

BAB IV

HASIL PENELITIAN

A. Profil Lembaga

1. Sejarah Singkat Bank Jatim Syariah Cabang Kediri

PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Timur Tbk (Bank Jatim) didirikan dengan nama PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Timur pada tanggal 17 Agustus 1961 dengan akta yang dibuat oleh Notaris Anwar Mahajudin, No. 91 tanggal 17 Agustus 1961. Dengan adanya Undang-Undang No. 13 tahun 1962 tentang Ketentuan Pokok Bank Pembangunan Daerah, yang mengharuskan Bank Pembangunan Daerah didirikan dengan Peraturan Pemerintah Daerah, maka Pemerintah Daerah Tingkat I Jawa Timur mengeluarkan Peraturan Daerah No. 2 tahun 1976. Atas dasar peraturan daerah tersebut, nama PT Bank Pembangunan Daerah Djawa Timur diubah menjadi Bank Pembangunan Daerah Jawa Timur. Peraturan Pemerintah Daerah disahkan oleh Menteri Dalam Negeri dalam Surat Keputusan No. Pem.10/5/26-18 tanggal 31 Januari 1977 dan diumumkan dalam Lembaran Daerah Propinsi Daerah Tingkat I Jawa Timur Tahun 1977 Seri C No. I/c tanggal 1 Februari 1977.⁴⁸

Setelah mengalami beberapa kali perubahan peraturan daerah tentang pendirian Bank Pembangunan Daerah Jawa Timur, bentuk hukum Bank

⁴⁸Sejarah Bank Jatim, <https://www.bankjatim.co.id/id/informasi/tentang-bankjatim/sejarah>, diakses tanggal 28 November 2018.

Pembangunan Daerah Jawa Timur diubah dari Pemerintahan Daerah menjadi Perseroan Terbatas pada tanggal 25 Mei 1999. Seiring dengan perkembangan perekonomian dan dalam rangka memenuhi persyaratan sebagai BPD Regional Champion yang salah satunya parameternya adalah untuk memperkuat permodalan, maka dilakukan perubahan Anggaran Dasar Perseroan berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Rapat Umum Luar Biasa Perseroan Terbatas Nomor 89 tanggal 25 April 2012 yang dibuat oleh Notaris Fathiah Helmi, S.H., di Jakarta dan telah memperoleh persetujuan dari Kementerian Hukum dan HAM berdasarkan Surat Keputusan Nomor AHU-22728.AH.01.02. tahun 2012. Kemudian pada tanggal 30 April 2012 serta berdasarkan Surat Keputusan Bapepam tanggal 29 Juni 2012 dinyatakan efektif untuk pernyataan pendaftaran dan berubah nama menjadi PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Timur Tbk.

Bank mulai melakukan kegiatan operasional sesuai Surat Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia No. BUM 9-4-5 pada tanggal 15 Agustus 1961. Berdasarkan Undang-Undang No.10 Tahun 1998 tentang perbankan sebagai revisi dari Undang-Undang No.7 Tahun 1992 yang membolehkan perbankan menjalani *dual banking system* yaitu bank konvensional dapat mendirikan divisi syariah. Maka pada tanggal 21 Agustus 2007 PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Timur Tbk mendirikan Unit Usaha Syariah (UUS) sesuai dengan surat Persetujuan Prinsip Pendirian UUS dari Bank Indonesia No. 9/75/DS/Sb tanggal 4 April 2007. Unit Usaha Syariah merupakan unit kerja yang berasal dari kantor pusat

bank konvensional dan berfungsi sebagai kantor pelaksana usaha berdasarkan prinsip syariah. Operasional dari Unit Usaha Syariah hanya merupakan bagian dari pengembangan bank konvensional. Sehingga Bank Jatim Syariah masih satu manajemen dengan Bank Jatim Konvensional.

PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Timur Tbk mulai mendirikan kantor Unit Usaha Syariah pertama kali di Jalan Raya Darmo No. 105-107, Darmo, Wonokromo, Kota Surabaya dengan nama Bank Jatim Cabang Syariah Darmo. Untuk mengembangkan usahanya pada tahun 2014 Bank Jatim Cabang Syariah membuka cabang baru di berbagai daerah di Jawa Timur yaitu Sidoarjo, Malang, Madiun, Jember, Gresik, dan Kediri. Bank Jatim Kantor Cabang Syariah Kediri berdiri pada tanggal 16 Januari 2014 dengan membawahi satu Cabang Pembantu Syariah di Blitar. Pada saat ini Bank Jatim Cabang Syariah pada umumnya, termasuk Bank Jatim Kantor Cabang Syariah Kediri masih dalam masa pemisahan manajemen dengan Bank Jatim Konvensional, sehingga pada masa-masa ini khususnya Bank Jatim Kantor Cabang Syariah Kediri terus melakukan pengumpulan aset dan pengembangan bisnis syariah. Dengan harapan pada tahun 2019 nanti Bank Jatim Kantor Cabang Syariah sudah beralih status dari Unit Usaha Syariah menjadi Bank Umum Syariah.

2. Visi dan Misi Bank Jatim sebagai berikut:

Visi:

- 1) Menjadi “Bank Regional Terbaik”

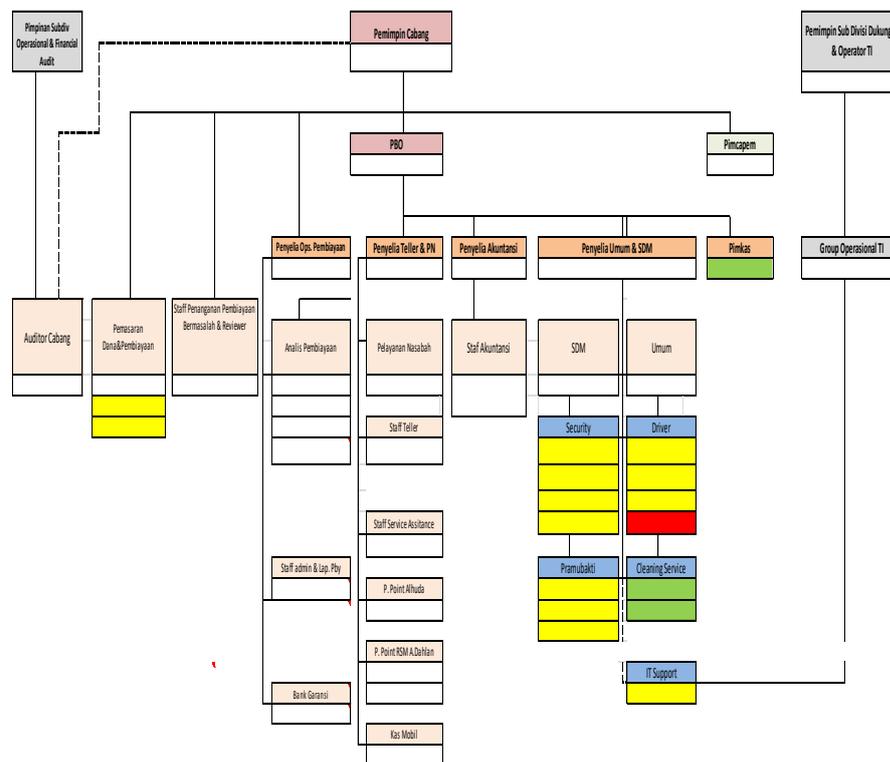
Misi:

- 1) Meningkatkan pangsa pasar;
- 2) Meningkatkan profesionalisme, memiliki integritas yang tinggi, dan berorientasi pada kebutuhan pasar;
- 3) Memberikan nilai yang optimal bagi Pemangku Kepentingan (*stake holder*) dan Pemegang Saham (*share holder*);
- 4) Memfasilitasi pengembangan Usaha Mikro Kecil dan Menengah;
- 5) Mendorong pertumbuhan ekonomi Jawa Timur.

3. Struktur Organisasi Bank Jatim Kantor Cabang Syariah Kediri

Organisasi yang dimaksud berguna untuk mencapai tujuan dan misi yang telah ditetapkan bank. Karena tanpa adanya organisasi mustahil suatu tujuan dapat tercapai secara cepat, tepat, dan efektif serta efisien. Selain itu juga berguna untuk melihat kedepan dan menyiapkan konsep mengatasi untuk segala kemungkinan yang bisa saja terjadi baik dari adanya hambatan-hambatan di masa yang akan datang. Sehingga dibentuklah sebuah organisasi untuk mencapai tujuan tersebut secara bersama-sama, baik dari pemimpin, pimpinan bidang dan kebawahnya. Agar hambatan yang akan terjadi bisa ditangani secara bersama tidak hanya pimpinan yang turun tangan, karena ini organisasi dengan tujuan sama maka harus semua yang turun tangan apabila ada hal-hal yang mungkin saja terjadi karena kita sebagai manusia tidak menegetahui takdir atau rencana dari yang maha kuasa.

