BAB IV

PENYAJIAN DATA DAN LAPORAN PENELITIAN

A. Penyajian Data

1. Profil Bank Kalsel

Bank Pembangunan Daerah Kalimantan Selatan didirikan pada tanggal 25 Maret 1964, berdasarkan Peraturan Daerah Tingkat I Kalimantan Selatan Nomor 4 tahun 1964 berdasarkan Undang-Undang Nomor 13 Tahun 1962 Tentang Ketentuan Pokok Bank Pembangunan Daerah, dengan modal dasar sebesar Rp 100.000.000,- (Seratus Juta Rupiah). Operasional bank berdasarkan izin usaha dari Menteri Urusan Bank Sentral/Gubernur Bank Indonesia sesuai dengan Surat Keputusan Nomor 26/UBS/65 tanggal 31 Maret 1965. Untuk menyesuaikan diri terhadap berbagai perkembangan terkini, sejak tanggal 11 November 2011 melalui Akta Notaris Nomor 13 dihadapan Nenny Indriani, SH,M.Kn notaris pengganti M. Farid Zain, SH, MH, Notaris di Banjarmasin yang disahkan melalui Keputusan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Nomor: AHU-58606.AH.01.01.Tahun 2011 tanggal 29 November 2011, maka PD. Bank Pembangunan Daerah Kalimantan Selatan resmi berubah badan hukum menjadi PT. Bank Pembangunan Daerah Kalimantan Selatan dengan sebutan Bank Kalsel dan modal dasar sebesar Rp 1.000.000.000.000,- (satu triliun rupiah). Pengalihan izin usaha dari

Perusahaan Daerah ke Perseroan Terbatas diperoleh melalui Keputusan Gubernur Bank Indonesia Nomor: 14/5/KEP.GBI/2012 tanggal 1 Februari 2012.

Tujuan pendirian Bank BPD Kalsel adalah untuk membantu dan mendorong pertumbuhan perekonomian dan pembangunan daerah serta sebagai salah satu sumber pendapatan asli daerah dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat melalui kegiatan usaha perbankan berdasarkan prinsip konvensional maupun syariah.

2. Sejarah Singkat Berdirinya Bank Kalsel Syariah

Krisis ekonomi dan moneter yang terjadi di Indonesia pada kurun waktu 1997-1998 merupakan pukulan yang sangat berat bagi sistem perekonomian Indonesia. Dalam periode tersebut banyak lembaga-lembaga keuangan, termasuk perbankan mengalami kesulitan keuangan.

Seiring dengan diberlakukannya dual banking sistem oleh Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan, maka untuk menjawab tantangan tersebut, Bank Pembangunan Daerah Kalimantan Selatan telah melakukan perubahan dengan Perda Nomor 16 Tahun 2003 yang memuat pembentukan operasional unit usaha syariah.

Pada tanggal 13 Agustus 2004 Bank BPD Kalsel Syariah hadir dalam rangka memberikan alternatif pelayanan perbankan kepada masyarakat Kalimantan Selatan yang mayoritas beragama Islam. Mulai saat itu Bank BPD Kalsel Syariah memulai periode baru operasional

berbasis syariah dengan membuka Kantor Cabang Syariah Banjarmasin yang berkantor di Jalan Brigjend. H. Hasan Basri Nomor 8 Telepon (0511) 3304201, 3303827 faksimile (0511) 3304111.

Pada tanggal 4 Desember 2005 telah dibuka Kantor Cabang Syariah Kandangan yang berkantor di Jalan Jend. Sudirman RT.4 Tibung Raya Kandangan Telepon (0517) 2228, faksimile (0517) 23768 , dan Insya Allah akan disusul oleh Kantor-kantor Cabang Syariah lainnya di Kalimantan Selatan.

Dalam mengawasi, menilai dan memastikan operasional bank agar tetap konsisten dalam penghimpunan dana dan penyaluran dana serta pelayanan jasa berdasarkan prinsip syariah serta dalam pengembangan produk baru bank agar sesuai dengan Fatwa Dewan Syariah Nasional - Majelis Ulama Indonesia, Bank Kalsel Syariah memiliki Dewan Pengawas Syariah yang melakukan pengawasan terhadap kegiatan bank.

B. Laporan Penelitian

1. Manajemen Organisasi Bank Kalsel Syariah

a. Dewan Pengawas Syariah (DPS)

Ketua : Prof. DR. KH. Kamran Buseri, MA.

