BAB IV

HASIL PENELITIAN

A. Profil Lembaga

1. Sejarah Perusahaan Bank Muamalat KCU Kediri

Sebelum muncul gagasan tentang perlunya didirikan Bank Islam di Indonesia, para pakar/cendekiawan muslim baik yang ada di organisasi keagamaan maupun kalangan perbankan dan perorangan telah melakukan pengkajian tentang bunga bank dan riba. K.H. Mas Mansur Ketua Pengurus Muhammadiyah pada tahun 1937 telah mempunyai keinginan untuk berdirinya Bank Islam. Namun, gagal karena ia dianggap SARA pada saat itu dan dikhawatirkan akan mengganggu stabilitas nasional.

Untuk menjaga prinsip kehati-hatian bermuamalah dengan bank yang menerapkan bunga, K.H. Azhar Basjir, M.A. Ketua Majelis Tarjih Muhammadiyah waktu itu memberikan rambu-rambu bahwa untuk menentukan hukumnya bunga bank harus dipertimbangkan besar kecilnya bunga atau keuntungan siapa yang memperoleh dan untuk siapa keuntungan itu dimanfaatkan.[50]

Bahsul Masa'il Nadhatul Ulama (NU) telah menfatwakan bahwa bunga bank itu halal, yang diperkuat dengan pendapat K.H. Abdurrachman Wahid bahwa halalnya atau diperbolehkannya umat Islam bermuamalah dengan bank

[50]Warkum Sumitro. *Asas-Asas erbankan Islam dan Lembaga-Lembaga Terkait (Bamui, Takaful dan Pasar Modal Syariah) di Indonesia, Cet. Ke-4,* (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2004), hal. 81-82.

itu, karena bunga bank pada hakikatnya merupakan pemanfaatan uang. Namun kendatipun bunga bank hukumnya halal/diperbolehkan dalam wawancara dengan wartawan surat kabar harian Media Indonesia edisi, 27 Juli 1990 Ketua Umum Pengurus Besar NU tetap bercita-cita untuk berdirinya bank yang beroperasi sesuai dengan prinsip syariat Islam di Indonesia.[51]

Gagasan berdirinya Bank Islam di Indonesia lebih konkret pada saat lokakarya "Bunga Bank dan Perbankan" pada tangga 18-20 Agustus 1990. Ide tersebut ditindaklanjuti dalam Munas IV Majelis Ulama Indonesia (MUI) di hotel Sahid tanggal 22-25 Agustus 1990. Setelah itu, MUI membentuk suatu Tim Steering Commite yang di ketuai oleh Dr. Ir. Amin Aziz. Tim ini mempunyai tugas mempersiapkan segala sesuatu yang berkaitan dengan berdirinya Bank Islam di Indonesia.[52]

Tim MUI ternyata dapat melaksanakan tugasnya dengan baik, terbukti dalam waktu 1 tahun sejak ide berdirinya Bank Islam tersebut, dukungan umat Islam dari berbagai pihak sangat kuat. Setelah semua persyaratan terpenuhi pada tanggal 1 November 1991 dilakukan penandatangan akte pendirian Bank Mu'amalat Indonesia (BMI) di Sahid Jaya Hotel dengan akte Notaris Yudo Paripurno, S.H. dengan izin Menteri Kehakiman No. C.2.2413.HT.01.01.

Dengan izin prinsip Surat Menteri Keuangan Republik Indonesia No. 1223/MK.013/1991 tanggal 5 November 1991, Izin Usaha Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia No. 430/KMK: 013/1992, tanggal 24 April 1992

---

[51] *Ibid.*, hal. 82.

[52] *Ibid.*, hal. 83.

pada tanggal 1 Mei 1992 BMI bisa memulai operasi untuk melayani kebutuhan masyarakat melalui jasa-jasanya. [53]

Pada 27 Oktober 1994, Bank Muamalat Indonesia medapat izin sebagai Bank Devisa dan terdaftar sebagai perusahaan publik yang tidak listing di Bursa Efek Indonesia (BEI). Kemudian pada tahun 2009, Bank Muamalat Indonesia mendapatkan izin untuk membuka kantor cabang di Kuala Lumpur (Malaysia) dan menjadi bank pertama di Indonesia dan satu-satunya yang mewujudkan ekspansi bisnis di Malaysia.[54]

Pada tahun 2004 berdirilah cabang dari PT. Bank Muamalat Indonesia Tbk. yang berwilayah di Kediri. Pendirian tersebut tertanggal 15 bulan Maret tahun 2004. Pemilihan kabupaten Kediri, karena Kabupaten Kediri merupakan pusat kota karesidenan yang terdiri dari Trenggalek, Tulungagung, Blitar dan Kediri. Kediri juga memiliki potensi yang besar untuk didirikannya bank syariah diantara keempat kota/ kabupaten yang disebutkan di atas, dengan pertimbangan mayoritas penduduk wilayah tersebut beragama Islam. Hingga saat ini, Bank Muamalat Indonesia telah memiliki 325 kantor layanan termasuk yang ada di Malaysia. Operasional bank juga didukung oleh jaringan layanan yang luas berupa 710 unit ATM Muamalat, 120.000 jaringan ATM Bersama dan ATM Prima, serta lebih dari 11.000 jaringan ATM di Malaysia melalui Malaysia Electronic Payment (MEPS).[55]

---

[53] *Ibid.*, hal. 84.

[54] www.bankmuamalat.co.id diakses pada kamis, 26 Maret 2020 pukul 07:30 WIB.

[55] www.bankmuamalat.co.id diakses pada kamis, 26 Maret 2020 pukul 07:35 WIB.

2. Visi dan Misi Bank Muamalat KCU Kediri

Sebagaimana visi dan misi yang dimiliki Bank Muamalat Kantor Cabang Utama (KCU) Kediri adalah sebagai berikut:[56]

a. Visi

"Menjadi bank syariah terbaik dan termasuk dalam 10 besar bank di Indonesia dengan eksistensi yang diakui di tingkat regional".

b. Misi

"Membangun lembaga keuangan syariah yang unggul dan berkesinambungan dengan penekanan pada semangat kewirausahaan bedasarkan prinsip kehati-hatian, keunggulan sumberdaya manusia yang islami dan professional serta orientasi investasi yang inovatif, untuk memaksimalkan nilai kepada seluruh pemangku kepentingan".

3. Situasi dan Kondisi Fisik Bank Muamalat KCU Kediri

Bank Muamalat KCU Kediri berada di Jalan Hasanuddin No. 26 Kelurahan Dandangan Kediri.[57] Kondisi jalan baik di depan maupun di samping kantor ramai karena berada di pusat kota Kediri. Letak kantor dekat dengan banyak pusat perbelanjaan dan kantor operasional lainnya. Situasi yang seperti ini baik untuk sebuah lembaga mendekatkan diri dengan nasabah. Kondisi perusahaan yang megah memiliki dua lantai dan kondisi bangunan yang bersih serta rapi membuat fisik Bank Muamalat KCU Kediri menjadi salah satu andalan.

