyet giro, mengelola formulir dan produk/jasa BNI Syariah.
- d) Perbaikan/penyempurnaan hasil temuan audit.
- e) Pembuatan laporan ke BI tentang giro wadiah, tabungan *mudharabah*, dan deposito berjangka.

4. *Operational Head (OH)*

- a) Mengelola administrasi pembiayaan dan portepel pembiayaan
- b) Memantau proses pemberian pembiayaan
- c) Melakukan percetakan surat keputusan, pembiayaan (SKP)
- d) Mempersiapkan proses penandatanganan SKP

- e) Berperan aktif dalam melaksanakan program APU (Anti pencusian Uang) dan PTT (Pencegahan Pendanaan Terorisme) di kantor cabang.

5. *General Affair Head (GAH)*

- a) Mengelola sistem otomatis di kantor cabang dan kantor layanan
- b) Mengelola kebenaran dan sistem transaksi keuangan kantor cabang syariah dan cabang pembantu syariah.
- c) Mengelola laporan harian sistem kantor cabang syariah dan cabang pembantu syariah.
- d) Mengendalikan transaksi pembukuan kantor cabang syariah dan cabang pembantu syariah.
- e) Mengelola laporan kantor cabang syariah.
- f) Membantu penyelesaian temuan SPI maupun BQA.
- g) Berpartisipasi aktif dalam gugus tugas khusus dalam komite yang dibentuk oleh pemimpin cabang dan layanan.
- h) Mengelola dokumentasi dan database kepegawaian cabang.
- i) Mengadministrasikan dan mengkomplisasi (menggabungkan) dan catatan absensi dan cuti pegawai.
- j) Mengadakan koordinasi dalam penyusunan rencana kerja dan anggaran kantor cabar

6. *Sme Financing Head (SFH)*

- a) Memasarkan seluruh produk pembiayaan produktif.

- b) Memeriksa kelengkapan dokumen permohonan pembiayaan produktif ritel.
- c) Melakukan kegiatan *cross selling* untuk produk-produk BNI Syariah lainnya.
- d) Berperan aktif dalam penyelesaian temuan pemeriksaan audit internal dan eksternal BNI Syariah.

7. *Consumer Sales Head (CSH)*

- a) Mengumpulkan dan melakukan verifikasi data.
- b) Melakukan transaksi dan plotting jaminan.

8. *Consumer Processing Head (CPH)*

- a) Melakukan analisa pembiayaan (*BFM/Analyst Scoring*) membuat pengusulan dan surat keputusan pembiayaan.
- b) Mengadakan/menghadiri pertemuan dengan nasabah /calon nasabah.
- c) Memantau realisasi program dan rencana kerja pemasaran dana.
- d) Penyelenggaraan administrasi/file kegiatan pemasaran dana.

9. *Recovery and Remedial Division (RRM)*

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

10. *Recovery Remedial Head (RRH)*

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

11. *Teller*

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

12. *Administration Assistant (ADA)*

- a) Mengelola sistem otomasi di kantor cabang syariah dan cabang pembantu syariah.
- b) Mengelola kebenaran dan sistem transaksi keuangan syariah dan cabang pembantu.
- c) Mengelola laporan harian sistem kantor cabang syariah dan cabang pembantu.

d) Transportasi dan penyelenggaraan administrasi umum dan kearsipan.

b. Produk dan Jasa BNI Syariah

Berdasarkan pada bidangnya yaitu yang bergerak pada bidang usaha keuangan, maka produk-produk yang ditawarkan BNI Syariah Cabang Banjarmasin:

1. Produk penghimpun dana
 - a) Tabungan iB Hasanah
 - b) Tabungan iB Prima Hasanah
 - c) Tabungan iB Bisnis Hasanah
 - d) Tabungan iB Baitullah Hasanah
 - e) Tabungan iB Tapenas Hasanah
 - f) Tabungan iB Tunas Hasanah
 - g) Giro iB Hasanah
 - h) Deposito iB Hasanah.
2. Produk penyaluran dana
 - a) Pembiayaan Emas iB Hasanah
 - b) Griya Konstruksi iB Hasanah
 - c) Griya iB Hasanah
 - d) Multiguna iB Hasanah
 - e) Fleksi iB Hasanah Umroh
 - f) Talangan Haji iB Hasanah
 - g) iB Hasanah Card

- h) Oto iB Hasanah
- i) Gadai Emas iB Hasanah,
- j) CCF iB Hasanah.

3. Produk jasa dan layanan

- a) Sistem Kliring Nasional Bank Indonesia (SKN-BI)
- b) Bank Indonesia Real Time Gross Settlement (RTGS)
- c) Outometric Teller Machine (ATM), payroll Gaji dan BNI syariah Corporate i-Banking yaitu pemberian fasilitas terhadap nasabah melalui internet banking.

2. Mekanisme Pembiayaan untuk *Developer* pada BNI Syariah Cabang Banjarmasin

Berdasarkan hasil riset yang dilakukan oleh penulis dengan cara wawancara langsung, penulis mendapatkan data-data yang berhubungan dengan Pembiayaan Griya Konstruksi iB Hasanah dari 2 (dua) orang responden, yaitu karyawan yang membidangi pembiayaan Griya Konstruksi iB Hasanah (*Sales Assistant*) BNI Syariah Cabang Banjarmasin dan *developer* yang telah bekerjasama dengan BNI Syariah Cabang Banjarmasin (PT. Mutiara Bangun).