Anggota : Dr. Muhaimin, S. Ag, MA.

b. Divisi dan Pimpinan Cabang

Tabel. 1

NO	Jabatan	Nama
1	Direktur Bisnis Syariah	

	(UUS)	Supian Noor
2	Pemimpin Divisi Bisnis Syariah	Hj. ST. Yulian Noor
3	Pemimpin Kantor Cabang Syariah Banjarmasin	A. Fatrya Putra
4	Pemimpin Kantor Cabang Syariah Kandangan	Pachriza Nor Asli
5	Pemimpin Kantor Cabang Pembantu Syariah Batulicin	Noor Khalis
6	Pemimpin Kantor Cabang Pembantu Syariah Banjarbaru Q – Mall	Gt. Achmad Nawawi
7	Pemimpin Kantor Cabang Pembantu Syariah (Kedai) IAIN Antasari	M. Fadjrin
8	Pemimpin Kantor Cabang Pembantu Syariah (Kedai) Kayutangi	Farid Muzakir
9	Pemimpin Kantor Cabang Pembantu Syariah (Kedai) Amuntai	Widhas Raditya
10	Pemimpin Kantor Cabang Pembantu Syariah (Kedai) Martapura	Solihin
11	Pemimpin Kantor Cabang Pembantu Syariah (Kedai) Paringin	Indra Dermawan
12	Pemimpin Kantor Cabang Pembantu Syariah (Kedai) Barabai	Ismet Suryadi
13	Pemimpin Kantor Cabang Pembantu Syariah (Kedai) Pelaihari	Sufrianto

Sumber: www.BankKalsel.co.id, tahun 2016.

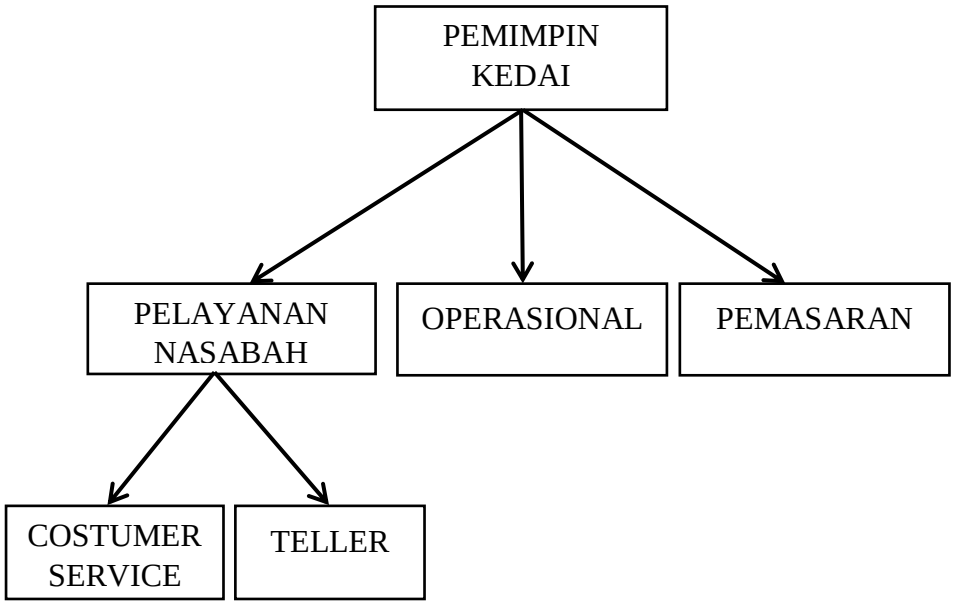
2. Visi dan Misi Bank Kalsel Syariah

Visi Bank Kalsel Syariah adalah “Menjadi bank yang unggul di daerah dan berperan dalam mendorong pertumbuhan ekonomi".

Misi Bank Kalsel Syariah adalah sebagai penyedia layanan jasa perbankan yang berkualitas, penggerak pendorong ekonomi daerah, pemegang/menyimpan dana kas daerah, salah satu sumber Pendapatan Asli Daerah, turut membina lembaga perkreditan atau Bank Perkreditan Rakyat milik Pemerintah Provinsi dan Pemerintah Daerah.

3. Struktur Organisasi Bank Kalsel Kedai IAIN Antasari Banjarmasin

Gambar. 2



Dokumentasi Bank Kalsel Kedai IAIN Antasari Banjarmasin, tahun 2016.