---

[56] www.bankmuamalat.co.id diakses pada kamis, 26 Maret 2020 pukul 07:40 WIB.

[57] www.bankmuamalat.co.id diakses pada kamis, 26 Maret 2020 pukul 07:45 WIB.

Selengkapnya mengenai kondisi fisik Bank Muamalat KCU Kediri akan di uraikan dibawah ini:

a. Dekat dengan perumahan penduduk dan sekolah

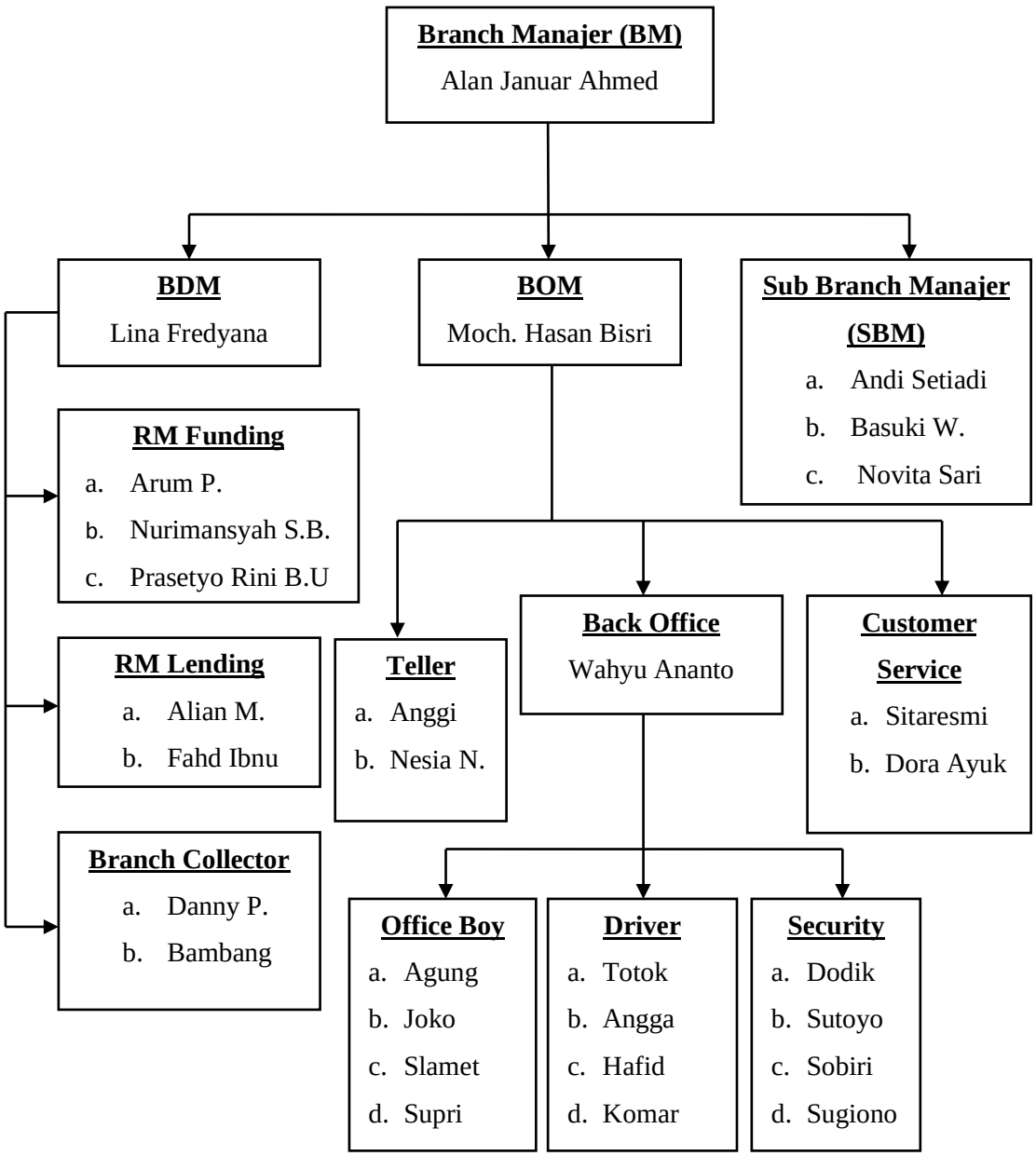
Lokasi yang dekat dengan perumahan penduduk memungkinkan masyarakat untuk menggunakan jasa Bank Muamalat KCU Kediri hanya untuk sekedar transfer maupun mengambil uang di ATM. Sedangkan lokasi yang dekat dengan sekolah memudahkan bagi para siswa untuk menabung.

b. Mudah dijangkau

Bank Muamalat KCU Kediri terletak di pusat kota yang dilalui oleh banyak transportasi dan juga mudah dicari oleh nasabah.

4. Struktur Lembaga Bank Muamalat KCU Kediri

Dibawah ini struktur organisasi Bank Muamalat KCU Kediri:



Gambar 4.1 Struktur Organisasi Bank Muamalat KCU Kediri

5. Produk dan Jasa Bank Muamalat KCU Kediri

Dalam menawarkan dan memasarkan produk ke masyarakat, Bank Muamalat KCU Kediri menggunakan prinsip-prinsip syariah. Prinsip utama Bank Muamalat KCU Kediri sebagai bank syariah adalah pada tata cara atau ketentuan pemberian imbalan yang dilakukan dengan sistem bagi hasil ataupun sesuai dengan akad yang digunakan. Dengan demikian, realisasi imbalan yang diterima nasabah akan berbeda setiap bulannya tergantung pendapatan hasil investasi yang dilakukan bank pada bulan yang bersangkutan.

Macam-macam produk yang ada di Bank Muamalat KCU Utama Kediri:[58]

1. Produk penghimpunan Dana
   a. Giro *Wadiah*
      a) Giro Muamalat *Attijary*

      Produk giro berbasis akad *wadiah* yang memberikan kemudahan dan kenyamanan dalam bertransaksi. Merupakan sarana untuk memenuhi kebutuhan transaksi bisnis nasabah non-perorangan yang didukung oleh fasilitas *Cash Management.*

      b) Giro *Wadiah* Ultima IB

      Produk giro berbasis akad *mudharabah* yang memberikan kemudahan bertransaksi dan bagi hasil yang kompetitif.