- 1) Nama : Miftahul Fajri
- Umur : 29 tahun
- Pendidikan : Sarjana Ekonomi UNLAM Banjarmasin
- Jabatan : *Sales Assistant* BNI Syariah Cabang Banjarmasin

- Lama Kerja : 2 tahun
- Alamat : Jl. Sungai Andai Komp. Purnama Permai
- 2) Nama : Adriansyah
- Umur : 36 tahun
- Pendidikan : Sarjana Teknik Industri UNISBA Bandung
- Jabatan : *Developer* PT. Mutiara Bangun
- Lama Kerja : 9 tahun
- Alamat : Jl. Tanjung Raya No. 25 Blk. II

Pembiayaan adalah pemberian fasilitas penyediaan dana untuk memenuhi kebutuhan pihak-pihak yang tergolong sebagai pihak yang mengalami kekurangan dana (*deficit unit*), jadi pembiayaan untuk *developer* adalah pemberian fasilitas penyediaan dana untuk proyek perumahan yang akan dijalankan oleh *developer*.

Pembiayaan Griya Konstruksi iB Hasanah adalah pembiayaan yang diberikan untuk tujuan pengembangan proyek perumahan (*projek financing*) secara menyeluruh, namun terbatas untuk pembangunan fasilitas umum dan/atau pembangunan rumah dan/atau pemecahan sertifikat.

Pembiayaan Griya Konstruksi iB Hasanah merupakan pembiayaan konsumtif yang diberikan BNI Syariah Cabang Banjarmasin kepada *developer* untuk membangun perumahan, fasilitas umum, sosial tetapi

pembiayaan ini dilarang digunakan untuk pengadaan dan/atau pengolahan tanah secara langsung atau tidak langsung.

Pembiayaan Griya Konstruksi iB Hasanah adalah produk baru di Bank Negara Indonesia (BNI) Syariah Cabang Banjarmasin yang dikeluarkan pada awal tahun 2015, melihat dari banyaknya minat masyarakat untuk memiliki rumah tapi tidak mempunyai biaya untuk membangun rumah sendiri sehingga masyarakat lebih memilih untuk membeli rumah secara angsuran kepada bank. Rumah adalah sebagai salah satu kebutuhan utama dengan jumlah permintaan lebih besar dibandingkan pasokan pembangunan rumah, pemenuhan sebagian besar rumah dilakukan oleh *developer* melalui sistem *ready stock* atau *indent* dengan modal sendiri ataupun pembiayaan bank. Sehingga meningkatnya minat masyarakat untuk membeli rumah secara angsuran membuat banyak *developer* bersaing memikat masyarakat untuk membeli rumah yang dijualnya. Salah satu tujuan dari pembiayaan Griya Konstruksi iB Hasanah ini agar rumah yang dibangun oleh *developer* menimbulkan daya tarik calon pembeli.

Hadirnya produk ini merupakan jawaban dari para konsumen perumahan yang selama ini mengeluhkan lambatnya pembangunan fasilitas umum seperti jalan maupun fasilitas lainnya dikarenakan minimnya dana pengembang. Adanya produk Griya Konstruksi iB Hasanah para pengembang bisa langsung membangun fasilitas umum yang sehingga konsumen perumahannya akan lebih nyaman karena fasilitas umumnya sudah lengkap. Dengan lengkapnya fasilitas umum yang dimiliki oleh suatu

perumahan maka akan memberikan nilai lebih bagi konsumen dan pengembangnya.

Dari hasil wawancara dengan *Sales Assistant* BNI Syariah Cabang Banjarmasin, sektor yang akan dibiayai oleh BNI Syariah Cabang Banjarmasin untuk permohonan yang diajukan *developer* adalah pembangunan sarana prasarana utama (meliputi pagar keliling perumahan, pintu masuk perumahan (*gateway*), jalan utama, jalan perumahan, saluran drainase dan jaringan listrik), pembangunan rumah contoh dan pemecahan sertifikat.

Untuk menghindari kecurangan *developer* yang memberikan data pembiayaan tidak benar bank akan melakukan verifikasi terlebih dahulu untuk mengecek keabsahan data dan kewajaran data, verifikasi dapat dilakukan dengan menganalisa data ke instansi yang berkaitan. Bank dapat meminta bantuan notaris dan BPN (Badan Pertahanan Negara).

Jumlah maksimal dan minimal pembiayaan Griya Konstruksi iB Hasanah yang harus dipenuhi BNI Syariah Cabang Banjarmasin tergantung dari nilai agunan yang diserahkan *developer* namun angka maksimalnya yaitu Rp. 5.000.000.000. Agunan dalam pembiayaan Griya Konstruksi iB Hasanah adalah tanah yang akan dijadikan objek atau lokasi yang akan dijadikan perumahan.

Pencairan dana pembiayaan akan dilakukan dengan beberapa tahap pencairan tergantung dari *progress* pembangunan. Dana pembiayaan akan masuk kedalam rekening giro milik *developer* secara sekaligus akan tetapi

developer hanya boleh melakukan penarikan sesuai dengan persyaratan yang telah ditentukan oleh bank. Pencairan *pertama*, BNI Syariah akan mencairkan dana untuk penebasan/pembersihan lahan yang akan dijadikan perumahan, pembuatan pondasi untuk 5 buah rumah contoh, pembangunan jalan perumahan, pembangunan pagar perumahan, *gateway* dan saluran drainase. Pencairan *kedua*, BNI Syariah akan mencairkan dana untuk pembangunan lantai/dinding rumah contoh, pembangunan jalan perumahan dan pagar perumahan. Pencairan *ketiga*, penyelesaian jalan, pagar, *gateway*, rumah contoh (*finishing*) langsung siap dihuni.