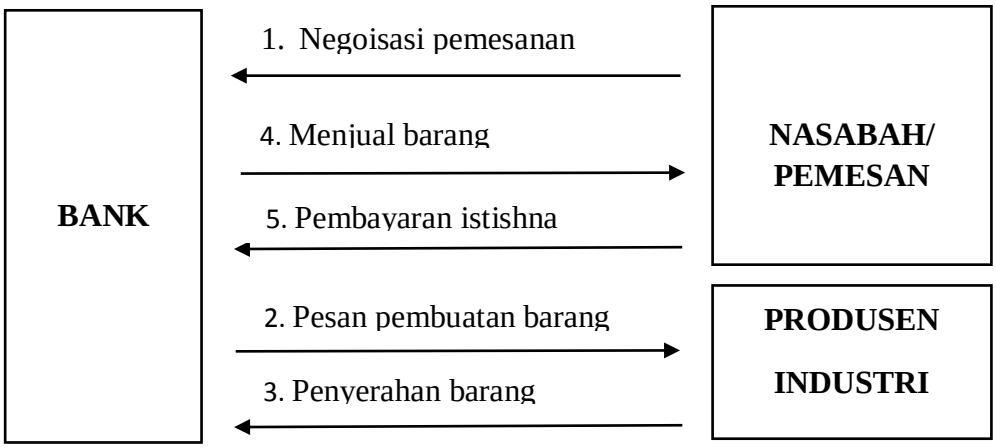
Setelah dilakukan wawancara dan dokumentasi mengenai *Efektivitas Pembiayaan Produk Istishna dalam Pemilikan Rumah Pada Bank Kalsel Cabang Syariah Banjarmasin*, penulis mendapatkan hasil data secara sederhana, sehingga penulis mendapatkan gambaran apa yang diinginkan dalam penelitian ini. Dalam bab ini penulis akan memaparkan hasil wawancara mengenai permasalahan yang diangkat oleh penulis.

Istishna adalah akad jual beli barang berdasarkan pesanan antara nasabah sebagai pemesan dan bank sebagai penjual dengan kriteria tertentu seperti jenis, tipe, model, kualitas dan jumlahnya. Bank akan membelikan barang pesanan nasabah tersebut kepada developer dengan kriteria yang telah di tentukan. Cara pembayaran dan jangka waktu penyerahan barang pesanan tersebut disepakati bersama.

Ada beberapa pertimbangan menerima permohonan calon nasabah untuk melakuakan transaksi pembiyaan istishna diantaranya yaitu dari segi *caracter* (karakter), *capacity* (kemampuan), *capital* (kondisi kekayaan), *collateral* (jaminan), dan *condition* (kondisi perekonomian). Dengan pertimbangan 5C tersebut pihak bank akan menganalisa dan menimbang kelayakan calon nasabah untuk mendapatkan fasilitas pembiayaan istishna.

Ada 2 kriteria nasabah, yaitu: nasabah yang berasal dari bank dan nasabah yang berasal dari developer. Sebagian nasabah ingin mencari informasi langsung kepada developer tentang pembiayaan pemilikan rumah atau developer yang mengarahkan nasabah ke bank untuk melakukan permohonan pembiayaan pemilikan rumah. *Kedua*, nasabah datang langsung mencari informasi ke bank tentang pembiayaan pemilikan rumah.

Mekanisme pembiayaan istishna digambarkan sebagai berikut:
Gambar. 3



Dokumentasi Bank Kalsel Kedai IAIN Antasari Banjarmasin, tahun 2016.

Pertama, calon nasabah memesan barang kepada bank melalui fasilitas istishna setelah memperhitungkan keuntungan dengan pembayaran cicilan hingga penyerahan barang atau tangguh dalam jangka waktu tertentu yang disepakati. *Kedua*, bank meneruskan pesanan barang kepada produsen/*supplier* dengan pembayaran berdasarkan kesepakatan baik dengan cara dibayar di awal, di tengah, di akhir. *Ketiga,* supplier/developer menyelesaikan pembuatan barang pesanan dan menyerahkan kepada bank baik secara bertahap berdasarkan presentasi tertentu maupun sekaligus pada saat seluruh barang pesanan selesai. *Keempat*, bank menjual barang pesanan kepada nasabah sesuai dengan akad istishna yang disepakati. *Kelima,* nasabah melakukan pembayaran istishna baik secara tunai maupun tangguh.

Persyaratan yang harus dipenuhi untuk melakukan pembiayaan istishna sebagi berikut:

a. Persyaratan untuk nasabah yang berpenghasilan tetap sebagai berikut:[1]

1) Mengisi formulir permohonan pembiayaan dengan data sebenar-benarnya.
2) Fotokopi KTP dan kartu keluarga yang terbaru dan masih berlaku.
3) Menyerahkan SK awal asli dan SK terakhir asli (fotokopi SK yang dilegalisir instansi yang mengeluarkan dan pihak yang memegang.
4) Surat keterangan penghasilan (slip gaji) terakhir disertai beberapa penghasilan tambahan (tunjangan) yang rutin diterima setiap bulannya.
5) Menyerahkan fotokopi NPWP untuk permohonan pembiayaan > 50 juta.
6) Mengisi dan menandatangani surat kerja memotong gaji dan pernyataan ketersediaan menyetorkan kepada Bank Syariah yang bersangkutan.
7) Mengisi dan menandatangani surat kuasa bank untuk melakukan potongan angsuran pada rekening tabungan nasabah yang besangkutan.
8) Membuka rekening giro atau tabungan berdasarkan prinsip syariah.