STRUKTUR ORGANISASI KANTOR CABANG SYARIAH KEDIRI



Berikut ini uraian pembagian tugas masing-masing jabatan di Bank Jatim Syariah Cabang Kediri :

a. Pemimpin Cabang Utama

Membawahi pemimpin bidang operasional, pemimpin cabang pembantu, penyelia pelayanan nasabah/teller, penyelia pembiayaan, dan penyelia umum & SDM.

b. Pemimpin Bidang Operasional

Membawahi penyelia pelayanan nasabah/teller, penyelia pembiayaan, dan penyelia umum & SDM.

c. Penyelia Umum & SDM

Penyelia Umum & SDM mempunyai tugas-tugas pokok sebagai berikut :

- 1) Menyelenggarakan usaha-usaha kesekretariatan, personalia, umum, dan usaha-usaha lain yang sejenis sepanjang usaha tersebut menjadi wewenang kantor cabang utama.
- 2) Menyelenggarakan kegiatan perhitungan pembayaran gaji pegawai, pajak dan asuransi pegawai, serta hak-hak pegawai lainnya.
- 3) Mengadakan pencatatan dan pendistribusian barang-barang persediaan kepada seluruh penyelia yang membutuhkan serta membuat pertanggungjawaban setiap akhir bulan.
- 4) Mengelola barang-barang persediaan.

d. Penyelia Teller

Penyelia teller mempunyai tugas pokok antara lain :

- 1) Menyelesaikan permohonan nasabah dan calon nasabah dalam hubungannya dengan penjualan produk dan jasa bank.
- 2) Mengusahakan secara aktif bertambahnya nasabah baru dengan kerjasama dengan pemasaran dana
- 3) Melaksanakan administrasi operasi di bidang giro, tabungan, deposito dan sertifikat deposito.
- 4) Berkoordinasi dengan pengelolaan bisnis kartu kantor pusat dalam melayani permohonan kartu ATM dari nasabah.

- 5) Mengelola dan membuat laporan posisi harian kas serta bertanggungjawab atas persediaan uang dalam khasanah.
- 6) Menyediakan uang kas untuk para teller pada pagi hari, ATM dan melayani bon uang dari penyelia teller selama jan pelayanan kas.
- 7) Menerima penyetoran kembali uang kas dari penyelia teller II setelah tutup kas.
- 8) Mengelola kegiatan kas keliling dan *payment point*.
- 9) Menerima setoran dan melakukan pembayaran dari/ke cabang pembantu, kantor kas dan *payment point* untuk kegiatan operasional.
- 10) Mengambil dan menyetor uang kas ke Bank Indonesia atau bank lainnya untuk keperluan penyediaan uang kas baik untuk keperluan cabang utama dan 15 cabang dalam wilayah kerja Bank Indonesia.
- 11) Melakukan tugas sortir uang sebelum dimasukkan ke dalam khasanah.
- 12) Melakukan pengawasan dan penelitian atas semua kegiatan di unit kerjanya agar sesuai dengan ketentuan, melakukan pencegahan timbulnya kesalahan dalam pelaksanaan tugas di unit kerjanya serta membuat laporan atas hasil pengamatan yang dilakukan bila dipandang perlu.

e. Penyelia Pembiayaan

- 1) Menganalisis permohonan pembiayaan, bank garansi dengan plafond sesuai wewenangnya.
- 2) Melakukan koordinasi dengan kantor pusat berkaitan dengan penyaluran kredit dengan jumlah plafond tertentu yang pemrosesan permohonan pembiayaannya dilaksanakan oleh kantor pusat, serta menyelenggarakan kegiatan administrasi pembiayaan.
- 3) Mengadakan supervisi dan penagihan atas pembiayaan yang tergolong lancar dan dalam perhatian khusus telah direalisasi.
- 4) Memantau aktifitas pemberian pembiayaan penagihan kredit menengah yang bermasalah.
- 5) Melaksanakan kegiatan penyelesaian pembiayaan bermasalah.

e. Penyelia Akuntansi

- 1) Menyenggarakan pembukaan atas transaksi-transaksi.
- 2) Menyimpan bukti-bukti pembukuan.
- 3) Membuat neraca dan rugi / laba dan laporan-laporan ke Bank.
- 4) Mengadakan analisa dan laporan keuangan cabang.
- 5) Menjaga agar instalasi komputer beserta alat pendukungnya siap dioperasikan.
- 6) Mengatur dan mengawasi penggunaan instalasi komputer di lingkungan cabang utama

4. Produk Pembiayaan Bank Jatim Kantor Cabang Syariah Kediri

a. Pembiayaan Multiguna Syariah

Fasilitas Pembiayaan yang diberikan bank kepada nasabah yang mempunyai penghasilan tetap (*fix income*) dengan akad *murabahah*. Tujuan pembiayaan multiguna syariah yaitu untuk keperluan konsumtif. Adapun karakteristik pembiayaan multiguna syariah yaitu:

- 1) Menggunakan akad *murabahah*
- 2) Jangka waktu pembiayaan:
 - a) PNS/Pegawai BUMN/BUMD dengan gaji melalui/tidak melalui Bank Jatim maksimal 20 tahun dengan plafond 90%.
 - b) TNI/POLRI yang gajinya melalui Bank Jatim maksimal 8 tahun dengan plafond 90%.
 - c) Pegawai swasta/yayasan/koperasi yang gajinya melalui Bank Jatim maksimal 8 tahun dengan plafond 70%.
 - d) Swsta/yayasan/koperasi yang gajinya tidak melalui Bank Jatim maksimal 5 tahun dengan plafond 70%.
 - e) Anggota legislatif yang gajinya melalui Bank Jatim, jangka waktu pembayaran selama menjadi anggota dewan dengan plafond 90%.
 - f) Purnawirawan TNI/POLRI dan pensiunan PNS/BUMN/BUMD yang gaji/pensiunan melalui Bank Jatim kurang lebih 15 tahun dengan plafond 70%.

- g) (CPNS/BUMN/BUMD) calon pegawai yang gajinya melalui Bank Jatim kurang lebih 5 tahun dengan plafond 60%.
 - h) Kerjasama penyaluran pembiayaan dengan BPD lain disesuaikan dengan PKS, jangka waktu sesuai PKS.
- 3) Kriteria Pemohon :
- a) Anggota masyarakat dengan penghasilan tetap dan berstatus PNS, pegawai BUMN/BUMD, pegawai perum lembaga pendidikan, TNI/POLRI, pegawai perusahaan swasta *bonafide*, WNI yang menjadi karyawan perusahaan multinasional, pegawai perusahaan swasta stars nasional, swasta asing yang berstatus PNS/PMDN, anggota legislatif, pegawai yayasan, pegawai koperasi yang gajinya melalui/tidak melalui Bank Jatim.
 - b) CPNS dan calon pegawai BUMN/BUMD yang gajinya melalui Bank Jatim.
 - c) Pensiunan (PNS, pegawai BUMN/BUMD, pegawai perum dan purnawirawan TNI/POLRI) yang pensiunannya disalurkan melalui Bank Jatim.
 - d) PNS dan pegawai BUMN/BUMD yang memasuki masa pensiun dan purnawirawan yang pensiunnya melalui *payrole* Bank Jatim, bagi pegawai BUMN/BUMD yang uang pensiunnya tidak diterima secara tunai setelah pensiun.

e) Tenaga kerja kontrak, horoner, dan perangkat desa yang pembayaran gajinya melalui Bank Jatim.

b. Produk Kafalah

Produk kafalah berupa bank garansi. Bank garansi adalah jaminan yang diberikan bank kepada pihak ketiga (terjamin) untuk jangka waktu tertentu, jumlah tertentu dan keperluan tertentu, atas pemenuhan kewajiban nasabah (yang dijamin) kepada pihak ketiga dimaksud. Pembiayaan ini diperuntukkan badan hukum dan lembaga-lembaga lainnya, yang bergerak di bidang jasa konstruksi, pengadaan barang dan jasa, jasa lainnya dan sektor usaha lain yang memenuhi syarat kelayakan. Jangka waktu pembiayaan produk kafalah sesuai dengan permintaan dari penerima jaminan atau maksimal sesuai dengan jangka waktu kontrak antara nasabah dan pihak penerima jaminan.

c. Pembiayaan Konsumtif

Pembiayaan konsumtif yaitu pembiayaan yang digunakan untuk memenuhi kebutuhan konsumsi, yang akan habis jika digunakan untuk memenuhi kebutuhan.

- 1) Pembiayaan multiguna syariah, yaitu Pembiayaan yang diberikan kepada karyawan pemerintah atau swasta *bonafide*.
- 2) Pembiayaan pemilikan kendaraan, yaitu pembiayaan yang ditujukan bagi nasabah yang bermaksud melakukan pembelian/pemilikan kendaraan.

- 3) Pembiayaan pemilikan rumah, yaitu pembiayaan yang ditujukan bagi nasabah yang bermaksud melakukan pembelian rumah (baru/second).