Untuk jangka waktu pembiayaan maksimal 2 (dua) tahun pembiayaan harus lunas, akan tetapi jika dalam waktu yang telah disepakati *developer* tidak dapat mengembalikan modal yang telah diberikan bank, maka bank akan meninjau ulang penyebab *developer* tidak dapat mengembalikan modal yang telah dipinjamnya, bank juga akan membantu dalam memasarkan perumahan yang menerima fasilitas Griya Konstruksi iB Hasanah dan akan diberikan perpanjangan jangka waktu selama satu tahun.

Biaya yang harus dibayar nasabah (*developer*) untuk pembiayaan Griya Konstruksi iB Hasanah antara lain: biaya administrasi, biaya *appraisal*, biaya materai, biaya pengikatan jaminan, biaya asuransi, biaya notaris, biaya pengelolaan rekening setiap bulan, biaya penutupan rekening setelah pembiayaan selesai. Selain itu nasabah juga harus membuka 2 (dua) rekening giro dimana satu rekening digunakan sebagai rekening operasional

developer dan satu rekening sebagai penampung atas pencairan pembiayaan dengan dibuatkan catatan ekstra untuk memantau mutasi.⁴

1Dari hasil wawancara dengan *developer* PT. Mutiara Bangun yang menggunakan produk Griya Konstruksi iB Hasanah untuk pembangunan proyek perumahan "Grand Siti Rahmah" yang berlokasi di kompleks Darma Bakti Lestari I- Jalan Padat Karya Kelurahan Sungai Andai Kecamatan Banjarmasin Utara Kota Banjarmasin, *developer* memperoleh pembiayaan untuk konstruksi pembangunan sarana dan prasarana utama (meliputi *gateway*, pos security, dinding atau pagar keliling, jalan perumahan dan saluran drainase) dan konstruksi pembangunan 5 unit rumah contoh.

Nominal pembiayaan yang diperoleh *developer* PT. Mutiara Bangun dari BNI Syariah Cabang Banjarmasin adalah Rp. 2.000.000.000 dengan nisbah bagi hasil sebesar 74,74% untuk *developer* dan 25,26% untuk bank. Agunan yang diserahkan *developer* PT. Mutiara Bangun yaitu tanah yang akan dibangun perumahan Grand Siti Rahmah seluas 5.000 meter yang ditaksir senilai Rp. 2.200.000.000 dan akan dilakukan pemecahan sertifikat sebanyak 28 kavling.

Untuk pemecahan sertifikat tanah milik *developer* PT. Mutiara Bangun akan dilakukan oleh bank secara langsung kepada notaris rekanan bank yang ditunjuk untuk melakukan pemecahan, dimana *developer* telah menyerahkan Surat Kuasa Pendebetan Rekening untuk pembayaran pemecahan sertifikat ke notaris rekanan bank yaitu sebesar Rp. 98.000.000.

⁴ Miftahul Fajri, *Sales Assistant* BNI Syariah Cabang Banjarmasin, *Wawancara pribadi*, Banjarmasin, 11 Mei 2016.

Sedangkan untuk pencairan dana konstruksi pembangunan *developer* PT. Mutiara Bangun memperoleh dana konstruksi dengan tiga tahap pencairan untuk konstruksi pembangunan rumah contoh dan konstruksi pembangunan fasum.

- a. Pencairan konstruksi pembangunan rumah contoh, dengan tahapan:
 - 1) Pencairan tahap I sebesar 40% (Rp. 322.000.000) dari maksimum fasilitas pembangunan rumah setelah akad dilakukan.
 - 2) Pencairan tahap II sebesar 40% (Rp. 322.000.000) dari maksimum fasilitas pembangunan rumah dengan progress pembangunan setelah dinding rumah contoh sudah selesai terbangun dan sudah dilakukan pemasangan atap.
 - 3) Pencairan tahap III sebesar 20% (Rp. 161.000.000) dari maksimum fasilitas pembangunan rumah dengan progress setelah plafon unit rumah contoh terpasang, dinding sudah diplaster dan diaci serta keramik lantai sudah terpasang.
- b. Pencairan konstruksi pembangunan Fasum untuk *Gateway*, pos security, dinding atau pagar keliling, jalan perumahan dan saluran drainase, dengan tahapan:
 - 1) Pencairan tahap I sebesar 30% (Rp. 329.100.000) dari maksimum fasilitas pembangunan fasum setelah akad dilakukan.
 - 2) Pencairan tahap II sebesar 40% (438.800.000) dari maksimum fasilitas pembangunan fasum setelah *progress* pembangunan fasum mencapai 40%.

3) Pencairan tahap III sebesar 30% (329.100.000) dari maksimum fasilitas pembangunan fasum mencapai 75% setelah *progress* pembangunan fasum mencapai 75%.

Jangka waktu pembiayaan yang diterima *developer* PT. Mutiara Bangun dari BNI Syariah Cabang Banjarmasin adalah selama 2 (dua) tahun yang dimulai dari Februari 2015.

Dari hasil wawancara dengan *developer* PT. Mutiara Bangun alasan pertama untuk memilih menggunakan produk pembiayaan Griya Konstruksi iB Hasanah untuk pembangunan proyek perumahan adalah karena prinsip syariah yang diterapkan dalam produk tersebut ditambah tidak ada biaya bunga bulanan seperti di bank konvensional.⁵

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

1. *Developer* dan pengurus tidak termasuk daftar kredit/pembiayaan bermasalah di bank dan/atau di bank lainnya, dan tidak termasuk dalam daftar hitam Bank Indonesia.
2. Kriteria Lokasi
 - a. Berada pada daerah strategis dan mudah dijangkau dengan sarana transportasi yang memadai dan aksesibilitas jalan minimal 5-6 meter.