b. Untuk nasabah yang berpenghasilan tidak tetap ketentuannya:[2]

1) Mengisi formulir permohonan pembiayaan dengan data yang sebenar-benarnya.
2) Menyerahkan fotokopi NPWP (Nomor Pokok Wajib Pajak) untuk permohonan pembiayaan lebih dari Rp. 50.000.000,-.
3) Laporan keuangan (neraca dan laba rugi) dengan tiga laporan keuangan terakhir sedangkan untuk plafon pembiayaan mulai dari Rp.

[1]Dokumentasi Bank Kalsel Kedai IAIN Antasari Banjarmasin, tahun 2016.

[2]Dokumentasi Bank Kalsel Kedai IAIN Antasari Banjarmasin, tahun 2016.

5.000.000.000,- diwajibkan menyerahkan laporan keuangan audit dengan periode tiga tahun terakhir.

4) Membuka rekening giro/tabungan berdasarkan akad syariah.
5) Melampirkan surat keterangan usaha dari instansi yang berwenang dengan tingkatan pembiayaan sebagai berikut:
6) SKTU dari Kepala Desa untuk plafon pembiayaan dari Rp. 100.000.000,- sampai Rp. 150.000.000,-
7) Fotokopi surat izin usaha perdagangan (SIUP), tanda daftar perusahaan (TDP), surat izin tempat usaha (SITU) atau izin domisili dan perijinan lainnya sesuai dengan batang usaha yang dijalankan untuk plafon lebih dari Rp. 150.000.000,-.
8) Untuk badan hukum (PT, CV, UD) agar melampirkan akte pendirian, turunan dan perubahan serta surat kuasa direksi.

Selain persyaratan di atas, nasabah juga diwajibkan memenuhi persyaratan seperti biaya administrasi, agunan/jaminan dan lain-lain. Biaya administrasi yang wajib dibayar oleh nasabah tergantung pada jumlah pinjaman yang dikeluarkan oleh bank dan jangka waktu pembiayaan yang telah disepakati, biaya administrasi terhadap akad pembiayaan dengan akad istishna dikenakan biaya administrasi yang besarnya ditetapkan melalui keputusan Bank Kalsel.

a) Biaya administrasi untuk pembiayaan dengan akad istishna wajib dibayarkan sebelum akad pembiayaan istishna direalisasikan.

b) Biaya administrasi tidak diperkenankan untuk dapat diperhitungkan (dikurangi) dengan dana hasil fasilitas pembiayaan.

Biaya administrasi yang wajib dibayar oleh nasabah ditentukan berdasarkan *range* keputusan Bank Kalsel.[3]

Tabel. 2
Contoh Range Administrasi Nasabah

NO	Jumlah pinjaman/biaya keluar	Admistrasi nasabah
1	25.000.000 - 250.000.000	250.000
2	250.000.000 - 500.000.000	375.000
3	500.000.000 - 100.000.000	750.000

Dokumentasi Bank Kalsel Kedai IAIN Antasari Banjarmasin, tahun 2016.

Angsuran pembiayaan (metode angsur-tangguh) dimulai setelah selesai 100% jadi rumah tersebut dan telah diserahkan *supplier/*developer kepada bank. Saat rumah diserahkan maka pada saat itulah nasabah mulai membayar angsuran awal dan seterusnya.

Barang yang diserahkan oleh *supplier*/developer kepada pihak bank atau nasabah sebelumnya telah dilakukan verifikasi berdasarkan laporan progres pekerjaan yang dilaporkan oleh *supplier*/developer. Untuk menghindari keterlambatan penyelesaian/penyerahan barang, maka bank bersama *supplier*/developer harus memperhitungkan segala kemungkinan terjadi sehingga penyelesaian/penyerahan barang tepat pada waktunya.

[3]Wawancara dengan Bapak M.Fadjrin (Pimpinan Kedai IAIN Antasari Banjarmasin), Jumat, 24 Juli 2016, pukul 15.00.

Apabila terjadi keterlambatan dalam penyerahan barang, maka pihak *supplier*/developer dikenakan sanksi berupa denda 0,01% dari harga barang yang ditetapkan dengan masa toleransi penyerahan barang dengan jangka waktu setinggi-tingginya selama 40 hari sejak tanggal ditetapkan dengan masa toleransi penyelesaian barang. Pada masa toleransi tersebut harga jual barang maupun biaya lainnya tidak berubah dari kesepakatan awal.