Pembiayaan konsumtif harus **disertai lampiran kelengkapan**

legalitas:

- 1) Legalitas Permohonan (KTP/KSK/Surat Nikah/NPWP, dll.
- 2) Persetujuan Perusahaan (REKOMENDASI, SURAT KUASA MEMOTONG GAJI, dll)
- 3) Legalitas agunan (SCH/SHGB/SHM/BPKB/IMB/PBB, dll)

d. Pembiayaan Produktif

Pembiayaan yaitu pembiayaan yang ditujukan untuk memenuhi kebutuhan produksi dalam arti luas, yaitu untuk peningkatan usaha, baik usaha produksi, perdagangan, maupun investasi.

- 1) Pembiayaan modal kerja, yaitu pembiayaan untuk keperluan pengadaan barang yang digunakan untuk modal kerja.
- 2) Pembiayaan investasi, yaitu pembiayaan untuk keperluan pembelian barang-barang yang diperlukan guna keperluan investasi. **Skim:**

- a) Jual Beli : *Murabahah, Istishna,* dan Salam
- b) Bagi Hasil: *Mudharabah,* dan *Musyarakah*

e. Umroh iB Maqbula

Produk pembiayaan kepada Nasabah yang akan melakukan perjalanan Umroh dengan angsuran tetap sampai dengan jangka

waktu pembiayaan. Adapun karakteristik dari pembiayaan Umroh iB Maqbula, antara lain:

- 1) Menggunakan akad *ijarah*.
- 2) Untuk membiayai kebutuhan perjalanan umroh
- 3) Diperuntukkan bagi pemohon yang berstatus karyawan tetap perusahaan/instansi bonafide dengan masa kerja min 2 tahun dan wiraswasta.
- 4) Diperuntukkan juga bagi keluarga nasabah dan pihak lain yang menjadi tanggungan nasabah, sepanjang kemampuan mengangsur nasabah mencukupi (maks. 80% dari penghasilan bersih nasabah)
- 5) Plafond pembiayaan maks. 80% dari biaya umroh
- 6) Jangka waktu pembiayaan maks. 3 tahun
- 7) Angsuran tetap setiap bulannya hingga akhir jatuh tempo pembiayaan
- 8) Dapat diangsur setelah pulang dari Umroh
- 9) Biaya administrasi ringan
- 10) Perlindungan asuransi syariah
- 11) Fasilitas pembayaran angsuran melalui *Autodebet*.

f. Pembiayaan KPR iB Griya Barokah

Pembiayaan jangka pendek, menengah, atau panjang untuk membiayai pembelian rumah tinggal (konsumtif) maupun renovasi, baik baru maupun bekas, di lingkungan *developer* maupun *non developer*, dengan sistem *murabahah* dan *musyarakah mutanaqisah*.

Tujuan pembiayaan ini adalah Pemilikan rumah, rusun, ruko, rukan dan apartemen di lingkungan perumahan maupun bukan perumahan, kondisi baru maupun lama. Adapun karakteristik pembiayaan KPR iB Griya Barokah, yaitu:

- 1) Menggunakan akad murabahah yaitu akad jual beli antara bank dan nasabah, dimana bank membeli barang yang dibutuhkan dan menjualnya kepada nasabah sebesar harga pokok ditambah dengan keuntungan margin yang disepakati, dan akad musyarakah mutanaqisah yaitu kerjasama antara dua pihak dimana keduanya saling berkontribusi modal.
- 2) Jangka waktu pembiayaan maksimal 15 tahun.
- 3) Fleksibel untuk pembelian rumah baru atau *second*.

Manfaat:

- 1) Angsuran ringan dan tetap.
- 2) Proses cepat dan mudah.
- 3) Biaya administrasi ringan.
- 4) Perlindungan asuransi syariah.
- 5) Online pembayaran angsuran di seluruh cabang Bank Jatim, jaringan ATM Bersama dan ATM Prima.⁴⁹

⁴⁹Bank Jatim Syariah, <http://www.bankjatim.co.id/>, diakses tanggal 28 November 2018.

B. Temuan Penelitian

Pembiayaan Kepemilikan Rumah (KPR) di Bank Jatim Syariah Cabang Kediri yaitu termasuk dalam pembiayaan konsumtif. Pembiayaan Kepemilikan Rumah (KPR) pada produk Bank Jatim Syariah Cabang Kediri dinamakan sebagai Pembiayaan KPR IB Griya Barokah. KPR IB Griya Barokah adalah pembiayaan jangka pendek, menengah, atau panjang untuk membiayai pembelian rumah tinggal (konsumtif) maupun renovasi, baik baru maupun bekas, di lingkungan *developer* maupun *non developer*. Tujuan pembiayaan ini adalah pemilikan rumah, rusun, ruko, rukan dan apartemen di lingkungan perumahan maupun bukan perumahan.

Di bank Jatim Syariah Cabang Kediri, Pembiayaan Kepemilikan Rumah melayani pembiayaan pembelian rumah baru, pembelian rumah *second/bekas*, renovasi, *take over*, *take over + top up*, dan *refinance* dengan akad *musyarakah mutanaqisah*. pembiayaan KPR IB Griya Barokah dengan akad *musyarakah mutanaqisah* (kongsi) yaitu suatu akad dimana antara bank dan nasabah saling berkontribusi dana untuk pembelian suatu aset, dan nasabah mengangsur porsi kepemilikan bank secara bertahap sampai aset tersebut sepenuhnya menjadi milik nasabah, dalam hal ini bank menyewakan (mengijarahkan) aset yang menjadi porsi kepemilikan bank kepada nasabah.⁵⁰

Berdasarkan kerangka teori yang ada maka hasil-hasil penelitian. Peneliti dapat memaparkan sebagai berikut :

⁵⁰Hasil wawancara bersama Bapak Rendy Harwin, Tanggal 14 Juni 2019, jam 14.00, di Kantor Bank Jatim Syariah Cabang Kediri.

Dalam peneliti ini, kedudukan informasi sangat penting karena sebagai sumber data yang utama. Untuk lebih jelasnya dapat dilihat dalam tabel di bawah ini.

No.	Nama	Jabatan
1.	Edy Subiakto	Pimpinan Bidang Operasional
2.	Rendy Drawin	Analisis pembiayaan
3.	Saeful Anwar	Aanalisis Pembiayaan
4.	Endah Sulistyowati	Nasabah

Temuan penelitian dalam skripsi ini bertujuan untuk mempermudah peneliti dalam menjelaskan permasalahan yang diteliti. Dalam hal ini peneliti memaparkan suatu temuan yang hanya berkaitan dengan fokus penelitian agar tidak melebar ke fokus pembahasan yang lain.

1. Landasan Bank Jatim Cabang Syariah Kediri Dalam Menerapkan Akad *Musyarakah Mutanaqisah*

Dalam pembiayaan *Musyarakah Mutanaqisah*. Bank Jatim Cabang Syariah Kediri menggunakan landasan hukum dari Al-Qur'an, Al-Hadist. pojk. Peraturan internal dan buku pedoman pelaksanaan. Pada Bank Jatim Cabang Syariah Kediri, akad *Musyarakah Mutanaqisah* diaplikasikan salah satunya dalam produk pembiayaan kepemilikan rumah, hal itu

dinyataan oleh Bapak Rendy Darwin selaku analis pembiayaan menjelaskan bahwa:

“ pembiayaan musyarakah mutanaqisah adalah pembiayaan dimana antara bank dan nasabah saling berkontribusi dana untuk pembelian suatu aset, dan nasabah mengangsur porsi kepemilikan bank secara bertahap sampai aset tersebut sepenuhnya menjadi milik nasabah, dalam hal ini bank menyewakan (mengijarahkan) aset yang menjadi porsi kepemilikan bank kepada nasabah. Dan landasan Bank Jatim cabang syariah Kediri dalam mengaplikasikan akad musyarakah mutanaqisah dalam produk *ib griya barokah* yaitu dengan al-qur’an surat al-baqarah ayat 278 dan surat as-shad ayat 24. Sedangkan kalau di DSN MUI itu nomor 73/DSN-MUI/XI/2008 Tentang *Musyarakah Mutanaqishah*, sedangkan kalau dari pojk itu, pojk nomor 24/pojk.03/2015 tentang produk dan aktivitas bank syariah.

Pernyataan yang dilontarkan Bapak Rendy Darwin diatas menunjukkan kalau pembiayaan *musyarakah mutanaqisah* itu, bahwa ada beberapa landasan hukum yang digunakan Bank Jatim Cabang Syariah Kediri dalam mengaplikasikan pembiayaan Musyarakah Mutanaqisah melalui produk *ib griya barokah*.⁵¹

Landasan yang digunakan yakni dari firman Allah dalam Al-qur’an surat Al-baqarah ayat 278 :

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا اتَّقُوا اللَّهَ وَذَرُوا مَا بَقِيَ مِنَ الرِّبَا إِن كُنتُمْ مُؤْمِنِينَ

Artinya : “Hai orang-orang yang beriman, bertakwalah kepada Allah dan tinggalkanlah sisa riba (yang belum dipungut), jika kamu orang yang beriman.” (Q.S. Al-Baqarah: 278)

Dari ayat diatas bisa ditarik kesimpulan bahwa. Kita sebagai manusia atau hamba ALLAH SWT yang beriman kepadanya apabila

⁵¹ Hasil wawancara dengan Bapak Rendy Darwin, pada Jum’at 14 juni 2019 pukul 14.00 WIB di kantor Bank Jatim Cabang Syariah Kediri

melakukan sebuah transaksi pada lembaga keuangan syariah/islam setidaknya tidak mengambil hal-hal yang mengandung unsur bunga bank atau riba sebaiknya meninggalkan transaksi yang mengandung unsur riba supaya kita sebagai manusia yang beriman diselamatkan dalam urusan didunia baik diakhirat kelak nanti. Karena bunga bank atau riba tersebut sangatlah dilarang dalam agama islam dan sudah dijelaskan sejelast-jelasnya dalam kitab suci agama islam yaitu Al-Qur'an.