⁵ Adriansyah, *developer* PT. Mutiara Bangun, *Wawancara pribadi*, Sungai Jingah, 15 Juni 2016.

- b. Mempunyai potensi pengembangan lingkungan radius 1-5 Km dan nilai penjualan pasar yang baik (*marketable*).
 - c. Tidak berada pada daerah yang berisiko alam seperti banjir, longsor dan gempa bumi.
 - d. Tidak berada pada lokasi yang berdekatan dengan Tempat Pembuangan Akhir limbah atau sampah (TPA), Tempat Pemakaman Umum (TPU), stasiun pompa bensin, Saluran Utama Tegangan Tinggi (SUTET) serta industri dengan gangguan limbah, polusi cair atau udara, gardu listrik, menara BTS (*base trancaiver station*), jalur hijau sesuai RUTR, Daerah Aliran Sungai (DAS).
 - e. Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) dapat dikeluarkan sesuai RUTR dan ketentuan yang berlaku (sepeda jalan, ruang hijau, tinggi bangunan, dan lain-lain.)
3. Status tanah
- a. Bersertifikat, baik SHM ataupun SHGB
 - b. Dimiliki langsung oleh pengembang atau mitra pengembang (pemilik tanah) yang diikat melalui perjanjian kerja sama notariel dengan beberapa klausula pokok antara lain:
 - 1) Penyerahan dan pengikatan asset sebagai agunan pembiayaan
 - 2) Pengaturan alokasi hasil penjualan rumah dilakukan oleh bank

- 3) Pemberian kuasa jual (optional).
- c. Telah diverifikasi kepada instansi terkait (RT/RW, kelurahan dan BPN) dan dinyatakan tidak dalam kondisi bermasalah karena adanya sengketa, gugatan atau hal lain.
- d. Proses pemecahan sertifikat dilakukan oleh notaris rekanan BNI Syariah Cabang Banjarmasin.
4. Luas lahan
- Luas maksimum tanah 20.000 meter, sedangkan untuk pengembang peronganan maksimum 5.000 meter atau sesuai dengan batasan yang berlaku di daerah masing-masing.
5. Perizinan
- a. Izin pengembangan perumahan sesuai dengan ketentuan yang berlaku (RUTR, IPP, Site, Plan, dll.)
- b. Perizinan pengembangan perumahan untuk lahan dibawah 5.000 meter disesuaikan dengan ketentuan yang berlaku dimasing-masing daerah.

Tabel 4.1 Syarat dan Ketentuan Pengajuan Pembiayaan

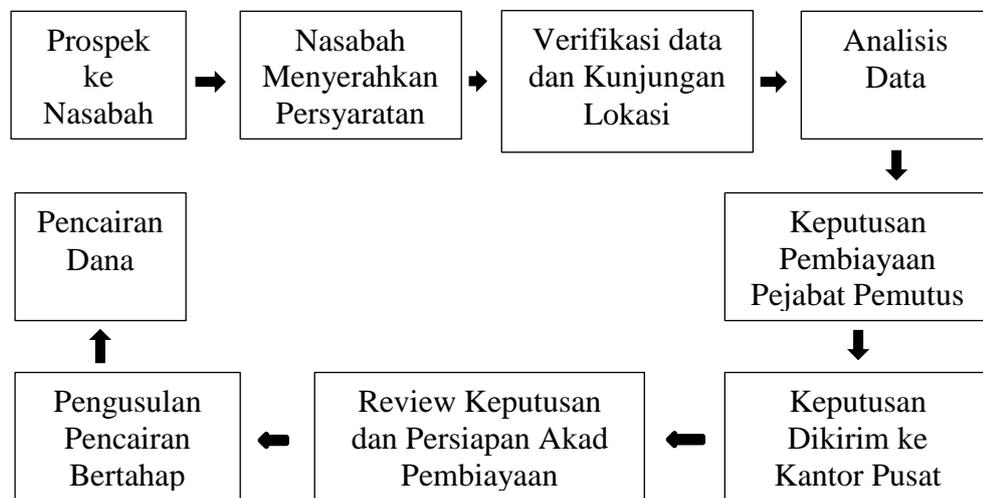
Syarat	Perusahaan	Perorangan
Akta Pendirian	Ya	Optional
Akta Perubahan (apabila ada)	Ya	Optional
SIUP dan TDP	Ya	Optional
NPWP	Ya	Ya
Surat Keterangan Domisili (SKD)	Ya	Ya
Pengalaman Usaha 1-2 proyek sebelumnya	Ya	Optional
Mitra kontraktor dengan pengalaman 1-2 proyek	Optional	Ya
Laporan Keuangan 2 Priode	Ya	Optional

Sumber: Data diperoleh dari BNI Syariah Cabang Banjarmasin, 2016.