Pencairan pembiayaan akad istishna dilaksanakan sesuai dengan kesepakatan antara bank dengan *supplier*/developer. Setiap tahapan pencairan pembiayaan akad istishna dilakukan berdasarkan prosentase, yaitu diangsur sesuai dengan kemajuan pekerjaan. Bank wajib memastikan bahwa pencairan sebelumnya telah dipergunakan sesuai dengan kesepakatan yang dibuktikan dengan kemajuan pekerjaan. Pencairan dana biasanya dilakukan 3 kali termin, misalnya: 30%+ 60%+100%, dan harus sudah lunas pada saat penyerahan barang. Setiap developer memohon pencairan dana harus disertai dengan lampiran berupa berita acara/progres kemajuan pekerjaan dan rincian rencana penggunaan untuk tahapan pencairan berikutnya.[4]

Margin pembiayaan istishna yang ditetapkan untuk nasabah besarnya mengacu pada margin acuan yang ditetapkan melalui keputusan Bank Kalsel. Penerapan margin terhadap pembiayaan dengan akad istishna diatur sebagai berikut:

[4]Dokumentasi Bank Kalsel Kedai IAIN Antasari Banjarmasin, tahun 2016.

a) Margin pembiayaan dikenakan atas dasar harga perolehan pembuatan barang dikurangi uang muka yang telah disetorkan oleh nasabah.
b) Margin yang disepakati harus dibayar penuh dan tidak berubah sepanjang jangka waktu walaupun terjadi pelunasan dini dan pembiayaan diluar jadwal, namun bank berwenang memberikan potongan yang diatur dalam bagian lain ketentuan ini.

Supplier/developer harus berkomitmen untuk menyelesaikan barang yang dipesan oleh bank dalam satu dokumen tertulis yang menjadi satu kesatuan dengan akad paralel antara bank dan *supplier*/developer.

Adapun jaminan pokok pembiayaan istishna yang harus dipenuhi oleh nasabah untuk lebih menguatkan tanggung jawab kepada nasabah dalam pembayaran kewajibannya, bank mewajibkan nasabah untuk menyerahan jaminan/agunan untuk diikat sesuai ketentuan yang berlaku.

Jaminan pokok yang diperuntukkan pada nasabah, bank memintakan agunan dalam rangka mengcover fasilitas pembiayaan yang diberikan, agunan yang dimintakan kepada nasabah dapat berupa objek/barang, seperti sertifikat rumah, sertifikat tanah, alat berat, toko, BPKB mobil, ruko, dan lain sebagainya. Agar penilaian jaminan diperhitungkan dari harga pasar dan melampirkan harga pembanding. Jika dengan jaminan pokok tidak mencukupi, maka bank dapat juga memintakan agunan tambahan lainnya berupa kendaraan

bermotor/rumah tempat tinggal atau sebagainya yang dapat dipersamakan dengan itu dengan nilai minimal 25% dari total plafon pembiayaan.[5]

C. Analisis Efektivitas Pembiayaan Istishna dalam Pemilikan Rumah pada Bank Kalsel Cabang Syariah Banjarmasin

Setelah penulis menyajikan hasil penelitian di atas, penulis dapat menganalisis tentang efektivitas pembiayaan istishna dalam pemilikan rumah. Pembiayaan istishna merupakan akad jual beli dengan cara pesan untuk pembuatan suatu barang tertentu, dengan klasifikasi, ciri dan ketentuan yang dipersyaratkan oleh nasabah.

Istishna adalah akad pemesanan barang dengan kriteria dan persyaratan tertentu antara pembeli dan penjual. Sedangkan Istishna peralel adalah suatu bentuk akad istishna antara pemesan (pembeli/nasabah) dengan penjual (pembuat, bank), kemudian untuk memenuhi kewajibannya kepada nasabah, bank memerlukan pihak lain sebagai pembuat yaitu developer.

Pembiayaan istishna ini dikhususkan untuk barang-barang bersifat manufaktur. Istishna di dalam bank Kalsel syariah adalah produk baru yang dikeluarkan sekitar 2 (dua) tahun berjalan, walaupun terbilang produk baru namun banyak masyarakat yang tertarik dengan produk istishna khususnya dalam pembiayaan pemilikan rumah, karena saat ini pembiayaan pemilikan rumah sedang marak dan menjadi kebutuhan primer masyarakat. Pembiayaan

[5]Wawancara dengan Bapak Juliadi Rahman (*Marketig/*Pemasar Kedai IAIN Antasari Banjarmasin), Kamis, 14 April 2016, pukul 10.00.

istishna ini banyak diminati oleh masyarakat, khususnya untuk pembuatan rumah, ruko, dan bangunan-bangunan lainnya. Tujuan adanya pembiayaan ini untuk mempermudah nasabah dalam pembuatan/pembangunan rumah guna untuk memenuhi kebutuhan baik yang bersifat primer maupun sekunder. Dalam transaksi pembiayaan istishna ini terdapat akad istishna biasa (bank dengan nasabah) dan akad istishna paralel (bank dengan developer), yang biasanya dikenal dengan akad istishna bersambung, karena antara kedua akad tersebut dilakukan secara terpisah atau tidak saling bersangkutan antara akad yang satu dengan yang lainnya, namun dalam satu tujuan yang sama.