Adapun landasan yang ada di dalam Al-Qur'an yang digunakan Bank Jatim Cabang Syariah Kediri yakni yaitu Al-Quran Surat Shad: 24

قَالَ لَقَدْ ظَلَمَكَ بِسُؤَالِ نَعَجِكَ إِلَىٰ نَعَا جِهٍ وَإِنَّ كَثِيرًا مِّنَ الْخُلَطَاءِ لَيَبْغِي بَعْضُهُمْ عَلَىٰ بَعْضٍ إِلَّا الَّذِينَ آمَنُوا وَعَمِلُوا الصَّالِحَاتِ وَقَلِيلٌ مَّا هُمْ وَظَنَّ دَاوُدُ أَنَّمَا فَتَنَّاهُ فَاسْتَغْفَرَ رَبَّهُ وَحَرَّ رَاكِعًا وَأَنَابَ

Artinya: "...Dan sesungguhnya kebanyakan dari orang-orang yang bersyariat itu sebagian dari mereka berbuat zalim kepada sebagian yang lain, kecuali orang yang beriman dan beramal shaleh, dan amat sedikitlah mereka ini..."

Dari arti ayat diatas dapat ditarik kesimpulan bahwa sebagian besar orang-orang yang melakukan syariat islam itu sebagian dari mereka berbuat zalim kepada orang lain karena mereka yang berbuat zalim hanya ingin menang sendiri atau ingin untung sendiri, meskipun hal tersebut sudah dijelaskan pada ayat tersebut akan tetapi masih banyak orang-orang yang tidak begitu memikirkan akan hal negatif yang akan dihadapi didunia baik di akhirat kelak nanti. Akan tetapi, terkecuali orang-orang yang beriman kepada allah swt dan mereka yang beramal shaleh meskipun orang-orang tersebut sangat sedikit sekali.

Landasan dari peraturan otoritas jasa keuangan (POJK) sendiri di ataur dalam POJK Nomor 24/pojk.03/2015 tentang produk dan aktivitas Bank Syariah dan Unit Usaha Syariah. Pada pasal 2 tersebut dijelaskan sebagai berikut:⁵²

BAB II PRODUK DAN AKTIVITAS BARU

Pasal 3: (1) Bank dalam kegiatan usahanya dapat menerbitkan Produk dan/atau melaksanakan Aktivitas baru. (2) Produk dan/atau Aktivitas baru sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus memenuhi kriteria sebagai berikut: a. belum pernah diterbitkan atau dilaksanakan sebelumnya oleh Bank yang bersangkutan; atau b. telah diterbitkan atau dilaksanakan sebelumnya oleh Bank namun dilakukan pengembangan fitur atau karakteristik.

Pasal 4 (1) Bank wajib mencantumkan rencana penerbitan Produk dan/atau pelaksanaan Aktivitas baru sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 ayat (2) huruf a dalam rencana bisnis Bank. (2) Bank dapat melakukan perubahan rencana bisnis Bank terkait penerbitan Produk dan/atau pelaksanaan Aktivitas tertentu dalam hal terdapat kondisi tertentu. (3) Perubahan rencana bisnis Bank sebagaimana dimaksud pada ayat (2) adalah perubahan diluar perubahan rencana bisnis Bank sebagaimana diatur dalam ketentuan mengenai rencana bisnis Bank.⁵³

⁵² Hasil wawancara dengan Bapak Rendy Darwin, pada Jum'at 14 juni 2019 pukul 14.00 WIB di kantor Bank Jatim Cabang Syariah Kediri

⁵³ Hasil wawancara dengan Bapak Rendy Darwin, pada Jum'at 14 juni 2019 pukul 14.00 WIB di kantor Bank Jatim Cabang Syariah Kediri

Landasan dari Fatwa DSN-MUI Nomor 73/DSN-MUI/IX/2008 tentang *Musyarakah Mutanaqisah* tentang pembiayaan *musyarakah mutanaqisah*. Dimana isi dari fatwa tersebut adalah sebagai berikut sehingga diperbolehkannya pembiayaan ini diaplikasikan dalam perbankan syariah:

Menetapkan : FATWA MUSYARAKAH MUTANAQISHAH

kan

Pertama : **Ketentuan Umum**

Dalam fatwa ini yang dimaksud dengan :

1. *Musyarakah Mutanaqishah* adalah Musyarakah atau Syirkah yang kepemilikan asset (barang) atau modal salah satu pihak (*syarik*) berkurang disebabkan pembelian secara bertahap oleh pihak lainnya;
2. *Syarik* adalah mitra, yakni pihak yang melakukan akad syirkah (*musyarakah*);
3. *Hishshah* adalah porsi atau bagian syarik dalam kekayaan musyarakah yang bersifat *musya'*;
4. *Musya'* (مشاع) adalah porsi atau bagian syarik dalam kekayaan musyarakah (milik bersama)

secara nilai dan tidak dapat ditentukan batas-batasnya secara fisik.

Kedua : **Ketentuan Hukum**

Hukum Musyarakah Mutanaqishah adalah boleh.

Ketiga : **Ketentuan Akad**

1. Akad Musyarakah Mutanaqishah terdiri dari akad Musyarakah/ Syirkah dan Bai' (jual-beli).
2. Dalam *Musyarakah Mutanaqishah* berlaku hukum sebagaimana yang diatur dalam Fatwa DSN No. 08/DSN-MUI/IV/2000 tentang Pembiayaan Musyarakah, yang para mitranya memiliki hak dan kewajiban, di antaranya:
 - a. Memberikan modal dan kerja berdasarkan kesepakatan pada saat akad.
 - b. Memperoleh keuntungan berdasarkan nisbah yang disepakati pada saat akad.
 - c. Menanggung kerugian sesuai proporsi modal.
3. Dalam akad Musyarakah Mutanaqishah, pihak pertama (salah satu *syarik*, LKS) wajib berjanji

untuk menjual seluruh *hishshah*-nya secara bertahap dan pihak kedua (*syarik* yang lain, *nasabah*) wajib membelinya.

4. Jual beli sebagaimana dimaksud dalam angka 3 dilaksanakan sesuai kesepakatan.
5. Setelah selesai pelunasan penjualan, seluruh *hishshah* LKS –sebagai *syarik*-- beralih kepada *syarik* lainnya (*nasabah*).

Keempat : **Ketentuan Khusus**

1. Aset Musyarakah Mutanaqishah dapat di-*ijarah*-kan kepada *syarik* atau pihak lain.
2. Apabila aset Musyarakah menjadi obyek *Ijarah*, maka *syarik* (*nasabah*) dapat menyewa aset tersebut dengan nilai *ujrah* yang disepakati.
3. Keuntungan yang diperoleh dari *ujrah* tersebut dibagi sesuai dengan nisbah yang telah disepakati dalam akad, sedangkan kerugian harus berdasarkan proporsi kepemilikan. Nisbah keuntungan dapat mengikuti perubahan proporsi kepemilikan sesuai kesepakatan para *syarik*.
4. Kadar/Ukuran bagian/porsi kepemilikan aset

Musyarakah syarik (LKS) yang berkurang akibat pembayaran oleh syarik (nasabah), harus jelas dan disepakati dalam akad.

5. Biaya perolehan aset Musyarakah menjadi beban bersama sedangkan biaya peralihan kepemilikan menjadi beban pembeli.

Kelima : Penutup

1. Jika terjadi perselisihan di antara para pihak, maka penyelesaiannya dilakukan sesuai kesepakatan berdasarkan prinsip syariah.
2. Fatwa ini berlaku sejak tanggal ditetapkan dengan ketentuan jika di kemudian hari ternyata terdapat kekeliruan, akan diubah dan disempurnakan sebagaimana mestinya.

Landasan dari hadist yang digunakan Bank Jatim Cabang syariah kediri adalah sebagai berikut:

Hadis riwayat Abu Daud dari Abu Hurairah, Rasulullah SAW berkata:

إِنَّ اللَّهَ تَعَالَى يَقُولُ: أَنَا تَالِثُ الشَّرِيكَيْنِ مَا لَمْ يَخْرُجْ أَحَدُهُمَا صَاحِبَهُ، فَإِذَا خَانَ أَحَدُهُمَا صَاحِبَهُ خَرَجْتُ مِنْ بَيْنِهِمَا.