Adapun proses pembiayaan Griya Konstruksi iB Hasanah dapat dijelaskan pada skema di bawah ini:

Gambar 4.2

Proses Pembiayaan Griya Konstruksi iB Hasanah



Sumber: Data diperoleh dan diolah dari BNI Syariah Cabang Banjarmasin

Keterangan:

1. Unit sales melakukan prospek ke nasabah *developer* sesuai dengan syarat dan kriteria yang telah disebutkan di atas.
2. Nasabah menyerahkan syarat administratif kepada bank, seperti:
 - a. Surat permohonan pembiayaan konstruksi
 - b. Fotokopi akta pendirian dan seluruh akta perubahan
 - c. Fotokopi NPWP
 - d. Fotokopi SPT tahunan PPh tahun pajak terakhir

- e. Fotokopi legalitas usaha yang masih berlaku
 - f. Surat pernyataan *developer* bahwa fasilitas tersebut tidak digunakan untuk pengadaan dan pengolahan tanah secara langsung/tidak langsung.
 - g. Fotokopi Surat Ijin Penunjukan dan Penggunaan Tanah (SIPPT)
 - h. Fotokopi surat ijin lokasi
 - i. Fotokopi surat Ijin Mendirikan Bangunan (IMB)
 - j. Fotokopi *site plan* yang telah disahkan dan diverifikasi pada instansi yang berwenang.
 - k. Surat persetujuan pemasangan PLN (minimal tanda terima dan surat pengajuan ke instansi terkait).
 - l. Fotokopi SHGB/SHM pada proyek yang akan dikembangkan.
 - m. Fotokopi Analisis Mengenai Dampak Lingkungan (AMDAL) jika ada.
 - n. Fotokopi pembayaran pajak bumi dan bangunan.
 - o. Fotocopy KTP seluruh Direksi dan Komisaris.
 - p. Fotokopi rekening koran nasabah
 - q. *Covernote* notaris yang mencakup kesanggupan pengerjaan dan waktu penyelesaian pengikatan hak tanggungan.
 - r. Foto agunan dan akad.
3. *Unit prosessing* melakukan verifikasi data dan kunjungan untuk melihat kelayakan lokasi serta taksasi tanah setempat.

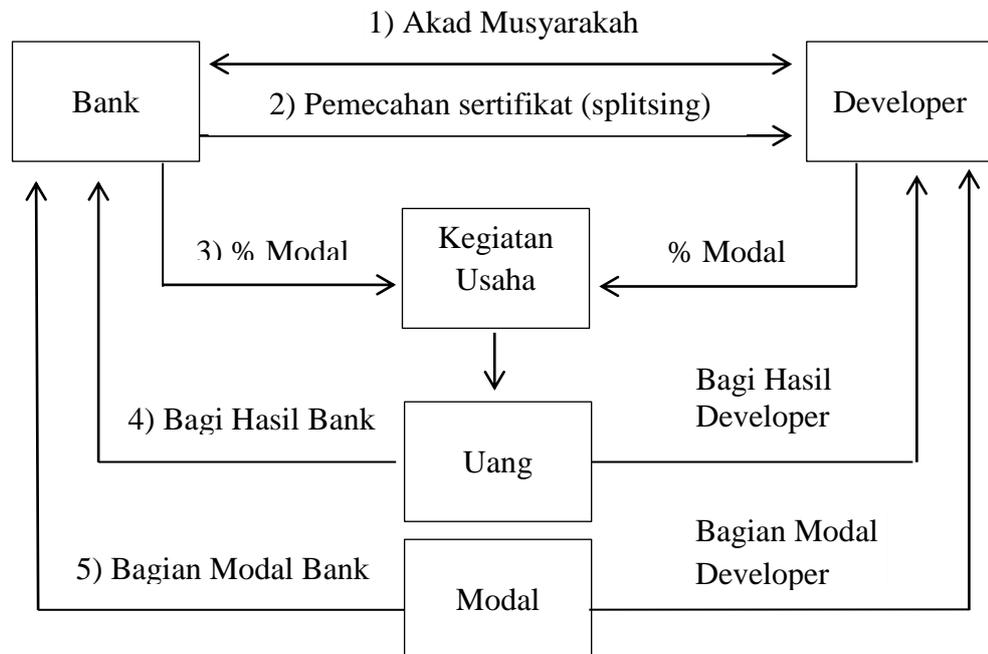
4. *Unit proessing* melakukan analisa data dan menyusun memorandum pengusulan pembiayaan *developer*.
5. Pejabat pemutus melakukan *review* permohonan dan memberikan keputusan pembiayaan *developer* sesuai kewenangan.
6. Keputusan pembiayaan dikirim ke kantor pusat.
7. *Unit operation* melakukan *review* atas keputusan persetujuan pembiayaan dan mempersiapkan akad pembiayaan.
8. *Unit proessing* melakukan kunjungan untuk menilai progress pembangunan dan mengusulkan pencairan bertahap kepada Unit Operation melalui *Branch Manager*.
9. Pencairan dilakukan sesuai persetujuan pembiayaan dan syarat dan ketentuan yang berlaku melalui *Operational Manager*.
6. Akad yang digunakan dalam pembiayaan Griya Konstruksi iB Hasanah

Pembiayaan Griya Konstruksi iB Hasanah menggunakan akad *Musyarakah* yaitu akad kerja sama antara dua pihak atau lebih untuk suatu usaha tertentu dimana setiap pihak memberikan kontribusi dana dengan kesepakatan bahwa keuntungan dan risiko (kerugian) akan ditanggung bersama sesuai kesepakatan.