[58] www.bankmuamalat.co.id diakes pada kamis, 26 Maret 2020 pukul 07:48 WIB.

b. Tabungan

a) Tabungan IB Muamalat Haji dan Umrah

Sebagai bank umum syariah pertama di indonesia, sejak tahun 1999 Bank Muamalat selalu mendapat kepercayaan dari Kementrian Agama menjadi salah satu BPS BPIH (Bank Penerima Setoran Biaya Penyelenggara Ibadah Haji)

b) Tabungan IB Muamalat

Tabungan nyaman untuk digunakan kebutuhan transaksi dan berbelanja dengan kartu *Share-E Debit* yang berlogo Visa Plus dengan manfaat berbagai macam program subsidi belanja di *merchant* lokal dan luar negeri.

c) Tabungan IB Muamalat Dollar

Tabungan syariah dalam denominasi valuta asing US Dollar (USD) dan Singapore Dollar (SGD) yang ditujukan untuk melayani kebutuhan transaksi dan investasi yang lebih beragam, khususnya yang melibatkan mata uang USD dan SGD.

d) Tabunganku

Tabunganku adalah tabungan untuk perorangan dengan persyaratan mudah dan ringan.

e) Tabungan IB Muamalat Rencana

Tabungan IB Muamalat Rencana adalah solusi perencanaan keuangan yang tepat untuk mewujudkan rencana dan impian di masa depan dengan lebih baik sesuai prinsip syariah.

f) Tabungan IB Muamalat Prima

Tabungan IB Muamalat Prima adalah tabungan untuk memenuhi kebutuhan transaksi bisnis sekaligus investasi dengan aman dan menguntungkan. Tabungan IB Muamalat Prima dilengkapi dengan fasilitas *Share-E Debit Gold* yang dapat digunakan di seluruh jaringan Visa.

g) Tabungan IB Muamalat Sahabat

Salah satu keuntungan yang diberikan sebagai pemilik Tabungan IB Muamalat Sahabat yaitu bisa mendesaian sendiri kartu ATM sesuai dengan identitas almamater, komunitas, atau perusahaan.

h) Tabungan IB Muamalat SimPel

Tabungan Simpanan Pelajar (SimPel) iB adalah tabungan untuk siswa dengan persyaratan mudah dan sederhana serta fitur yang menarik untuk mendorong budaya menabung sejak dini.

c. Deposito

a) Deposito *Mudharabah* IB Muamalat

Deposito syariah dalam mata uang Rupiah dan US Dollar yang fleksibel dan memberikan hasil investasi yang optimal bagi nasabah

b) Deposito Fulinves

Dapat dipergunakan sebagai jaminan pembiayaan di Bank Muamalat. Deposito Fulinves diperuntukkan perorangan usia 18 tahun ke atas.

2. Produk Pembiayaan

1) Pembiayaan Konsumen

a) KPR Muamalat IB

Produk pembiayaan yang akan membantu nasabah untuk memiliki rumah tinggal, rumah susun, apartemen dan condotel termasuk renovasi dan pembangunan serta pengalihan (*take over*) KPR dari bank lain dengan akad *musyarakah mutanaqishah* (kerjasama sewa).

b) Automuamalat

Produk pembiayaan yang akan membantu nasabah untuk memiliki kendaraan bermontor. Produk ini adalah kerjasama Bank Muamalat dengan *Al-Ijarah* Indonesia *Finance* (ALIF) dengan jangka waktu pembiayaan sampai dengan 5 tahun.

2) Pembiayaan Modal Kerja

Produk pembiayaan yang akan membantu kebutuhan modal kerja usaha nasabah sehingga kelancaran operasional dan rencana pengembangan usaha nasabah akan terjamin. Akad yang digunakan dalam pembiayaan ini yaitu akad *murabahah.*

3) Pembiayaan Investasi

a) Pembiayaan IB Muamalat Investasi

Produk pembiayaan yang akan membantu kebutuhan investasi usaha nasabah sehingga mendukung rencana ekspansi yang telah nasabah susun.

b) Pembiayaan IB Muamalat Hunian Syariah Bisnis

Produk pembiayaan yang akan membantu usaha nasabah untuk membeli, membangun ataupun merenovasi properti maupun pengalihan *take-over* pembiayaan properti dari bank lain untuk kebutuhan bisnis syariah.

Keunggulan produk yang ditawarkan oleh Bank Muamalat Indonesia adalah:[59]

a. Produk Bank Muamalat Indonesia mampu menjangkau semua kalangan masyarakat.
b. Mudah transaksi. Maksudnya jaringan dari Bank Muamalat Indonesia (BMI) sudah sangat luas, meskipun tidak semua kabupaten ditempati kantor Bank Muamalat Indonesia (BMI) tetapi Bank Muamalat Indonesia (BMI) bekerja sama dengan kantor pos seluruh Indonesia, sehingga memudahkan nasabah yang berada di daerah-daerah. Tidak hanya itu Bank Muamalat Indonesia (BMI) juga bekerja sama dengan bank lain untuk memudahkan transaksi seperti nasabah dapat mengambil dana secara tunai melalui ATM di seluruh Indonesia.
c. Berdasarkan prinsip syariah. Maksudnya dalam menjalankan operasional baik itu dari segi produk, perhitungan keuangan berdasarkan atas prinsip-prinsip syariah. Yang mana diawasi oleh para ulama dan para cendekiawan muslim agar tetap sesuai dengan prinsip syariah dibawah naungan MUI (Majelis Ulama Indonesia) yang disebut dengan Dewan Pengawas Syariah (DPS).

[59] www.bankmuamalat.co.id diakes pada kamis, 26 Maret 2020 pukul 07:50 WIB.

B. Paparan Data

Dalam proses penelitian yang dilaksanakan di Bank Muamalat KCU Kediri diperoleh data sebagai berikut :

Tabel 4.1: Data Perkembangan Bank Muamalat Kantor Cabang Utama (KCU) Kediri Tahun 2016-2018

Uraian	31/12/2016	31/12/2017	31/12/2018
Total Asset	2.789,3	3.084,85	2.861,35
Dana Pihak Ketiga	2.096	2.434,3	2.281,8

(Dalam miliar Rupiah)

Sumber data: www.bank.muamalat.co.id

Diketahui bahwa total asset dari Bank Muamalat KCU Kediri sempat mengalami kenaikan pada tahun 2017, namun mengalami penurunan pada 2018, diharapkan pada tahun 2019 dapat mengalami kenaikan kembali. Seperti halnya dengan total asset, untuk dana dari pihak ketiga sempat mengalami kenaikan pada tahun 2017, namun mengalami penurunan pada 2018 dan diharapkan pada tahun 2019 dapat mengalami kenaikan kembali.