Keuntungan bagi nasabah dari pembiayaan istishna adalah nasabah bisa membangun rumah atau membeli rumah sebelum rumah jadi, nasabah mudah melakukan transaksi pemesanan suatu barang manufaktur yang sesuai keinginan dan spesifikasinya, selain untuk pembiayaan pembuatan rumah nasabah bisa juga melakukan renovasi rumah yang sudah ada, nasabah juga terbantu dalam hal keuangan karena pembiayaan istishna dapat dilakukan dengan diangsur, pembayaran angsuran awalnya setelah rumah selesai 100% kemudian diserahkan kepada nasabah sehingga dari pihak nasabah tidak merasa dirugikan.

Keuntungan bagi Bank Kalsel Syariah itu sendiri adalah meningkatkan portofolio bank, menambah aset bank, menambah keuntungan bank, dan dapat mengangkat kinerja bank syariah tersebut.

Cara pemesanan barang dilakukan dengan 2 (dua) cara yaitu, nasabah yang mencari informasi langsung kepada developer kemudian developer akan

mengarahkan nasabah ke bank dan nasabah datang langsung mencari informasi ke bank tentang pembiayaan pemilikan rumah.

Prosedur pembiayaan istishna, *pertama*, nasabah datang ke bank untuk melakukan permohonan pembiayaan pemilikan rumah, *kedua*, nasabah melengkapi berkas permohonan yang dipersyaratkan, *ketiga*, melakukan tahapan verifikasi kelayakan nasabah tersebut untuk mendapatkan fasilitas pembiayaan, *keempat*, cek lapangan.

Masa kontruksi pembuatan rumah 2 - 3 bulan maksimal, jika terjadi kelalaian/keterlambatan dalam penyerahan barang dari pihak developer akan dikenakan denda sebesar 0,01% dari harga barang, namun hal ini jarang terjadi. Dalam masa pembuatan rumah tersebut nasabah belum diwajibkan untuk membayar angsuran bulanan yang telah ditentukan. Untuk pembayaran angsuran akan dimulai pada saat barang telah selesai dan saat penyerahan barang dari bank kepada nasabah. Jangka waktu pembiayaan istishna 1-15 tahun maksimal pembiayaan, agar tidak terjadi kegagalan dalam pembiayaan atau kredit macet, maka diwajibkan kepada nasabah agar melakukan pembayaran angsuran rutin tepat dan pada waktu yang telah disepakati.

Nasabah diwajibkan untuk membayar angsuran bulanan rutin dengan waktu dan tanggal yang telah ditetapkan dalam akad, apabila dalam masa angsuran bulanan nasabah melakukan pelanggaran dan terjadi keterlambatan dalam masa pembayaran maka pihak bank akan melakukan pendekatan kepada nasabah dengan cara ditemui langsung nasabah tersebut, melalui via telpon dan surat peringatan akan diberikan kepada nasabah maksimal 3 kali,

jika dalam waktu yang telah disepakati nasabah tidak mampu membayar kewajibannya maka jaminan pembiayaan nasabah akan dilelang sesuai dengan kesepakatan pada saat akad.

Dari hasil penelitian berdasarkan aplikasi dan mekanisme pembiayaan istishna yang mengacu pada beberapa indikator efektivitas pembiayaan istishna, pembiayaan istishna merupakan produk baru yang diaplikasikan di Bank Kalsel Syariah.

Aplikasi pembiayaan istishna pada Bank Kalsel Syariah memerlukan tingkat kesabaran, ketelitian dan kecekatan yang tinggi, karena dalam proses penyelesaian pembiayaan ini banyak tahapan-tahapan yang perlu diselesaikan. Diantaranya menganalisa kelayakan calon nasabah untuk mendapatkan fasilitas pembiayaan, memantau setiap progres kemajuan pekerjaan, tahapan pencairan dana kepada developer dan lain sebagainya.

Dari beberapa tahapan-tahapan tersebut nasabah merasa di prioritaskan oleh pelayanan Bank Kalsel. Pada dasarnya mekanisme yang diterapkan oleh Bank Kalsel cukup baik, pihak developer sangat terbantu dari segi permodalan dalam pendanaan pembangunan rumah, dan meningkatkan kerjasama yang baik dengan bank.