Proses dan praktek akad *musyarakah* dalam pembiayaan Griya Konstruksi iB Hasanah pada BNI Syariah Cabang Banjarmasin. Dapat dilihat pada gambar sebagai berikut:

Gambar 4.3

Proses dan Praktik Akad Pembiayaan Griya Konstruksi iB Hasanah



Sumber: Data diperoleh dan diolah di BNI Syariah Cabang Banjarmasin

Keterangan:

- Apabila permohonan pembiayaan yang diajukan *developer* telah disetujui dan telah terjadi kesepakatan maka akan dilakukan penandatanganan akad antara BNI Syariah Cabang Banjarmasin dengan *developer*.
- BNI Syariah Cabang Banjarmasin akan membiayai 100% pemecahan sertifikat tanah yang diagunkan di BNI Syariah dengan rekanan notaris.
- Pencairan fasilitas pembiayaan dilakukan secara sekaligus ke rekening giro milik *developer* dengan persyaratan penarikan ditentukan oleh BNI Syariah Cabang Banjarmasin.

- d) Bagi hasil kegiatan usaha antara BNI Syariah Cabang Banjarmasin dengan *developer* tergantung dari beberapa faktor, seperti besarnya pembiayaan yang diminta *developer* dan harga rumah yang akan dijual *developer*. Kebijakan bagi hasil diatur dan diputuskan oleh kantor pusat.
- e) Pengembalian modal oleh *developer* kepada BNI Syariah dengan cara apabila setiap unit rumah dari 50% total unit rumah yang dibangun terjual maka *developer* akan mulai membayar angsuran pada BNI Syariah. Pihak *developer* belum diwajibkan membayar selama belum ada unit yang terjual.⁶

B. Analisis

Berdasarkan data yang diperoleh dari hasil wawancara pada BNI Syariah Cabang Banjarmasin dan pada *developer* PT. Mutiara Bangun tentang mekanisme pembiayaan untuk *developer* pada BNI Syariah Cabang Banjarmasin yaitu produk Griya Konstruksi iB Hasanah yang digunakan PT. Mutiara Bangun untuk membangun perumahan “Grand Siti Rahmah”. Mekanisme pembiayaan Griya Konstruksi iB Hasanah yaitu *developer* datang ke BNI Syariah Cabang Banjarmasin untuk mengajukan permohonan pembiayaan, kemudian mengisi formulir permohonan pembiayaan dan wawancara, serta menyerahkan persyaratan administratif dan harus memenuhi ketentuan pembiayaan seperti yang telah disebutkan sebelumnya, setelah itu *unit processing* akan melakukan verifikasi data untuk mencari

⁶ Data diperoleh dan diolah penulis dari BNI Syariah Cabang Banjarmasin.

kebenaran atas data yang diberikan nasabah dan kunjungan untuk melihat kelayakan lokasi serta taksasi tanah setempat. *Unit processing* melakukan analisa terhadap data nasabah dan menyusun memorandum pengusulan pembiayaan. Analisis yang dilakukan oleh BNI Syariah Cabang Banjarmasin sesuai dengan prinsip analisis 6C (*character, capital, capacity, collateral, condition of economy, constrains*) yang dikemukakan oleh Veithzal Rivai dan Andria Permata Veithzal yaitu *Character* (karakter), salah satunya bank akan mencari tahu apakah *developer* termasuk *developer* yang bermasalah dalam pembiayaan, Reputasi baik dari *developer* merupakan suatu jaminan akan Perjanjian Kerjasama (PKS) antara *developer* dan bank. *Capital* (modal), bank akan menilai modal yang dimiliki *developer*, dalam hal ini modal yang dimiliki *developer* adalah tanah yang disyaratkan dengan luas maksimum 20.000 meter dan untuk pengembang perorangan maksimum 5.000 meter. *Capacity* (kapasitas), kemampuan *developer* dilihat dari keberhasilan *developer* mengerjakan proyek sebelumnya, salah satu syarat untuk memperoleh pembiayaan *developer* harus berpengalaman usaha 1-2 proyek sebelumnya. *Collateral* (jaminan), jaminan yang diserahkan *developer* adalah tanah yang ditaksir oleh pihak bank melebihi nilai dari pembiayaan. *Condition of Economy* (kondisi ekonomi/faktor luar), bank menilai dari kriteria lokasi yang akan dijadikan proyek perumahan salah satunya yaitu tidak berada pada daerah yang beresiko bencana alam, seperti banjir, longsor dan gempa bumi. *constrains* (batasan dan hambatan) lokasi perumahan tidak berada pada lokasi yang berdekatan dengan Tempat Pembuangan Akhir

limbah atau sampah (TPA), Tempat Pemakaman Umum (TPU), stasiun pompa bensin, Saluran Utama Tegangan Tinggi (SUTET), dan lain-lain. Setelah dilakukan pengusulan pembiayaan maka Pejabat Pemutus akan melakukan *review* permohonan tersebut dan memberikan keputusan pembiayaan *developer* sesuai kewenangan, keputusan dari pejabat pemutus akan dikirim ke Kantor Pusat setelah itu *unit operation* akan melakukan *review* atas keputusan persetujuan pembiayaan dari kantor pusat dan mempersiapkan akad pembiayaan, *unit processing* melakukan kunjungan lokasi proyek perumahan untuk menilai *progress* pembangunan dan mengusulkan pencairan bertahap kepada *unit operation* melalui *branch manager*, pencairan dana pembiayaan akan dilakukan sesuai persetujuan pembiayaan dan syarat serta ketentuan yang berlaku melalui *operasional manager*.