Tabel 4.2 Data Perolehan Pendapatan Bank Muamalat Kantor Cabang Utama (KCU) Kediri Tahun 2016-2018

Uraian	2016	2017	2018
Pendapatan	190,05	185,5	161
Beban operasional	70,45	80,7	86,1
Laba bersih	4,05	1,3	2,3

(Dalam miliar Rupiah)

Sumber data: www.bank.muamalat.co.id

Dari hasil penelitian yang peneliti dapat saat melakukan wawancara, disana terdapat beberapa jenis produk pembiayaan, yaitu pembiayaan konsumen yang terdiri dari KPR Muamalat IB dan Automuamalat, Pembiayaan Modal Kerja dan pembiayaan Investasi yang terdiri dari Pembiayaan IB Muamalat Investasi dan Pembiayaan IB Muamalat Hunian Syariah Bisnis.

1. Mekanisme Pembiayaan *Musyarakah Mutanaqisah* di Bank Muamalat Kantor Cabang Utama (KCU) Kediri

Pembiayaan *musyarakah mutanaqisah* sendiri masyarakat lebih mengenal dengan istilah kerjasama antara kedua belah pihak atau lebih dalam kepemilikan suatu barang atau usaha yang mana salah satu pihak mengambil alih porsi saham dari pihak lainnya sehingga yang bersangkutan menjadi pemilik tunggal terhadap barang atau usaha yang dimaksud, maka dari sini pihak Bank Muamalat KCU Kediri menyediakan pembiayaan KPR, seperti yang diungkapakan oleh Bapak Nurimansyah selaku RM Funding :

"*Musyarakah mutanaqisah* adalah akad kemitraan atau kerjasama untuk memiliki barang secara bersama-sama di mana kepemilikan salah satu pihak akan berkurang dan pindah kepada rekanannya secara bertahap sampai menjadi utuh dimiliki satu pihak, kalau di Bank Muamalat sendiri *musyarakah mutanaqisah* ini digunakan untuk KPR ya, dalam pembiayaan *musyarakah mutanaqisah* itu biasanya orangnya belum punya rumah atau ingin memiliki rumah baru dan sudah di analisa oleh pihak bank bahwa nasabah tersebut memiliki pekerjaan yang gajinya dinilai mampu untuk melunasi angsuran KPR tersebut. Contohnya seperti ini, kita melakukan analisa berupa asal-usul dari calon nasabah, pekerjaannya seperti apa, kira-kira jika melakukan pembiaan KPR ini gajinya mampu untuk melunasinya atau tidak"[60]

Dalam pembiayaan *musyarakah mutanaqisah* kebanyakan nasabah yang datang mengajukan pembiayaan adalah orang-orang yang belum memiliki rumah dan ingin memiliki rumah baru. Dengan melalui proses analisa, maka pihak bank akan mampu mengetahui kemampuan dari calon nasabah pembiayaan dalam membeli rumah baru sehingga mampu mengendalikan adanya resiko yang kemungkinan saja bisa terjadi, sebagaimana penjabaran dari Bapak Nurimansyah sebagai berikut:

"Setelah itu pihak bank akan melakukan analisa terlebih dahulu, oh ini orangnya seperti ini, dia bekerja di sini, rumah yang dikerjasamakan sesuai atau tidak kemudian kita akan meminta laporan keuangannya dia untuk dianalisis, dan setelah mendapatkan hasil dari analisa tersebut dan ternyata dinilai mampu untuk mengangsur KPR, maka kita selanjutnya kita akan menyetujui pembiayaan KPR tersebut."[61]

Dalam pernyataan tersebut telah dijelaskan bahwa Bank Muamalat KCU Kediri memilik beberapa proses dalam menentukan nasabah yang akan dibiayai

---

[60] Wawancara dengan Bapak Nurimansyah(Bagian RM Funding di Bank Muamalat KCU Kediri) tanggal 29 Januari 2020.

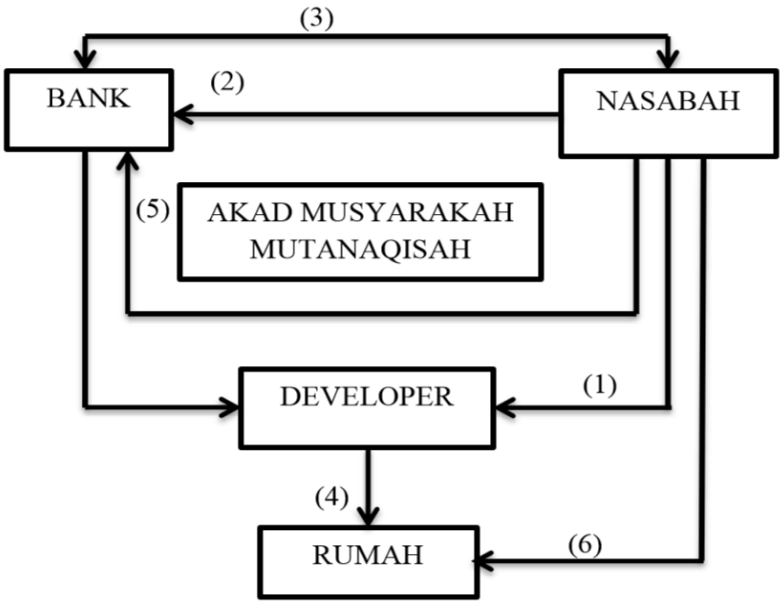
[61] Wawancara dengan Bapak Nurimansyah (Bagian RM Funding di Bank Muamalat KCU Kediri) tanggal 29 Januari 2020.

untuk KPR, yaitu dengan menganalisa terlebih dahulu, kemudian setelah adanya analisa, pihak bank mampu mengambil kesimpulan untuk melanjutkan proses pembiayaan KPR kepada nasabah atau tidak sehingga nantinya dapat meminimalisir resiko buruk yang bisa saja terjadi.

Hasil analisa yang dilakukan oleh Bank Muamalat KCU Kedri sangat berpengaruh besar terhadap kelangsungan proses pembiayaan *musyarakah mutanaqisah*. Hal ini di jelaskan bahwa dalam proses pengajuan pembiayaan tidak semuanya bisa diterima, karena pihak bank sangat teliti dalam menilai nasabah yang mengajukan permohonan karena dalam proses analisa, kekeliruan sedikit akan terlihat resikonya pada saat pembiayaan berlangsung.

Tetapi menurut keterangan yang didapatkan, kebanyakan nasabah yang mengajukan permohonan adalah masyarakat di sekitar bank, jadi hal tersebut memudahkan bank dalam melakukan perencanaan pembiayaan serta menganalisis dengan seksama.

a. Skema Pembiayaan *Musyarakah Mutanaqisah* di Bank Muamalat Kantor Cabang Utama (KCU) Kediri



Gambar 4.2 Skema Pembiayaan *Musyarakah Mutanaqisah*

Keterangan :

1) Nasabah mencari rumah yang diinginkan.
2) Nasabah datang ke Bank Muamalat KCU Kediri untuk mengajukan pembiayaan KPR.
3) Bank dan Nasabah sepakat kemudian berakad menggunakan akad *Musyarakah Mutanaqisah*, dan masing-masing saling mengkontribusikan dana untuk pembelian rumah.
4) Bank dan Nasabah membeli rumah yang diinginkan nasabah dengan didampingi notaris.