"Allah swt. berfirman: 'Aku adalah pihak ketiga dari dua orang yang bersyarikat selama salah satu pihak tidak mengkhianati pihak yang lain. Jika salah satu pihak telah berkhianat, Aku keluar dari mereka.'" (HR. Abu Daud, yang dishahihkan oleh al-Hakim, dari Abu Hurairah)"

Bapak Rendy Darwin menambahkan lagi landasan yang digunakan Bank Jatim Cabang Syariah Kediri dalam menjalankan aktivitasnya termasuk dalam pengaplikasian pembiayaan *musyarakah mutanaqisah*.

Beliau menyatakan:

“selain landasan yang saya sebutkan tadi bank jatim cabang syariah kediri juga berlandaskan atas peraturan internal bankmjatim cabang syariah kediri dan juga dari buku pedoman pelaksanaan dimana kedua tambahan landasan ini sangatlah rahasia bank karena ini membahas internal bank ini sendiri”⁵⁴

Dari tambahan pernyataan Bapak Rendy Darwin tersebut ada tambahan landasan Bank Jatim Cabang Syariah Kediri dalam menjalankan aktivitasnya termasuk dalam mengaplikasikan pembiayaan kepemilikan rumah dengan akad *musyarakah mutanaqisah* yaitu dari peraturan internal Bank dan juga dari buku pedoman pelaksanaan dimana landasan ini sangatlah rahasia sehingga saya tidak dapat mencantumkan isi dari peraturan itu didalam penelitian yang telah dilakukan oleh peneliti, meskipun begitu hasil penelitian mengenai landasan diatas sudah cukup untuk berbagi kepada peneliti yang akan.⁵⁵

⁵⁴ Hasil wawancara bersama Bapak Rendy Harwin, Tanggal 14 juni 2019 pukul 14.00 WIB di kantor Bank Jatim Cabang Syariah Kediri

⁵⁵ Hasil wawancara dengan Bapak Rendy Darwin, pada Jum'at 14 juni 2019 pukul 14.00 WIB di kantor Bank Jatim Cabang Syariah Kediri

2. Penerapan Akad *Musyarakah Mutanaqisah* pada Pembiayaan KPR IB Griya Barokah Bank Jatim Syariah Cabang Kediri

akad musyarakah mutanaqisah ini sudah lama ada salah satunya pada produk pembiayaan kepemilikan rumah di Bank Jatim Cabang Syariaha Kediri. Jelasnya Seperti yang diungkapkan oleh Bapak Rendy Darwin selaku analis pembiayaan di Bank Jatim Cabang Syariah Kediri menjelaskan bahwa:

“akad *musyarakah mutanaqisah* adalah bentuk akad kerjasama dua pihak atau lebih dalam kepemilikan suatu aset, yang mana ketika akad ini telah berlangsung aset salah satu dari kongsi keduanya akan berpindah tangan ke kongsi yang satunya, dengan perpindahan yang dilakukan melalui mekanisme pembayaran yang bertahap. Bentuk kerjasama ini berakhir dengan pengalihan hak salah satu pihak ke pihak yang lain. Dimana itu bank dan nasabah sama-sama menyetorkan modal awal bisa 50% dari bank dan 50% dari nasabah atau 30% dari nasabah 70% dari bank untuk sebuah kepemilikan suatu aset. Aset itu bisa berupa rumah. Apabila suatu aset itu ingin dimiliki nasabah sepenuhnya maka nasabah harus membayar ke bank sesuai dengan porsi yang telah disepakati di awal. Karena pembayaran dilakukan secara berangsuran maka porsi kepemilikan bank pun berkurang secara proporsional sesuai dengan besarnya angsuran. Rumah yang dibeli secara berkongsi tersebut akan menjadi milik nasabah sepenuhnya apabila porsi nasabah menjadi 100% dan porsi bank menjadi 0%”.⁵⁶

Bapak Rendy Darwin juga menambahkan pernyataan bahwa:

“di dalam akad *musyarakah mutanaqisah* itu terdapat akad ijarah apabila bank dan nasabah sama-sama sepakat apabila aset tersebut diijarkan ke syarik atau pihak lain dengan demikian syarik yang menyewa aset tersebut akan membayar ujarah yang disepakati di awal, keuntungan yang diperoleh dari ujarah akan dibagi ke syarik dan nasabah sesuai dengan nisbah yang telah disepakati di awal akad, lalu angsuran syarik bisa berkurang apabila nisbah yang diterima syarik tersebut diberikan kepada bank untuk mengangsur angsuran atas aset yang dibeli oleh syarik atau

⁵⁶ Hasil wawancara bersama Bapak Rendy Harwin, Tanggal 14 juni 2019 pukul 14.00 WIB di kantor Bank Jatim Cabang Syariah Kediri

nasabah tersebut. Sehingga porsi bank bisa berkurang atas angsuran tadi”.⁵⁷

Bapak Rendy Haarwin menambahkan pernyataan mengenai penerapan akad musyarakah mutanaqisah pada bankjatim cabang syariah kediri. Penryataannya bahwa:

“mengenai akad pembiayaan musyarakah mutanaqisah menurut sepengetahuanku sebagian besar bank syariah di Indonesia termasuk bank jatim cabang syariah kediri ini juga belum 100% menerapkannya, karena bank syariah sendiri masih terpengaruh sistem yang dilakukan oleh bank konvensional”.⁵⁸

Pernyataan tersebut diperkuat lagi Berdasarkan hasil wawancara dengan bapak Saeful Anwar beliau menyampaikan bahwa:

“dibanding menggunakan akad *murabahah*, dalam pembiayaan KPR IB Griya Barokah akan lebih cocok apabila menggunakan akad *musyarakah mutanaqisah*. Alasan nya yaitu karena apabila dalam pembiayaan KPR Ib Griya Barokah nasabah memilih menggunakan akad *musyarakah mutanaqisah*, maka akan banyak keuntungan yang akan di dapat nasabah. Selain uang muka lebih murah, apabila nasabah ingin melunasi angsuran lebih cepat dari waktu yang telah ditentukan, maka nasabah hanya membayar sisa porsi kepemilikan bank ditambah dengan harga sewa saat pelunasan. Memang angsuran ditahun-tahun pertama sedikit memberatkan nasabah, akan tetapi tahun-tahun berikutnya nasabah akan merasakan kemudahan dalam membayar angsuran karena angsuran nya semakin ringan. Hal ini tentu saja akan sangat membantu nasabah dalam membayar angsurannya. Mengenai besarnya harga, secara umum untuk harga normal dalam skim pembiayaan KPR IB Griya Barokah Kongsi lebih murah jika dibandingkan dengan harga normal pada skim pembiayaan KPR biasa Pembelian. Akan tetapi apabila Bank Muamalat Indonesia Cabang Semarang sedang ada program, dimana program tersebut yaitu memberikan promo pada pembiayaan KPR biasa Pembelian, maka dengan harga promo tersebut harga dalam pembiayaan KPR IB Griya Barokah bisa lebih murah jika dibandingkan dengan

⁵⁷ Hasil wawancara bersama Bapak Rendy Harwin, Tanggal 14 juni 2019 pukul 14.00 WIB di kantor Bank Jatim Cabang Syariah Kediri

⁵⁸ Hasil wawancara bersama Bapak Rendy Harwin, Tanggal 14 juni 2019 pukul 14.00 WIB di kantor Bank Jatim Cabang Syariah Kediri

pembiayaan KPR biasa Pembelian. Berbeda dengan akad *murabahah*, karena jika nasabah menggunakan *murabahah* untuk pembiayaan KPR IB Griya Barokah, maka besarnya angsuran yang harus dibayar besarnya tetap mulai dari tahun pertama sampai tahun terakhir. Hal ini dikarenakan dalam akad *murabahah* pada pembiayaan KPR IB Griya Barokah bank sudah menghitung berapa besar angsuran nasabah setiap bulannya berdasarkan harga beli ditambah dengan margin keuntungan. Karena bank memperkirakan potensi dalam jangka panjang terhadap aset yang menjadi objek pembiayaan, maka bank akan langsung menghitung kemungkinan kenaikan dari harga aset tersebut, sehingga besar nilai kredit pembiayaan KPR iB griya barokah dengan akad *murabahah* lebih tinggi jika dibandingkan dengan pembiayaan KPR iB griya barokah menggunakan akad *musyarakah mutanaqisah*. Hal ini tentu saja bisa sangat menguntungkan nasabah, apabila di tahun-tahun berikutnya ternyata harga aset tersebut semakin melambung tinggi. Sebaliknya apabila harga pasar aset tersebut turun sementara besar angsuran yang harus dibayar besarnya tetap, maka nasabah akan merasa dirugikan. Sementara jika nasabah memilih menggunakan akad *murabahah* untuk pembiayaan KPR iB griya barokah, selain uang muka yang harus dibayar jauh lebih tinggi karena tidak ada promo, apabila nasabah ingin melunasi angsuran lebih cepat dari waktu yang telah ditentukan, maka nasabah harus melunasi sisa angsuran ditambah dengan margin keuntungan yang telah ditetapkan di awal akad”.⁵⁹