Akad yang digunakan dalam produk Griya Konstruksi iB Hasanah pada BNI Syariah Cabang Banjarmasin adalah akad *musyarakah*. *Musyarakah* adalah akad kerja sama antara dua pihak atau lebih untuk suatu usaha tertentu dan masing-masing pihak memberikan kontribusi dana dengan kesepakatan bahwa keuntungan dan risiko akan ditanggung bersama sesuai dengan kesepakatan. Hal tersebut sesuai dengan praktik akad dalam Griya Konstruksi iB Hasanah dimana bank sebagai mitra usaha memberikan kontribusi dana pembiayaan sebesar Rp. 2.000.000.000 dan *developer* PT. Mutiara Bangun mempunyai modal sendiri yaitu tanah yang ditaksir senilai Rp. 2.200.000.000 dengan kesepakatan bagi hasil dan kerugian ditanggung

bersama sesuai kesepakatan. Walaupun *developer* berkontribusi tidak menggunakan uang tunai hal tersebut diperbolehkan menurut pendapat Imam Malik "bahwa likuiditas modal bukan merupakan syarat sahnya *musyarakah*, sehingga mitra diperbolehkan berkontribusi dalam bentuk natura, tetapi bagian modal tersebut harus dinilai dalam uang sesuai harga pasar pada saat perjanjian" dan terdapat pula dalam Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor 08/DSN-MUI/IV/2000 Tentang Pembiayaan Musyarakah, yaitu Modal dapat terdiri dari aset perdagangan, seperti barang-barang, properti, dan sebagainya. Jika modal berbentuk aset, harus terlebih dahulu dinilai dengan tunai dan disepakati oleh para mitra.

Dalam Griya Konstruksi iB Hasanah bank mensyaratkan adanya jaminan, yang dijadikan jaminan oleh *developer* adalah tanah yang akan dijadikan lokasi perumahan. Hal ini tidak sesuai dengan pendapat keempat mazhab hukum sunni seluruhnya menegaskan "bahwa kontrak *musyarakah* didasarkan atas unsur "kepercayaan" bagi setiap partner. Berdasarkan ketentuan tersebut, setiap partner tidak dapat meminta jaminan dari partner lain. Menurut Sarakhsi, setiap partner mempercayakan dirinya lebih dari apa yang dipercayakan kepadanya. Adanya persyaratan dalam kontrak yang menghendaki jaminan (garansi) akan menjadikan kontrak batal". Meskipun seluruh mazhab hukum tidak membolehkan meminta jaminan dari pihak partner sebagai kepercayaan, bank-bank Islam tetap mengharuskan partner mereka untuk memberikan jaminan untuk melindungi kepentingan bank dalam kontrak *musyarakah* karena tidak semua orang dapat dipercaya,

sehingga diperlukan adanya jaminan untuk kehati-hatian. Sebagaimana firman Allah swt. dalam Q.S. Shaad/38:24.

... وَإِنَّ كَثِيرًا مِّنَ الْخُلَطَاءِ لَيَبْغِي بَعْضُهُمْ عَلَىٰ بَعْضٍ إِلَّا الَّذِينَ ءَامَنُوا وَعَمِلُوا الصَّالِحَاتِ وَقَلِيلٌ مَّا هُمْ ...

“...dan Sesungguhnya kebanyakan dari orang-orang yang berserikat itu sebahagian mereka berbuat zalim kepada sebahagian yang lain, kecuali orang-orang yang beriman dan mengerjakan amal yang saleh dan amat sedikitlah mereka itu...”

Seperti halnya yang terdapat dalam Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor: 08/DSN-MUI/IV/2000 Tentang Pembiayaan Musyarakah disebutkan pada prinsipnya, dalam pembiayaan musyarakah tidak ada jaminan, namun untuk menghindari terjadinya penyimpangan, LKS dapat meminta jaminan.

Mekanisme pembiayaan Griya Konstruksi iB Hasanah yaitu setelah *developer* memenuhi seluruh persyaratan dan kriteria yang telah ditentukan oleh BNI Syariah Cabang Banjarmasin dan permohonan pembiayaan disetujui serta terjadi kesepakatan oleh pihak bank dan *developer* maka akan dilaksanakan penandatanganan akad *musyarakah*.

Di dalam kontrak perjanjian akad tertera tanggal dan tempat pelaksanaan akad dan didalamnya dijelaskan mengenai jenis pembiayaan yaitu produk yang digunakan oleh *developer* dalam kerjasama usaha, akad pembiayaan yaitu akad *musyarakah*, keperluan pembiayaan yaitu tambahan modal kerja konstruksi perumahan Grand Siti Rahmah, maksimum pembiayaan yaitu besarnya nominal pembiayaan yang diterima oleh *developer* dari BNI Syariah Cabang Banjarmasin, jangka waktu yaitu batas

waktu pembiayaan, sifat pembiayaan yaitu cara pengembalian modal sekaligus bagi hasil, nisbah modal yaitu presentase modal yang disertakan oleh masing-masing pihak yang bekerjasama, nisbah bagi hasil yaitu presentase keuntungan yang akan di dapat oleh masing-masing pihak, seluruh biaya administrasi yaitu segala pengeluaran dalam pengurusan pembiayaan Griya Konstruksi iB Hasanah, agunan yaitu jaminan yang dijaminan *developer* kepada bank, syarat pencairan yaitu syarat yang ditentukan bank untuk pencairan dana pembiayaan, syarat penarikan yaitu ketentuan dalam penarikan dana pembiayaan, mekanisme penyelesaian yaitu cara penyelesaian pembayaran pokok dan bagi hasil pembiayaan. Isi dari kontrak akad *musyarakah* dalam Griya Konstruksi iB Hasanah ini telah sesuai dengan standarisasi akad pembiayaan *musyarakah* di Indonesia.