5) Nasabah setiap bulannya membeli secara bertahap (mengangsur) porsi kepemilikan Bank dan juga membayar sewa rumah setiap bulannya atas porsi kepemilikan bank sesuai kesepakatan bersama.

Proses pengajuan pembiayaan KPR dengan akad *musyarakah mutanaqisah* seperti yang dikemukan Bapak Wahyu Ananto, beliau mengemukakan:

> "Prosedur pengajuan KPR Muamalat di Bank Muamalat KCU Kediri. Pertama, calon nasabah diharuskan untuk mengisi formulir permohonan pembiayaan dan melampirkan berkas-berkas yang dibutuhkan. Pihak bank akan menandainya sebagai dokumen masuk. Berkas atau dokumen yang telah masuk akan didisposisikan kepada pejabat bank. Setelah berkas didisposisikan akan dilakukan survey lapangan. Dalam survey lapangan, bank akan melihat agunan nasabah serta melakukan wawancara untuk menggali informasi yang berkaitan dengan nasabah. Dalam sesi wawancara ini biasanya calon nasabah akan ditanyai seputar usahanya serta legalitas usaha yang dijalankan. Setelah dilakukan survey dan pengumpulan informasi, selanjutnya akan dilakukan analisis apakah calon nasabah layak untuk diberikan pembiayaan atau tidak. Dalam tahap analisis ini akan dilakukan berbagai perhitungan terkait dengan pendapatan dan pengeluaran calon nasabah guna mempertimbangkan kemampuan nasabah dalam membayar cicilan. Selain itu juga diperhitungkan tingkat risiko yang akan ditimbulkan serta kemampuan nasabah untuk membayar angsuran. Selanjutnya hasil analisis akan disampaikan dalam komite pembiayaan atau rapat pembahasan untuk mengambil keputusan. Jika pengajuan pembiayaan disetujui maka akan diterbitkan SP3 (Surat Persetujuan Pemberian Pembiayaan). Apabila pengajuan pembiayaan belum disetujui maka akan diterbitkan surat penundaan pemberian pembiayaan. Untuk pembiayaan yang disetujui selanjutnya akan dilakukan proses akad dengan disaksikan pihak bank, pihak nasabah, dan notaris. Setelah proses akad selesai barulah dapat dilakukan realisasi pembiayaan".[62]

[62] Wawancara dengan Bapak Wahyu Ananto (Bagian Back Office di Bank Muamalat KCU Kediri) tanggal 29 Januari 2020.

b. Persyaratan Pengajuan Pembiayaam *Musyarakah Mutanaqisah* di Bank Muamalat Kantor Cabang Utama (KCU) Kediri

Apa saja persyaratan dalam pengajuan pembiayaan *musyarakah mutanaqisah* di Bank Muamalat KCU Kediri?

Dalam mengajukan pembiayaan *musyarakah mutanaqisah* di Bank Muamalat KCU Kediri, maka terdapat beberapa persyaratan-persyaratan yang harus dipenuhi oleh nasabah sebelum pembiayaan tersebut dicairkan. Seperti yang diungkapkan oleh Bapak Nurimansyah:

> "Persyaratan adalah suatu hal yang wajib dipenuhi oleh nasabah sebelum melakukan pembiayaan, adapun persyaratan tersebut meliputi (Fotokopi KTP Suami-Istri, Fotokopi KK, Fotokopi Surat Nikah) itu syarat yang utama. Dengan adanya persyaratan tersebut maka pihak bank dapat mengikat nasabah yang melakukan pembiayaan *musyarakah mutanaqisah* dan jika dikemudian hari nasabah melakukan tindakan yang tidak sesuai misalnya seperti terlambat membayar angsuran, atau pembiayaan yang dilakukan tersebut bermasalah maka persyaratan yang diberikan kepada pihak bank tersebut akan menjadi jaminan untuk mengganti pembiayaannya tersebut. Dan jaminan tersebut bisa dijual sesuai harga pasar dan sisanya bisa dikembalikan kepada nasabah yang melakukan pembiayaan. Untuk pembiayaan *musyarakah mutanaqisah* sendiri nanti jaminannya yaitu berupa rumah yang dikerjasamakan itu".[63]

c. Prosedur Pengajuan Pembiayaan *Musyarakah Mutanaqisah* di Bank Muamalat Kantor Cabang Utama (KCU) Kediri

Bagaimana prosedur pembiayaan *musyarakah mutanaqisah?*

Sesuai dengan wawancara yang dilakukan dengan Bapak Nurimansyah sebagai berikut:

---

[63] Wawancara dengan Bapak Nurimansyah (Bagian RM Funding di Bank Muamalat KCU Kediri) tanggal 29 Januari 2020.

"ya kalau prosedurnya sama ya antara pembiayaan *musyarakaha mutanaqisah*, jadi kita maju ke bank nya kemudian mengajukan pembiayaan *musyarakah mutanaqisah*, kemudian ya harus mengikuti tahapan yang dilakukan oleh RM Financing yaitu mulai dari wawancara 5c, BI Checking, penentuan plafont, membuat UP atau Usulan Pembiayaan, kalau sudah ACC baru nanti akad, setelah akad kemudian dropping baru setelah itu monitoring"[64]

d. Pelaksanan Pembiayaan *musyarakah Mutanaqisah* di Bank Muamalat Kantor Cabang Utama (KCU) Kediri

Pemberian pembiayaan pada akad *musyarakah mutanaqisah* tidaklah rumit. Pasalnya pembiayaan *musyarakah mutanaqisah* sama saja dengan akad kerjasama yang berbasis syariah. Yang lebih spesifik lagi di sini pihak yang diajak berkongsi dalam arti pihak bank akan memberikan kekurangan dana yang dibutuhkan nasabah dengan ditambah keuntungan yang diperoleh dengan pertimbangan yang matang, kemudian akan di musyawarahkan kepada nasabah mengenai kelangsungan akad tersebut dapat disetujui atau tidak. Jika tidak maka nasabah mampu menawar asalkan tidak memberatkan salah satu pihak yang berakad.