Keuntungan nasabah memilih pembiayaan *musyarakah mutanaqisah* memang lebih besar dibandingkan pembiayaan dan ada beberapa untuk mengantisipasi resiko pada saat berlangsungnya sebuah dengan akad dan ada hal untuk mengantisipasi resiko yang terjadi hal tersebut juga disampaikan oleh Bapak Saeful Anwar, beliau menyatakan bahwa:

“Selain menguntungkan nasabah, pembiayaan KPR iB Griya Barokah Kongsy dengan akad *musyarakah mutanaqisah* juga sangat menguntungkan bagi pihak bank. Selain mendapatkan keuntungan secara langsung dari akad *ijarah*, skema *musyarakah mutanaqisah* ini juga bisa meminimalisir resiko pembiayaan KPR iB Griya Barokah, serta bank bisa menyesuaikan keuntungan yang

⁵⁹ Hasil wawancara bersama Bapak Saeful Anwar, Tanggal 18 juni 2019 pukul 13.00 WIB di kantor Bank Jatim Cabang Syariah Kediri

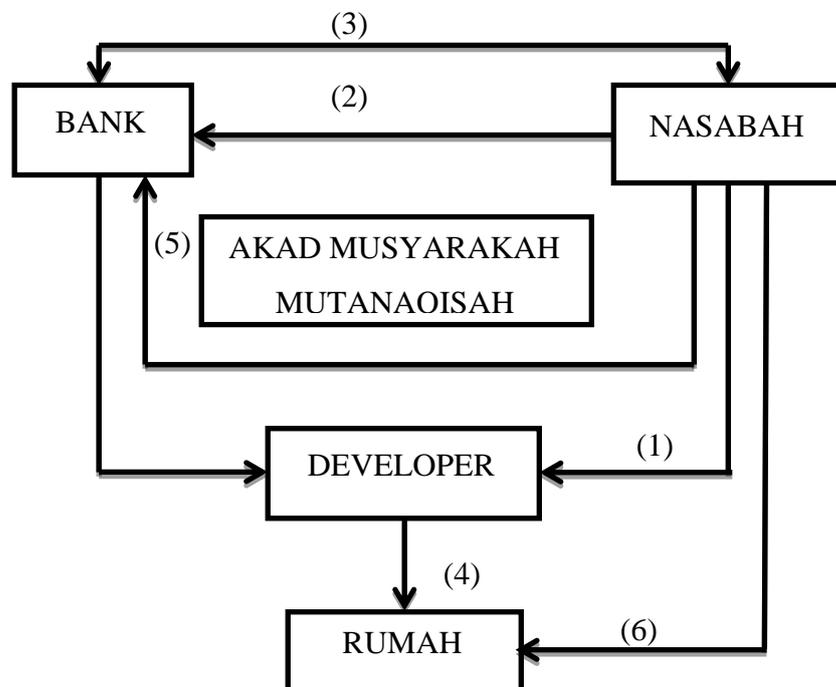
di dapatkan selama pembiayaan berlangsung. Terdapat beberapa solusi resiko yang bisa dicover dengan skim pembiayaan KPR Muamalat iB Kongsi dengan akad *musyarakah mutanaqisah*. Yang pertama yaitu, resiko terhadap wanprestasi. Dalam skim pembiayaan KPR iB Griya Barokah kongsi status kepemilikan dari aset yang menjadi objek dalam pembiayaan adalah milik bersama, walaupun dalam sertifikat atas aset tersebut hanya dicantumkan nama nasabah saja, akan tetapi nasabah tidak bisa berbuat kecurangan misalnya menjual aset tersebut karena statusnya adalah milik bersama antara bank dan nasabah. Maka dari itu bank akan memberikan surat keterangan hak tanggungan, dimana dalam surat tersebut menyebutkan tentang status kepemilikan aset. Yang kedua yaitu resiko pendapatan. Karena dalam skim pembiayaan KPR iB Griya Barokah Kongsi dilakukan adanya *review ujarah* maka bank biasa menyesuaikan besarnya sewa yang harus dibayarkan oleh nasabah, sehingga bagi hasil yang dianggap sebagai pendapatan bank secara otomatis juga bisa disesuaikan dengan kondisi yang ada pada saat itu. Resiko yang ketiga yang bisa dicover oleh skim pembiayaan KPR iB Griya Barokah Kongsi adalah mengenai pembebanan Pajak Pertambahan Nilai. Jika dalam skim pembiayaan KPR iB Griya Barokah Pembelian dengan akad *murabahah* terdapat biaya Pajak Pertambahan Nilai sebesar 10%, dimana beban pajak tersebut harus ditanggung oleh pihak bank, karena bank dianggap menjual suatu barang sehingga bank harus membayar biaya Pajak Pertambahan Nilai. Maka dari itu solusi tepat dengan menggunakan akad *musyarakah mutanaqisah*, karena di dalam akad *musyarakah mutanaqisah* maka skim pembiayaan KPR iB Griya Barokah yang awalnya terdapat biaya Pajak Pertambahan Nilai jika menggunakan akad *murabahah*, berubah menjadi tidak ada beban pajak jika dengan menggunakan skema akad *musyarakah mutanaqisah*. Dari pemaparan mengenai alur transaksi, resiko-resiko, kelebihan dan kekurangan dalam pembiayaan KPR iB Griya Barokah Kongsi sebagaimana tersebut diatas jelas terlihat bahwa dalam pembiayaan KPR iB dengan menggunakan akad *musyarakah mutanaqisah* maka akan mendatangkan lebih banyak keuntungan-keuntungan bagi para *syarik*, baik keuntungan bagi pihak bank maupun bagi nasabah”.⁶⁰ Oleh karena pada tahun 2018 nasabah yang menggunakan akad *musyarakah mutanaqisah* pada pembiayaan pemilikan rumah di Bank Jatim Cabang Syariah Kediri sini peminatnya sangat banyak meskipun akad ini baru muncul pada tahun 2017. Nasabah lebih berminat menggunakan akad *musyarakah mutanaqisah* ini dari

⁶⁰ Hasil wawancara bersama Bapak Saeful Anwar, Tanggal 18 juni 2019 pukul 13.00 WIB di kantor Bank Jatim Cabang Syariah Kediri

pada menggunakan akad *murabahah*. Sehingga pada pembiayaan ini sangat menguntungkan bagi nasabah maupun pihak Bank.

Maka dibawah ini akan dibahas secara lengkap dan menarik oleh peneliti mengenai penerapan akad *musyarakah mutanaqisah* melalui produk IB Griya Barokah di Bank Jatim Cabang Syariah Kediri sesuai dengan hasil penelitian yang dilakukan peneliti pada narasumber yang terpercaya pada saat penelitian itu berlangsung, maka dapat dijelaskan secara detail/lengkap diantaranya adalah sebagai berikut:

- a. Mekanisme Pembiayaan KPR IB Griya Barokah dengan Akad *Musyarakah Mutanaqisah*.



Keterangan :

- 1) Nasabah mencari rumah yang diinginkan.
- 2) Nasabah datang ke Bank Jatim Syariah Cabang Kediri untuk mengajukan pembiayaan KPR IB Griya Barokah.
- 3) Bank dan Nasabah sepakat dengan akad Musyarakah Mutanaqisah, dan masing-masing saling berkontribusi 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 IB Griya Barokah dengan akad *murabahah* dan *musyarakah mutanaqisah* sama, hal tersebut seperti yang dikemukakan Bapak Rendy Harwin, beliau mengemukakan:

“Prosedur pengajuan KPR iB Griya Barokah di Bank Jatim Syariah Cabang 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 dokmen 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”⁶¹

Bapak Rendy Darwin juga menambahkan sebagai berikut :

“Sebenarnya proses pengajuan pembiayaan KPR IB Griya Barokah dengan akad murabahah dan musyarakah mutanaqisah itu sama, nasabah sama-sama mengisi formulir, dan harus juga untuk melengkapi berkas/persyaratan”⁶²

Hal yang sama juga diungkapkan oleh Bapak Edy Subiakto yang mengungkapkan sebagai berikut, bahwa:

“apabila semua persyaratan yang diajukan oleh nasabah pembiayaan musyarakah mutanaqisah telah lengkap dan telah sesuai menurut peraturan yang berlaku selanjutnya bank mengirim SP3 (surat persetujuan pemberian pembiayaan) ke calon nasabah yang mengajukan pembiayaan tersebut. Setelah SP3 diterima oleh calon nasabah, ia langsung konfirmasi langsung ke pihak bank yang selanjutnya akad musyarakah mutanaqisah bisa dilaksanakan, calon nasabah menandatangani akad tersebut, dalam akad sudah dituliskan secara detail tentang segala hal yang telah disepakati kedua belah pihak seperti hak dan kewajiban masing-masing dari kedua belah pihak, seperti lama pembiayaan, penyelesaian sengketa dls, dilanjutkan dengan pembuatan akta

⁶¹ Hasil wawancara dengan Bapak Rendy Darwin, pada Jum’at 14 juni 2019 pukul 14.20 WIB di kantor Bank Jatim Cabang Syariah Kediri

⁶² Hasil wawancara bersama Bapak Rendy Harwin, Tanggal 14 juni 2019 pukul 14.00 WIB di kantor Bank Jatim Cabang Syariah Kediri

akad tersebut, calon nasabah analis pembiayaan bersama datang ke notaris, penandatanganan akta akad di depan notaris, sebelumnya telah dibacakan dulu semua isi dari akad tersebut oleh notaris didepan calon nasabah. supaya memiliki kekuatan hukum akad dinitariskan”⁶³

b. Persyaratan Pengajuan KPR IB Griya Barokah

1) Karyawan/Penghasilan Tetap

- a) Warga Negara Indonesia.
- b) Usia minimal 21 tahun.
- c) Mengisi aplikasi permohonan.
- d) Menyerahkan fotocopy KTP, KK, Surat Nikah/cerai.
- e) Menyerahkan pasfoto berwarna terbaru ukuran 4x6, pemohon dan pasangan (suami/istri).
- f) Menyerahkan fotocopy slip gaji atau surat keterangan penghasilanyang telah disahkan oleh pejabat yang berwenang.
- g) Menyerahkan fotocopy tabungan/rekening koran di Bank Jatim Syariah dan/atau bank lain.
- h) Menyerahkan fotocopy NPWP untuk pembiayaan angsuran kolektif.