Efektivitas pembiayaan istishna adalah keberhasilan produk secara menyeluruh. Penulis menganalisis efektivitas pembiayaan istishna dari loyalitas nasabah, tidak adanya kredit macet, pembiayaan yang berjalan dengan lancar tanpa ada kendala yang menghambat jalannya waktu pembiayaan, terpenuhinya indikator efektivitas produk pembiayaan istishna

dalam pemilikan rumah pada Bank Kalsel Kedai IAIN Antasari Banjarmasin dan kepuasan nasabah terhadap produk yaitu keinginan nasabah untuk mendapatkan hasil akhir yang sesuai dengan keinginan nasabah telah dioperasikan oleh bank dengan cukup baik.

Untuk mengukur efektivitas suatu produk didasari dengan pemahaman produk pembiayaan istishna dari pihak bank, nasabah, dan developer harus mengetahui jalannya alur pembiayaan, baik dari segi transaksi, adminitrasi, margin, jaminan, cara pembayaran dan lain-lain. Kewajiban bank adalah menyampaikan alur pembiayaan kepada nasabah dan developer agar tidak terjadi kesalahpahaman dari pihak nasabah dan developer nantinya.

Ketepatan sasaran yaitu penganalisaan calon nasabah untuk mendapakan fasilitas pembiayaan, ada beberapa pertimbangan untuk menganalisa calon nasabah untuk mendapatkan fasilitas pembiayaan yaitu: *Caracter* yaitu bank menganalisa dari segi karakter dan kepribadian nasabah untuk mendapatkan fasilitas pembiayaan, *Capital* yaitu menganalisis jumlah dana/modal nasabah, *Capacity* yaitu bank menganalisa kemampuan nasabah dalam membayar angsuran pembiayaan untuk menghindari terjadinya kredit macet, *Collateral* yaitu bank menganalisa bentuk dan nilai jaminan, kelayakan nilai jaminan untuk dijadikan jaminan pembiayaan dan sifatnya tidak merugikan bank, dan *Condition* yaitu kondisi perekonomian dalam sehari-hari, dari mana sumber pendapatan nasabah dengan menyerahkan bukti transaksi slip gaji, rekening koran, dan nota-nota 3 (tiga) bulan terakhir.

Pemberian fasilitas pembiayaan istishna harus benar-benar ditelaah lebih dalam agar tidak salah dalam pemberian fasilitas pembiayaan kepada calon nasabah.

Tepatnya alur pembiayaan bisa dilihat dari kecekatan dan tanggung jawab developer dalam masa pembuatan rumah dan mempergunakan dana yang telah dicairkan oleh bank sebaik-baiknya. Terkait dengan hambatan/kendala pembuatan rumah sangat jarang terjadi, selama ini belum pernah menemukan kecacatan barang dan ketidaksesuaiaan developer dalam pembuatan rumah dengan spesifikasi yang telah ditentukan atau keterlambatan penyerahan barang.

Ketetapan waktu yaitu ketepatan pembayaran angsuran dari nasabah, ketepatan waktu dari developer dalam pembuatan rumah, agar tidak terjadi keterlambatan atas waktu yang telah ditentukan dengan target barang telah selesai dalam jangka waktu yang telah ditentukan, oleh karena itu pihak developer harus benar-benar menggunakan waktu yang telah disepakati dengan baik. Karena keterlambatan dalam pembuatan rumah akan berdampak pada progres tidak lancar akan mengakibatkan masa konstruksi terlambat dan anggaran biaya tidak sesuai dengan RAB (Rekap Akhir Bulan).

Penyerahan barang maksimal 24 hari paling lambat diserahkan dari pihak developer kepada bank, Jika waktu yang telah ditentukan telah sampai dan rumah belum selesai maka pihak bank memberi batas waktu toleransi selama 40 hari untuk menyelesaikan sampai 100%. Oleh karena itu developer harus mengetahui spesifikasi rumah yang diinginkan nasabah diantaranya

tipe, ukuran, model, jenis maupun harga, kesesuaian antara rumah dan harga rumah, serta memperkirakan kendala apa saja yang terjadi dalam masa pembuatan rumah. Developer wajib membuat RAB atau berita acara saat pencairan atau sesuai progres pembuatan rumah, agar pembuatan rumah maksimal dan sempurna. Namun dalam kenyataannya developer yang bekerjasama dengan Bank Kalsel selalu tepat waktu dalam penyerahan barang, tepat waktu dan sesuai dengan spesifikasi barang yang dipesan.

Tercapainya tujuan, merupakan hasil akhir yang dicapai dari produk pembiayaan istishna, kesempurnaan rumah akan membuat nasabah merasa puas dengan fasilitas pembiayaan istishna. Karena selama ini Bank Kalsel Syariah belum menemui adanya keluhan dari nasabah akibat ketidaksesuain barang maupun ketidakpuasan dalam pelayanan. Karena Bank Kalsel Syariah sudah semaksimal mungkin untuk memberikan fasilitas dan pelayanan yang terbaik untuk nasabah.