Kemudian dalam wawancara selanjutnya mengenai hal sama bersama Bapak Nurimansyah dari Bank Muamalat KCU Kediri sendiri, beliau memaparkan bahwa proses transaksi yang terjadi sudah berjalan dengan baik sebagaimana penjelasan beliau yaitu sebagai berikut:

> “Untuk nasabah pembiayaan yang ada di sini, itu rata-rata orang sekitar sini semua, jadi itu juga merupakan salah satu keuntungan bagi kita karena dalam melakukan proses pengawasan dan juga

[64] Wawancara dengan Bapak Nurimansyah (Bagian RM Funding di Bank Muamalat KCU Kediri) tanggal 29 Januari 2020.

> pelaksanaannya kita masih bisa menjangkau mereka dengan mudah karena lingkungannya pun juga masih sama."[65]

Dalam wawancara selanjutnya dengan Bapak Wahyu Ananto selaku Back Office, beliau menjelaskan bahwa biasanya nasabah yang mengajukan pembiayaan di Bank Muamalat KCU Kediri kebanyakan merasa puas dengan pelayanan yang di berikan kepada nasabah, berikut adalah hasil wawancara kepada Bapak Wahyu Ananto:

> "Kalau setahu saya, para nasabah pembiayaan yang mengajukan permohonan ke sini belum ada yang memberikan keluhan atau komplain mengenai pelayanan dari pihak bank, jadi saya kira pelayanan yang kami berikan juga sudah bagus."[66]

e. Administrasi Pembiayaan *Musyarakah Mutanaqisah* di Bank Muamalat Kantor Cabang Utama (KCU) Kediri

Dalam pengambilan keputusan pihak bank dalam menerima permohonan suatu pembiayaan *musyarakah mutanaqisah* yang di ajukan ke Bank Muamalat KCU Kediri, pihak bank selalu melakukan analisa terlebih dahulu sebelum adanya persetujuan dari pengajuan pembiayaan. Hal ini dijelaskan oleh Bapak Wahyu Ananto saat wawancara berlangsung.

> "Proses administrasinya ya setelah terjadi akad di depan tadi ya antara bank dan nasabah dan sudah di sepakati harga rumah yang dikerjasamakan, berapa bagian yang dibayarkan nasabah dan berapa bagian yang dibayarkan bank, dan ditambah dengan margin yang diterima bank. Kemudian harus ada bukti tertulis. Nah kalau di BMI sendiri bukti tertulis tersebut berupa surat perjanjian yang

[65] Wawancara dengan Bapak Nurimansyah (Bagian RM Funding di Bank Muamalat KCU Kediri) tanggal 29 Januari 2020.

[66] Wawancara dengan Bapak Wahyu Ananto (Bagian Back Office di Bank Muamalat KCU Kediri) tanggal 29 Januari 2020.

> mana surat tersebut sifatnya mengikat antara nasabah dan bank yang diajak untuk bekerja sama. Misalnya ada calon nasabah baru mengajukan permohonan ke BMI untuk pembiayaan KPR, maka pihak bank juga akan mempertimbangkan permohonan tersebut. Nah bagaimana caranya? kami dari pihak BMI selalu melakukan analisa terlebih dahulu. Analisa di sini dilakukan agar pihak bank juga dapat mengetahui dan memastikan apakah pengajuan permohonan pembiayaan tersebut dapat diterima atau tidak."[67]

Proses administrasi yang terjadi di Bank Muamalat KCU Kediri bertujuan untuk mengikat perjanjian atau akad antara pihak bank dengan calon nasabah bank. Hal ini dimaksudkan agar calon nasabah pembiayaan selalu berhati-hati dalam pelaksanaan pembiayaan, begitu pula dengan pihak bank, harus melakukan analisa sebagai upaya pencegahan terjadinya masalah-masalah yang tidak diinginkan. Dalam proses pembiayaan melakukan analisa terlebih dahulu. Analisa tersebut bertujuan untuk memastikan kelangsungan pengajuan akad pembiayaan *musyarakah mutanaqisah*.

f. Pengamanan Pembiyaan *Musyarakah Mutanaqisah* di Bank Muamalat Kantor Cabang Utama (KCU) Kediri

Untuk pembiayaan *musyarakah mutanaqisah* didapatkan hasil pengamanan berupa:

> "untuk pembiayaan *musyarakah mutaqisah* ini agunannya berupa rumah yang dikerjasamakan itu ya, dan nanti jika si nasabahnya melakukan pembiayaan bermasalah, dan masalahnya itu sudah sampai tingkatan yang tinggi contohnya nasabah tersebut sudah benar-benar bangkrut, atau nasabah tersebut sudah kabur dari

[67] Wawancara dengan Bapak Wahyu Ananto (Bagian Back Office di Bank Muamalat KCU Kediri) tanggal 29 Januari 2020.

> kewajibannya membayar angsuran, maka agunan tersebut bisa disita oleh pihak bank."[68]

g. Batas-batas Pemberian Pembiayaan *Musyarakah Mutanaqisah* di Bank Muamalat Kantor Cabang Utama (KCU) Kediri

Dalam memberikan pinjaman pembiayaan pastinya suatu lembaga memiliki batasan atau kriteria tertentu yang harus dipenuhi dalam sebuah akad, dalam wawancara yang peneliti lakukan saat di Bank Muamalat KCU Kediri juga seperti itu.

Berikut wawancara kepada Bapak Wahyu Ananto:

> "tergantung sama kebutuhannya si nasabah dan kelayankan perhitungannya dia ya, kita kan ada macam-macam ya cara menghitung pembiayaan dengan beberapa metode itu nah nanti disesuaikan sama itu, nah nanti misal si nasabah bilang butuh 5 Miliar, kita harus tetap melakukan analisa benar tidak sih si nasabah butuh 5 Miliar, makanya kita minta laporan keuangannya dia, dari laporan keuangan itu kita sudah tahu,nanti sumber pengembaliannya dia berapa, pendapatannya dia berapa, bisa tidak dijadikan sumber pengembalian jika kita bermitra sebesar sekian modalnya, seperti itu"[69]

Dalam penentuan jumlah pemberian pembiayaan di Bank Muamalat KCU Kediri, pihak bank menyesuaikan dengan kebutuhannya si nasabah.

---

[68] Wawancara dengan Bapak Nurimansyah (Bagian RM Funding di Bank Muamalat KCU Kediri) tanggal 29 Januari 2020.

[69] Wawancara dengan Bapak Wahyu Ananto (Bagian Back Office di Bank Muamalat KCU Kediri) tanggal 29 Januari 2020.

h. Penerapan Denda Pembiayaan *Musyarakah Mutanaqisah* di Bank Muamalat Kantor Cabang Utama (KCU) Kediri

Pada Bank Muamalat KCU Kediri berdasarkan hasil wawancara dengan Bapak Nurimansyah dijelaskan bahwa denda *musyarakah mutanaqisah* adalah: Suatu uang lebih yang harus dibayar oleh nasabah dalam pembayaran angsurannya yang dikarenakan keterlambatan nasabah pada saat tanggal jatuh tempo yang telah ditentukan oleh pihak bank. Dana denda *musyarakah mutanaqisah* ini sebelumnya telah diberitahukan kepada pihak nasabah dan telah disetujui pada saat melakukan akad pembiayaan *musyarakah mutanaqisah*. Dana denda nasabah tersebut akan disalurkan ke lembaga ZISWAF (zakat, infaq, shadaqah) yang bernama Baitulmaal Muamalaat. Dana denda nasabah tersebut tidak dimasukkan dalam kategori margin atau keuntungan bank.