Menyerahkan fotocopy SHM/SHGB.

2) Wiraswasta/Penghasilan Tidak Tetap

- a) Warga Negara Indonesia.
- b) Usia minimal 21 tahun.
- c) Mengisi aplikasi permohonan.

⁶³ Hasil wawancara bersama Bapak Edy Subiakto, Tanggal 14 juni 2019 pukul 14.35 WIB di kantor Bank Jatim Cabang Syariah Kediri

- d) Menyerahkan fotocopy KTP, KK, Surat Nikah/cerai.
 - e) Menyerahkan pasfoto berwarna terbaru ukuran 4x6, pemohon dan pasangan (suami/istri).
 - f) Menyerahkan surat keterangan penghasilan.
 - g) Menyerahkan fotocopy tabungan/rekening koran di Bank Jatim Syariah dan/atau bank lain.
 - h) Menyerahkan fotocopy akta perusahaan, ijin usaha, SIUP/TDP.
 - i) Melampirkan laporan keuangan perusahaan atau catatan lain yang mempresentasikan penghasilan pemohon.
 - j) Melampirkan ijin praktek (bagi yang mempunyai profesi).
- c. Biaya Peralihan dan Bagi Hasil

Dari hasil wawancara Bapak Eddy selaku Pimpinan Bidang Operasional mengenai biaya peralihan dan bagi hasil, beliau mengemukakan :

“Biaya peralihan atas pembiayaan KPR IB Griya Barokah di Bank Jatim Syariah Cabang Kediri di bagi atas lima biaya, antara lain : biaya administrasi, biaya taksasi, biaya materai, biaya notaris, biaya asuransi. Biaya-biaya tersebut semuanya di bayar di awal sebelum realisasi.”⁶⁴

Pernyataan tersebut jelas bahwa dalam pembiayaan musyarakah mutanaqisah ada lima peralihan biaya, yaitu biaya administrasi, biaya taksasi, biaya materai, biaya notaris, biaya asuransi. Dimana kelima biaya tersebut nasabah harus membayarnya diawal secara tunai tidak

⁶⁴ Hasil wawancara bersama Bapak Eddy Subiakto, Tanggal 14 juni 2019, jam 14.30, di Kantor Bank Jatim Syariah Cabang Kediri.

bisa dicicil ataupun pembayarannya diakhir. Pernyataan diatas diperkuat oleh Bapak Rendy Harwin, beliau mengemukakan bahwa:

*“Biaya peralihan atas pembiayaan KPR IB Griya Barokah di Bank Jatim Syariah Cabang Kediri di bagi atas lima biaya, antara lain : biaya administrasi sebesar 0,5 - 1% dari besarnya plafond (bisa negoisasi), biaya taksasi yaitu biaya penilaian atas agunan dimana pihak bank menilai kelayakan rumah yang akan di beli (kelengkapan fasilitas), biaya materai (sesuai kebutuhan), biaya notaris (sesuai tagihan notaris), biaya asuransi (sesuai ketentuan asuransi). Biaya-biaya tersebut semuanya di bayar di awal sebelum realisasi. Sedangkan bagi hasil sesuai dengan kesepakatan kedua belah pihak, yaitu pihak bank dan nasabah”.*⁶⁵

d. Pencairan Pembiayaan

Seperti yang dikemukakan Bapak Eddy Subiakto diatas, pembelian rumah kepada developer dibedakan menjadi 2 yaitu dengan kerjasama dan non kerjasama. Akad *musyarakah mutanaqisah* cocok digunakan untuk pembelian rumah inden. Berikut pencairan pembiayaan pembelian rumah inden :

*“Pencairan pembiayaan untuk pembelian rumah inden secara bertahap yaitu per termin sesuai dengan prestasi. Misalnya : hanya pondasi maka pencairannya 40%, tutup atap 40%, finishing 10%, yang 10% sertifikat dan surat-surat lainnya sudah jadi.”*⁶⁶

e. Cara Pembayaran

Dari hasil wawancara peneliti kepada bapak Rendy Harwin, cara pembayaran nasabah *musyarakah mutanaqisah* dalam pembiayaan KPR IB Griya Barokah sama yaitu dengan langsung mentransfer dari

⁶⁵Hasil wawancara bersama Bapak Rendy Harwin, Tanggal 14 Juni 2019, jam 14.00, di Kantor Bank Jatim Syariah Cabang Kediri.

⁶⁶Hasil wawancara bersama Bapak Eddy Subiakto, Tanggal 1 Februari 2019, jam 13.00, di Kantor Bank Jatim Syariah Cabang Kediri.

rekening nasabah ke rekening bank, yang membedakan jika ada percepatan pembayaran, berikut ini adalah penjelasan beliau :

“Pembayaran angsuran nasabah atas pembiayaan KPR IB Griya Barokah langsung di transfer ke rekening bank, baik itu pembiayaan musyarakah mutanaqisah. nasabah membayar pokok ditambah dengan ujarah bank. Apabila nasabah telat bayar lebih dari 15 hari, nasabah dikenakan denda sesuai dengan besar pembiayaan dan lama tunggakan. Nasabah juga dapat mempercepat pembayarannya dengan mengajukan muqasah (keringanan atau potongan 0,5% dari ujarah yang belum dibayar). Apabila pembayaran dipercepat, nasabah hanya membayar sisa pokok, ujarah pada saat bulan tersebut, dan administrasi sebesar Rp50.000,- “. ⁶⁷

f. kepemilikan rumah ditangan nasabah

pada akhirnya rumah telah menjadi milik nasabah 100%, berarti bank sudah melakukan kewajibannya, dan nasabah juga telah melakukan kewajibannya terhadap bank yaitu membayar angsuran yang sesuai dengan akad yang telah disepakati bersama diawal.

Seperti yang diungkapkan oleh Bapak Rendy Darwin selaku analis pembiayaan, yang menyatakan bahwa:

“perpindahan rumah ke tangan nasabah berarti nasabah sudah memulai kewajibannya, yaitu memulai angsuran kewajibannya, yang harus dilakukan sesuai dengan akad yang telah disepakati bersama pada awal akad” ⁶⁸

Pernyataan yang sama juga diungkapkan oleh Bapak Edy Subiakto selaku PBO yaitu:

“pihak bank telah melakukan kewajibannya telah membelikan rumah yang diinginkan nasabah, selain itu nasabah juga mulai melakukan kewajibannya, mulai mengangsur pembayarannya,

⁶⁷Hasil wawancara bersama Bapak Rendy Harwin, Tanggal 28 Januari 2019, jam 13.00, di Kantor Bank Jatim Syariah Cabang Kediri.