Perubahan nyata merupakan hasil dari pembiayaan diantaranya kesetiaan nasabah dalam pembiayaan istishna, peningkatan jumlah nasabah dan keharmonisan dalam menjalin hubungan kerja sama antara bank, nasabah dan developer serta meningkatkan aset perbankan.

Efektivitas dalam penelitian ini adalah kemampuan bank untuk melaksanakan aktivitas- aktivitas pembiayaan istishna untuk mencapai tujuan serta meraih keberhasilan maksimal, upaya untuk mencapai keberhasilan tersebut bank harus selalu kontrol kelapangan dalam masa pembuatan rumah agar mengetahui setiap progres pembuatan rumah tersebut. Kesempurnaan

tujuan yaitu terpenuhinya indikator-indikator dan tidak terjadi kendala ataupun hambatan dalam transaksi pembiayaan dari awal akad sampai selesai.

Penulis dapat menyimpulkan bahwa terpenuhinya indikator-indikator diantaranya dalam pemahaman produk dari pihak nasabah dan developer cukup baik, ketepatan sasaran dalam merekrut calon nasabah dan Bank Kalsel bekerjasama dengan developer yang bertangung jawab, ketepatan waktu dalam masa pembayaran angsuran oleh nasabah dan ketepatan waktu dalam masa pembuatan rumah telah dijalankan dengan maksimal. Tercapainya tujuan adalah hasil akhir pembiayaan yang sempurna dan telah direalisasikan dengan baik, mendapatkan hasil akhir secara finansial yang cukup dan menciptakan loyalitas nasabah yang tinggi dan Bank Kalsel Syariah selalu memberikan fasilitas dan pelayanan yang prima.

Kepuasan nasabah terhadap pembiayaan, fasilitas dan pelayanan untuk menciptakan loyalitas nasabah, keseimbangan tingkat pendapatan, pengeluaran dan pencapaian tujuan menyeluruh terealisasikan dengan baik, lancar dan sesuai prosedur dalam perbankan syariah. Maka pembiayaan istishna sudah efektif dan sesuai dengan tujuan yang diharapkan. Selama indikator tersebut diaplikasikan dengan baik tujuan untuk mencapai keberhasilan tujuan menyeluruh yang sempurna dan meminimalisir adanya hal-hal yang kemungkinan terjadi di waktu yang akan mendatang agar tidak menjadi penghambat jalannya pembiayaan.

D. Matrik Analisis Indikator-Indikator Pengukuran Efektivitas Produk Pembiayaan Istishna

NO	Indikator	Porsi Bank	Porsi Nasabah	Porsi Developer
1	Pemahaman Produk	Pemahaman bank tentang pembiayaan istishna, dan meyampaikan kepada nasabah dan developer tentang alur/jalannya pembiayaan dengan jelas.	nasabah dapat memahami prosedur dan jalannya transaksi pembiayaan, dari persyaratan, administrasi, margin, jaminan dan cara pembayaran.	developer dapat memahami prosedur jalannya pembiayaan dari segi mekanisme, spesifikasi barang pesanan, jangka waktu pembuatan rumah, dan jangka waktu penyerahan barang tersebut.
2	Ketepatan sasaran	Ketepatan pihak bank dalam menganalisa calon nasabah.	Kepuasan nasabah dengan pelayanan yang diberikan oleh Bank Kalsel.	Kesesuaian barang yang buat dengan spesifikasi yang diinginkan nasabah, dan menggunakan dana yang dicairkan oleh bank dengan baik.
3	Ketepatan waktu	Ketepatan waktu dalam pencairan dana, berdasarkan progres pkerjaan dari developer.	Ketepatan waktu dalam pembayaran bulanan setelah barang diserahkan kepada nasabah.	Ketepatan waktu dalam penyerahan barang, barang diserahkan dengan jangka waktu yang telah ditentukan.
4	Tercapainya Tujuan	Setelah barang selesai dilakukan verifikasi, yaitu kesesuaian barang dengan spesifikasi yang diminta nasabah, kemudian	Melakukan pembayaran dari awal sampai dengan akhir pembiayaan dengan baik dan tepat waktu.	Menyerahkan barang sesuai dengan spesifikasi pesanan tanpa adanya cacat barang.

		diserahkan kepada nasabah.		
5	Perubahan Nyata/Hasil	Menambah aset dan menambah keuntungan secara finansial perbankan.	Meningkatkan loyalitas yang tinggi.	Tanggung jawab yang penuh dan menciptakan karjasama yang baik.