> "Pada Bank Muamalat KCU Kediri pengenaan sanksi denda *musyarakah mutanaqisah* ditentukan berdasarkan pada waktu (tanggal jatuh tempo) yang telah di tetapkan oleh pihak bank. Artinya, seorang nasabah dikatakan terkena denda apabila nasabah tersebut melewati tanggal jatuh tempo yang telah ditetapkan oleh pihak bank dalam pembayaran angsuran.. Semakin besar dana pembiayaan *musyarakah mutanaqisah* yang diinginkan oleh nasabah semakin besar biaya denda yang akan dikenakan kepada nasabah. Batas maksimal hanya mengacu kepada tanggal jatuh tempo apabila nasabah tidak dapat memenuhi kewajibannya pada saat waktu jatuh tempo maka nasabah dikenakan sanksi denda sesuai waktu yang ditetapkan dan tidak dalam hitungan hari."[70]

[70] Wawancara dengan Bapak Wahyu Ananto (Bagian Back Office di Bank Muamalat KCU Kediri) tanggal 29 Januari 2020.

2. Mekanisme Pembiayaan *Musyarakah Mutanaqisah* di Bank Lain

a. Pembiayaan *Musyarakah Mutanaqisah* di Bank BTN Syariah

Pembiayaan *Musyarakah Mutanaqisah* di Bank BTN Syariah pada penelitian ini mengacu di bank BTN Syariah Malang. Adapun alamatnya adalah Jaksa Agung Suprapto No.87, Rampal Celaket, Kec. Klojen, Kota Malang. KPR HITS merupakan *call name* pembiayaan properti BTN iB yang berakad *Musyarakah Mutanaqisah*. Pembiayaan ini diperuntukkan untuk pembelian properti baik baru maupun *second* dan juga *refinancing* atas properti yang dimiliki oleh nasabah. Nasabah yang akan melakukan pembiayaan metode ini diharuskan datang langsung ke kantor bank BTN syariah Malang dengan membeawa persyaratan yang ada. Adapun persyaratan yang harus dilampirkan atau di bawa untuk mengajukan pembiayaan *Musyarakah Mutanaqisah* adalah sebagai berikut.

Tabel 4.3 Persyaratan KPR di Bank BTN Syariah

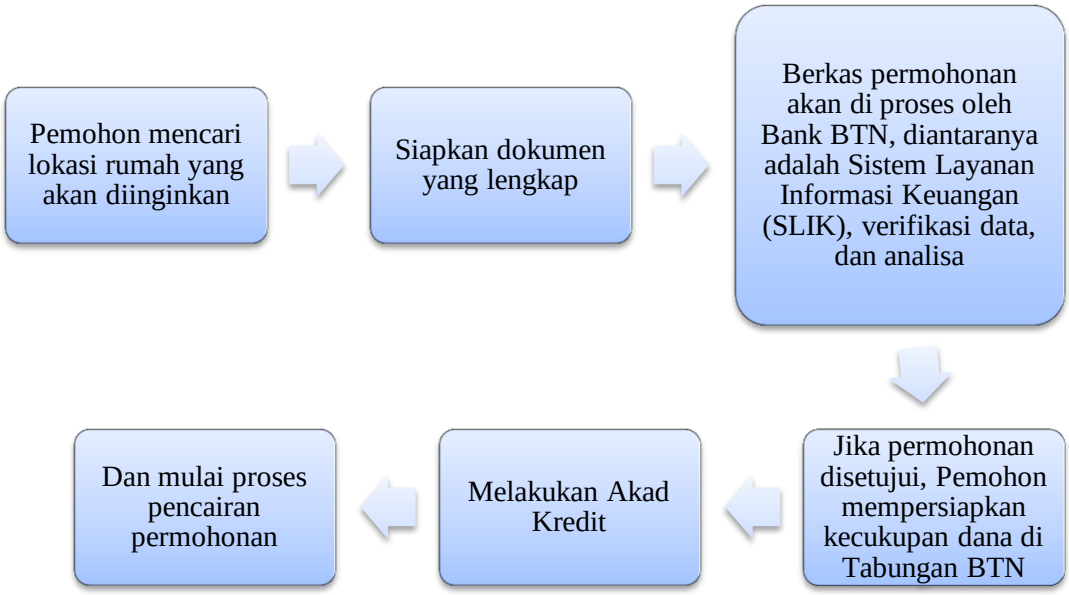
No	Persyaratan	Pegawai/ karyawan	Wiraswasta	Profesional
1	Formulir pengajuan	V	V	V
2	FC KTP/Kartu Identitas	V	V	V
3	FC Surat Nikah/ Cerai	V	V	V

4	FC SK Pegawai	V		
5	Slip Gaji	V		
6	Rek. Koran 3 bulan terakhir	V	V	V
7	Surat Keterangan Penghasilan		V	V
8	Lap. Keuangan 3 bulan terakhir	V	V	V
9	Fc NPWP/SPT PPh 21	V	V	V
10	FC Ijin Usaha, SIUP, TDP, APP		V	
11	FC Ijin Praktek			V
12	FC sertifikat dan IMB[71]	V	V	V

Pegawai yang dimaksud adalah orang yang bekerja sebagai pegawai negeri sipil atau sejenisnya. Orang yang bekerja sebagai wiraswasta juga bisa mengajukan kredit pemilikan rumah (KPR) kepada bank BTN Syariah dengan dokumen seperti yang sudah tertera. Pekerja profesional yang dimaksud dalam persyaratan diatas adalah orang yang bekerja secar independen seperti dokter dan pengacara.

Alur pendaftaran untuk mengikuti aturan ini di bank BTN Syariah adalah sebagai berikut.

[71] Brosur Persyaratan KPR di Bank BTN Syariah Malang



Gambar 4.3 Diagram Permohonan KPR di Bank BTN Syariah

KPR merupakan program untuk pemilikan rumah dari Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia yang ditujukan bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) dengan suku bunga rendah dan cicilan ringan untuk pembelian rumah sejahtera tapak dan rumah sejahtera susun. Adapun keunggulan yang ditawarkan oleh bank BTN Syariah adalah.

(1) Uang muka ringan mulai dari 1%.

(2) Suku bunga 5% tetap.

(3) Jangka waktu hingga 20 tahun.