⁶⁸ Hasil wawancara bersama Bapak Rendy Harwin, Tanggal 14 juni 2019 pukul 14.00 WIB di kantor Bank Jatim Cabang Syariah Kediri

pembayaran dilakukan sesuai dengan kesepakatan pada awal akad yang dilakukan, apabila nasabah telat membayar angsuran maka akan dikenakan denda seperti yang sudah dijelaskan diatas sebelumnya, dimana hal tersebut sudah tertuang dalam akad pembiayaan musyarakah mutanaqisah”.⁶⁹

g. Perlakuan Nasabah

Perlakuan nasabah pembiayaan semua diperlakukan sama, baik itu dari nasabah pembiayaan *murabahah* maupun nasabah pembiayaan *musyarakah mutanaqisah*, sebagai berikut :

*“Perlakuan di bagi menjadi 2, yaitu pembinaan dan penyelamatan. Pembinaan terdiri nasabah koleibilitas 1 dan 2, sedangkan penyelamatan terdiri dari nasabah koleibilitas 3, 4, 5. Untuk nasabah pembinaan, bank memperlakukan nasabah dengan menjalin hubungan baik, nasabah diajak komunikasi, koordinasi, dan mencari solusi atas persoalan bisnisnya atau angsurannya. Untuk nasabah penyelamatan, bank bertindak untuk menyelamatnya asetnya yaitu dengan memberikan opsi kepada nasabah bahwa agunan di jual sendiri atau di jual lewat bank, dan opsi terakhir melalui lelang”.*⁷⁰

Selain itu peneliti juga melakukan wawancara kepada salah satu nasabah pembiayaan KPR IB Griya Barokah dengan akad *musyarakah mutanaqisah*, beliau mengemukakan :

*“Saya sudah lama menjadi nasabah di Bank Jatim Syariah Cabang Kediri, alhamdulillah selalu lancar. Bapak analis selalu menghubungi saya dan menanyakan mengenai perkembangan bisnis saya, beliau juga sering memberikan solusi atas bisnis saya ini”*⁷¹

Ibu Endah selaku nasabah juga menambahkan pernyataannya:

⁶⁹ Hasil wawancara bersama Bapak Edi Subiakto, Tanggal 14 juni 2019 pukul 15.00 WIB di kantor Bank Jatim Cabang Syariah Kediri

⁷⁰ Hasil wawancara bersama Bapak Rendy Harwin, Tanggal 18 Juni 2019, jam 13.00, di Kantor Bank Jatim Syariah Cabang Kediri.

⁷¹ Hasil wawancara bersama Nasabah Pembiayaan KPR IB Griya Barokah dengan Akad *Musyarakah Mutanaqisah*, Tanggal 18 juni 2019, jam 16.00, di Kediri.

“apabila suatu hari saya tidak bisa membayar angsuran yang sudah disepakati antara saya dan bank jatim cabang syariah kediri saya sudah menyepakati kalau agunan dari saya dicairkan saja, untuk melunasi kewajiban saya yaitu mengangsur angsuran setiap bulannya, karena itu sudah menjadi resiko dari pengajuan pembiayaan saya, tetapi semoga rezeki saya lancar terus sehingga saya bisa memenuhi kewajiban saya mengangsur angsuran setiap bulan dan kewajiban saya gugur sampai jatuh tempo kepada bank jatim cabang syariah kediri”.⁷²

3. Kendala Penerapan Akad Musyarakah Mutanaqisah Melalui Produk Pembiayaan IB Griya Barokah

Dalam menjalankan aktivitas suatu kegiatan termasuk kegiatan di dalam perbankan syariah tidak terlepas dari kendala yang akan dihadapinya. Berikut kendala Bank Jatim Cabang Syariah Kediri dalam mengaplikasikan pembiayaan kepemilikan rumah dengan menggunakan akad *musyarakah mutanaqisah*. Ada beberapa kendala dan tantangan dalam menjalankan pembiayaan ini seperti yang diungkapkan oleh Bapak Rendy Harwin selaku analis pembiayaan Bank Jatim Syariah Kediri, beliau mengungkapkan bahwa:

“ada beberapa kendala dalam menjalankan pembiayaan musyarakah mutanaqisah ini salah satunya adalah sistem pada bank jatim cabang syariah kediri ini masih belum bisa men-support atau mendukung untuk perhitungan bagi – hasil nya, bisa dibilang pada sistem perhitungan bagi – hasil tersebut masih banyak terpengaruh atau menggunakan sistem yang digunakan dalam bank konvensional seperti nasabah harus membayar besarnya margin yang sudah diatur dalam bank tersebut setiap tahunnya sesuai

⁷² Hasil wawancara bersama Nasabah Pembiayaan KPR IB Griya Barokah dengan Akad *Musyarakah Mutanaqisah*, Tanggal 18 juni 2019, jam 16.00, di Kediri.

jangka waktu pada saat jatuh tempotahun yang sudah ada pada awal akad yang sudah disepakati bersama”.⁷³

Bapak Rendy Harwin juga menambahkan pernyataannya bahwa:

“kendala yang dilakukan semua bank itu pasti ada dan banyak tergantung dari bank tersebut bagaimana menyikapi supaya bank itu tidak mengalami kerugian dan nasabah juga tidak mengalami kerugian, namanya bank itu kan tidak mau rugi dalam menjalankan aktivitasnya meskipun bencana alam pun menyerang, kendala pada bank jatim cabang syariah ini adalah bank belum bisa menanggung rugi meskipun bisa dikatakan aktivitasnya yang dilakukan bank itu rugi kemungkinan besar pada suatu pembiayaan ini yaitu musyarakah mutanaqisah apabila ada kerugian antara kedua belah pihak nasabah lah yang akan menanggung kerugian sesuai dengan kesekatan diawal pada akad berlangsung. Asalkan nasabah tidak keberatan menanggung kerugian itu tidak apa-apa”.⁷⁴

Mengenai kendala pada pembiayaan *musyarakah mutanaqisah*

Bank memberi modal atas suatu aset pada akad ini dengan kesesuaian atas kesepakatan yang dilakukan diawal akad hal tersebut diungkapkan oleh

Bapak Rendy Harwin bahwa:

“pada akad pembiayaan musyarakah mutanaqisah bank dan nasabah sama-sama menyertakan modal awal untuk kepemilikan atas aset akan tetapi kendala yang dihadapi bank adalah bank hanya bisa menyertakan modal untuk kepemilikan aset dan bank syariah itu tidak bisa sebagai pelaku syirkah yang bisa sebagai pelaku syirkah hanya nasabah saja”.⁷⁵

Memang tidak bisa dipungkiri bahwa mengaplikasikan semua pembiayaan yang ada di bank jatim cabang syariah kediri ituterlepas dari kendala untuk menjalankannya ya disinilah bank akan mnevaluasi agar

⁷³ Hasil wawancara bersama Bapak Rendy Harwin, Tanggal 17 juni 2019 pukul 13.00 WIB di kantor Bank Jatim Cabang Syariah Kediri

⁷⁴ Hasil wawancara bersama Bapak Rendy Harwin, Tanggal 17 juni 2019 pukul 13.00 WIB di kantor Bank Jatim Cabang Syariah Kediri

⁷⁵ Hasil wawancara bersama Bapak Rendy Harwin, Tanggal 17 juni 2019 pukul 13.00 WIB di kantor Bank Jatim Cabang Syariah Kediri

kenadala itu bisa dihadapi dan bank jatim cabang syariah kediri bisa melayani dan membantu masyarakat pada umumnya. Hal yang sama juga ditegaskan dan ditambahkan oleh Bapak Saeful Anwar selaku analis pembiayaan bank jatim cabang syariah kediri. Beliau mengungkapkan pernyataannya sebagai berikut bahwa:

“didalam menjalankan semua aktivitas yang ada didunia tidak terlepas dalam menghadapi kendala, begitupun aktivitas yang dilakukan bank jatim cabang syariah kediri dalam menjalankan aktivitasnya termasuk pengaplikasian pembiayaan kepemilikan rumah dengan menggunakan akad musyarakah mutanaqisah ini, memang benar sistem pada pengaplikasian pembiayaan musyarakah mutanaqisah ini masih terperanguh dengan sitemnya bank konvensional, meskipun sudah jelas porsi dari bagi hasil akan tetapi sistem yang digunakan itu belum bisa mensupport. Dan tidak ada penilaian atas aset pada saat perhitungan ditahun yang akan datang, seharusnya harga jual ditahun yang akan datang itu bisa lebih dan bank bisa mendapatkan bagi-hasil yang lebih akan tetapi pada sitemnya itu tidak seperti itu”.⁷⁶

Bapak Saeful Anwar menambahkan pernyataannya bahwa:

“akad musyarakah mutanaqisah ini kan membicarakan tentang hukum fiqih, kalau dihubungkan dengan hukum positif atau hukum perundang-undangan yang saat ini berlaku di Indonesia, hukum positif atau hukum perundang-undangan tersebut masih belum bisa menerima hukum fiqih atas porsi yang seharusnya diterima oleh bank. Mengenai penilaian atas aset tersebut”.⁷⁷

Dari pernyataan diatas dapat disimpulkan bahwa dalam menjalankan aktivitasnya bank jatim cabang syariah kediri tidak terlepas dari kendala yang dihadapi. Akan tetapi dari kendala tersebut tidak menjadikan bank jatim cabang syariah tidak ragu dalam melayani

⁷⁶ Hasil wawancara bersama Bapak Saeful Anwar, Tanggal 19 juni 2019 pukul 13.00 WIB di kantor Bank Jatim Cabang Syariah Kediri

⁷⁷ Hasil wawancara bersama Bapak Saeful Anwar, Tanggal 18 juni 2019 pukul 13.00 WIB di kantor Bank Jatim Cabang Syariah Kediri

masyarakat. Karena ada landasan dan peraturan-peraturan yang sudah mengaturnya. Sehingga bank bisa melayani nasabah dengan baik dan nasabah tersebut percaya akan kerja sama yang dilakukannya dengan Bank Jatim Cabang Syariah Kediri, sehingga berlangsunglah produk pembiayaan pemilikan rumah dengan menggunakan akad *musyarakah mutanaqisah*.