Selanjutnya bank akan mencairkan dana pembiayaan sebesar Rp. 2.000.000.0000 ke rekening giro milik *developer* secara sekaligus dengan ketentuan penarikan yang telah ditetapkan bank. Bank akan melakukan pemecahan sertifikat kepada notaris rekanan bank yang ditunjuk untuk melakukan pemecahan dengan biaya sebesar Rp. 98.000.000.000, selanjutnya *developer* boleh melakukan penarikan untuk konstruksi pembangunan rumah contoh sebesar Rp. 805.000.000 dan penarikan untuk konstruksi pembangunan fasum sebesar Rp. 1.097.000.000 dengan persyaratan penarikan dalam tiga tahapan seperti yang telah dijelaskan sebelumnya. Dana pembiayaan kerja sama ini sepenuhnya digunakan untuk pembangunan proyek perumahan Grand Siti Rahmah, hal itu sesuai dengan Fatwa Dewan

Syariah Nasional Nomor 08/DSN-MUI/IV/2000 Tentang Pembiayaan Musyarakah yang menjelaskan bahwa para pihak tidak boleh meminjam, meminjamkan, menyumbangkan atau menghadiahkan modal musyarakah kepada pihak lain, kecuali atas dasar kesepakatan.

Bagi hasil kegiatan usaha antara *developer* dengan BNI Syariah Cabang Banjarmasin ditentukan langsung oleh kantor pusat yaitu sebesar 74,74% untuk *developer* dan 25,26% untuk bank untuk pembiayaan dengan nominal Rp. 2.000.000.000 dengan pembayaran pokok angsuran beserta bagi hasil tetap dari awal pembayaran sampai pelunasan. Dalam bagi hasil keuntungan hal ini sesuai dengan pendapat yang dikemukakan oleh Imam Abu Hanafiah yaitu proporsi keuntungan dapat berbeda dari proporsi modal pada kondisi normal. Namun mitra yang memutuskan menjadi *sleeping partner*, proporsi keuntungannya tidak boleh melebihi proporsi modalnya. Bank sebagai *sleeping partner* hanya bertugas mengawasi jalannya proyek perumahan dengan memperoleh bagi hasil yang lebih kecil dibandingkan *developer* yang menangani langsung pembangunan proyek perumahan tersebut. hal ini juga termuat dalam Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor: 08/DSN-MUI/IV/2000 Tentang Pembiayaan Musyarakah yaitu partisipasi para mitra dalam pekerjaan merupakan dasar pelaksanaan musyarakah; akan tetapi, kesamaan porsi kerja bukanlah merupakan syarat. Seorang mitra boleh melaksanakan kerja lebih banyak dari yang lainnya, dan dalam hal ini ia boleh menuntut bagian keuntungan tambahan bagi dirinya.

Pengembalian pokok pembiayaan sekaligus bagi hasil dilakukan dengan cara apabila setiap unit dari 50% total unit rumah terjual maka *developer* akan mulai membayar angsuran sekaligus bagi hasil kepada BNI Syariah Cabang Banjarmasin akan tetapi *developer* belum diwajibkan untuk membayar angsuran dan bagi hasil sebelum ada unit rumah yang terjual. Total unit rumah pada Grand Siti Rahmah adalah 28 unit rumah, 50% dari total unit rumah yaitu 14 unit rumah, jadi *developer* mempunyai kewajiban membayar angsuran beserta bagi hasil selama 14 kali pembayaran dan hanya dilakukan ketika ada unit rumah yang terjual.

Dalam pembayaran angsuran pembiayaan tidak ada denda keterlambatan pembayaran dikarenakan pembayaran angsuran hanya dilakukan ketika ada unit rumah yang terjual. Hal inilah yang sangat membedakan antara pembiayaan konstruksi di bank BNI syariah dengan konstruksi di bank konvensional nasabah tidak perlu direpotkan dengan pembayaran apapun ketika belum ada rumah yang terjual namun terkadang nasabah hanya membandingkan konstruksi di BNI Syariah dengan bank konvensional dari satu sisi saja, sehingga saat dilihat dari sisi harga bank syariah yang mengelola skim musyarakah terlihat tinggi pada margin dan bagi hasilnya. Padahal kalau bunga yang diterapkan bank konvensional menerapkan akuisisi yang memberi keringanan di depan tetapi selanjutnya akan ada penyesuaian bunga.

Hasil analisis menunjukkan bahwa mekanisme yang diterapkan pada pembiayaan untuk *developer* (Griya Konstruksi iB Hasanah) telah sesuai dengan prinsip Syariah baik dari segi praktik akad *musyarakah* yaitu presentase

penyertaan modal, kegiatan usaha, presentase bagi hasil, risiko, penyertaan jaminan yang telah sesuai dengan Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor: 08/DSN-MUI/IV/2000 Tentang Pembiayaan Musyarakah, berdasarkan pendapat para mazhab dan juga ayat Al-Qur'an. Selain itu Akad *musyarakah* yang diterapkan di BNI Syariah Cabang Banjarmasin telah sesuai dengan standarisasi akad pembiayaan *musyarakah* di Indonesia. Walaupun produk ini merupakan produk baru di BNI Syariah Cabang Banjarmasin tetapi produk ini telah sesuai dengan prinsip Islam, sehingga mekanisme pembiayaan produk Griya Konstruksi iB Hasanah yang tidak sesuai dengan prinsip Syariah bukan alasan *developer* tidak menggunakan produk ini.