(4) Subsidi bantuan uang muka sebesar Rp 4 juta rupiah (khusus rumah tapak).

(5) Bebas premi asuransi dan PPN.

(6) Jaringan kerjasama yang luas dengan developer seluruh Indonesia.[72]

b. Pembiayaan *Musyarakah Mutanaqisah* di Bank BNI Syariah

BNI Griya iB Hasanah adalah fasilitas pembiayaan konsumtif yang diberikan kepada anggota masyarakat untuk membeli, membangun, merenovasi rumah (termasuk ruko, rusun, rukan, apartemen dan sejenisnya), dan membeli tanah kavling serta rumah indent, yang besarnya disesuaikan dengan kebutuhan pembiayaan dan kemampuan membayar kembali masing-masing calon nasabah. Adapun persyaratan yang harus dipenuhi untuk mengajukan KPR di bank BNI Syariah adalah.

(1) Warga Negara Indonesia.
(2) Usia minimal 21 tahun dan maksimal sampai dengan saat pensiun pembiayaan harus lunas.
(3) Berpenghasilan tetap dan masa kerja minimal 2 tahun.
(4) Mengisi formulir dan melengkapi dokumen yang dibutuhkan.

Dokumen-dokumen yang dibutuhkan untuk melengkapi persyaratan pengajuan KPR ini antara lain

(1) Mengisi Formulir Pembiayaan di Cabang Bank BNI Syariah terdekat

[72] https://www.btn.co.id/id/Syariah-Home/Syariah-Data-Sources/Product-Links-Syariah/Produk-BTN-Syariah/pembiayaan/Pembiayaan-Perumahan/Pembiayaan-Properti-BTN-iB. Diakses 5 juli 2020 pukul 9.33

(2) Fotokopi KTP, Kartu Keluarga dan Surat Nikah

(3) Surat Keterangan Kerja dari Perusahaan

(4) Slip Gaji 3 Bulan terakhir

(5) Rekening koran tabungan selama 3 bulan terakhir

(6) Fotokopi Sertifikat, IMB, PBB 3 Tahun terakhir dari rumah yang akan di Take Over

(7) Fotokopi Akad pembiayaan di Bank Sebelumnya, Fotokopi Pinjaman 6 Bulan terakhir

(8) Setidaknya pembiayaan KPR lama harus sudah berjalan minimal 1 Tahun.

Setiap bank yang memiliki produk KPR memiliki keunggulan dan segmen yang hendak diambil. Begitupun yang dilakukan bank BNI Syariah. Adapun keunggulan yang dibawa oleh bank BNI Syariah bagi para nasabah yang akan engikuti programnya adalah

(1) Proses lebih cepat dengan persyaratan yang mudah sesuai dengan prinsip syariah.

(2) Maksimum Pembiayaan sd Rp. 25 Milyar.

(3) Jangka waktu pembiayaan sampai dengan 15 tahun kecuali untuk pembelian kavling maksimal 10 tahun atau disesuaikan dengan kemampuan pembayaran.

(4) Jangka waktu sd 20 tahun untuk nasabah fixed-income.

(5) Uang muka ringan yang dikaitkan dengan penggunaan pembiayaan.

(6) Harga jual tetap tidak berubah sampai lunas.

(7) Pembayaran angsuran melalui debet rekening secara otomatis atau dapat dilakukan di seluruh Kantor Cabang BNI Syariah maupun BNI Konvensional.[73]

3. Sasaran Pembiayaan *Musyarakah Mutanaqisah*

Tujuan dihadirkannya produk ini adalah untuk menyediakan fasilitas pembiayaan kepada nasabah. Dalam akad Musyarakah Mutanaqishah, nasabah sebenarnya hanya membayar cicilan pokok selama pengalihan kepemilikan. Adapun sasaran dari pembiyaan *Musyarakah Mutanaqisah* dari bank-bank yang diteliti peneliti adalah sebagai berikut.

(1) Bank Muamalat : *Musyarakah Mutanaqisah* merupakan produk pembiayaan yang akan membantu nasabah untuk memiliki rumah tinggal, rumah susun, apartemen dan condotel termasuk renovasi dan pembangunan serta pengalihan (*take-over*) KPR dari bank lain dengan dua pilihan akad yaitu akad murabahah (jual-beli) atau musyarakah mutanaqishah (kerjasama sewa).

(2) Bank BTN Syariah : *Musyarakah Mutanaqisah* di bank BTN Syariah yang merupakan bank spesialis KPR ini berfokus pada properti baru dan pembiayaan ulang (*refinancing*) atas properti yang telah dimiliki sebelumnya.

(3) Bank BNI Syariah : Fokus dai bank BNI Syariah adalah membeli, membangun, merenovasi rumah (termasuk ruko, rusun, rukan,

[73] https://www.bnisyariah.co.id/id-id/personal/bnigriyaibhasanah. Diakses 5 juli 2020 pukul 9.33

apartemen dan sejenisnya), dan membeli tanah kavling serta rumah indent.

Setiap bank syariah yang melayani pembiayaan dengan sistem *Musyarakah Mutanaqisah* memiliki segmen pasar dan kepercayaan pelanggan atau nasabah masing-masing. Seperti halnya di Kota Kediri sendiri dimana fokus peneliti untuk melakukan penelitian di Bank Muamalat merupakan bank dengan peminat pembiayaan secara *Musyarakah Mutanaqisah* yang cukup tinggi.

4. Kendala Pembiayaan *Musyarakah Mutanaqisah Musyarakah Mutanaqisah* di Bank Muamalat Kantor Cabang Utama (KCU) Kediri

Suatu sistem pembayaran atau pembiayaan yang dilakukan sebuah instansi seperti halnya bank Muamalat kantor cabang Kediri pasti memiliki kendala yang dihadapi. Kendala yang dihadapi oleh bank Muamalat KCU Kediri yaitu :

(1) Praktek *musyarakah mutanaqishah* untuk pembiayaan barang terikat dengan peraturan atau regulasi yang berlaku. Salah satu regulasi yang diberlakukan untuk pola *musyarakah mutanaqishah* adalah masalah pembebanan Pajak Pertambahan Nilai (PPN) pada kepemilikan barang.

(2) Ketentuan pasar akan menyebabkan terjadinya fluktuasi harga suatu barang. Perbedaan wilayah atas kerjasama muasyarakah tersebut akan

menyebabkan perbedaan harga. Jadi bank syariah tidak bisa menyamaratakan harga

(3) Proses pelaksanaan pembiayaan musyarakah mutanaqishah yang dilakukan dengan cara mengangangsur setiap bulan akan terkena risiko kredit. Dimana dimungkinkan tejadinya wan prestasi dari pihak nasabah yang tidak mampu menunaikan kewajibannya setiap bulan.