

BAB III

PEMBIAYAAN HUNIAN SYARIAH PADA BANK MUAMALAT CABANG DARMO SURABAYA

A. Profil Umum Bank Muamalat Indonesia Cabang Darmo Surabaya

1. Sejarah Bank Muamalat Indonesia Cabang Darmo Surabaya⁶⁸

PT. Bank Muamalat Indonesia Tbk didirikan pada tanggal 24 Rabiul Tsani 1412 H atau 1 Nopember 1991, diprakarsai oleh Majelis Ulama Indonesia (MUI) dan Pemerintah Indonesia, dan memulai kegiatan operasinya pada 27 Syawwal 1412 H atau 1 Mei 1992. Dengan dukungan nyata dari eksponen Ikatan Cendekiawan Muslim se-Indonesia (ICMI) dan beberapa pengusaha Muslim, pendirian Bank Muamalat juga menerima dukungan masyarakat, terbukti dari komitmen pembelian saham Perseroan senilai Rp 84 miliar pada saat penandatanganan akta pendirian Perseroan. Selanjutnya, pada acara silaturahmi peringatan pendirian tersebut di Istana Bogor, diperoleh tambahan komitmen dari masyarakat Jawa Barat yang turut menanam modal senilai Rp 106 miliar.

Pada tanggal 27 Oktober 1994, hanya dua tahun setelah didirikan, Bank Muamalat berhasil menyandang predikat sebagai Bank Devisa. Pengakuan ini

⁶⁸ <http://www.muamalatbank.com/home/about/profile> (Diakses pada tanggal : 27 Maret 2014 pukul 08.58)

semakin memperkuat posisi Perseroan sebagai bank syariah pertama dan terkemuka di Indonesia dengan beragam jasa maupun produk yang terus dikembangkan. Pada tanggal 5 Mei 2004 Bank Muamalat Cabang Darmo Surabaya mulai beroperasi, dengan kesungguhan dan kerjasama seluruh karyawan dan direksi yang sangat berperan dalam kinerja yang sangat tekun dan terus menerus, maka Bank Muamalat Cabang Darmo Surabaya bisa mulai beroperasi dan menjadi salah satu bank syariah yang bergerak di Jawa Timur.

Pada akhir tahun 90an, Indonesia dilanda krisis moneter yang memporakporandakan sebagian besar perekonomian Asia Tenggara. Sektor perbankan nasional tergulung oleh kredit macet di segmen korporasi. Bank Muamalat pun terimbas dampak krisis. Di tahun 1998, rasio pembiayaan macet (NPF) mencapai lebih dari 60%. Perseroan mencatat rugi sebesar Rp 105 miliar. Ekuitas mencapai titik terendah, yaitu Rp 39,3 miliar, kurang dari sepertiga modal setor awal.

Dalam upaya memperkuat permodalannya, Bank Muamalat mencari pemodal yang potensial, dan ditanggapi secara positif oleh Islamic Development Bank (IDB) yang berkedudukan di Jeddah, Arab Saudi. Pada RUPS tanggal 21 Juni 1999 IDB secara resmi menjadi salah satu pemegang saham Bank Muamalat. Oleh karenanya, kurun waktu antara tahun 1999 dan 2002 merupakan masa-masa yang penuh tantangan sekaligus keberhasilan bagi Bank Muamalat. Dalam kurun waktu tersebut, Bank Muamalat berhasil membalikkan kondisi dari rugi menjadi laba berkat upaya dan dedikasi setiap Kru Muamalat, ditunjang oleh kepemimpinan

yang kuat, strategi pengembangan usaha yang tepat, serta ketaatan terhadap pelaksanaan perbankan syariah secara murni.

Saat ini Bank Muamalat memberikan layanan bagi lebih dari 2,5 juta nasabah melalui 275 gerai yang tersebar di 33 provinsi di Indonesia. Jaringan BMI didukung pula oleh aliansi melalui lebih dari 4000 Kantor Pos Online/SOPP di seluruh Indonesia, 32.000 ATM, serta 95.000 merchant debit. BMI saat ini juga merupakan satu-satunya bank syariah yang telah membuka cabang luar negeri, yaitu di Kuala Lumpur, Malaysia. Untuk meningkatkan aksesibilitas nasabah di Malaysia, kerjasama dijalankan dengan jaringan Malaysia Electronic Payment System (MEPS) sehingga layanan BMI dapat diakses di lebih dari 2000 ATM di Malaysia.

Sebagai Bank Pertama Murni Syariah, bank muamalat berkomitmen untuk menghadirkan layanan perbankan yang tidak hanya comply terhadap syariah, namun juga kompetitif dan aksesibel bagi masyarakat hingga pelosok nusantara. Komitmen tersebut diapresiasi oleh pemerintah, media massa, lembaga nasional dan internasional serta masyarakat luas melalui lebih dari 70 award bergengsi yang diterima oleh BMI dalam 5 tahun Terakhir. Penghargaan yang diterima antara lain sebagai Best Islamic Bank in Indonesia 2009 oleh Islamic Finance News (Kuala Lumpur), sebagai Best Islamic Financial Institution in Indonesia 2009 oleh Global Finance (New York) serta sebagai The Best Islamic Finance House in Indonesia 2009 oleh Alpha South East Asia (Hong Kong).

2. Visi dan Misi Bank Muamalat Indonesia Cabang Darmo Surabaya

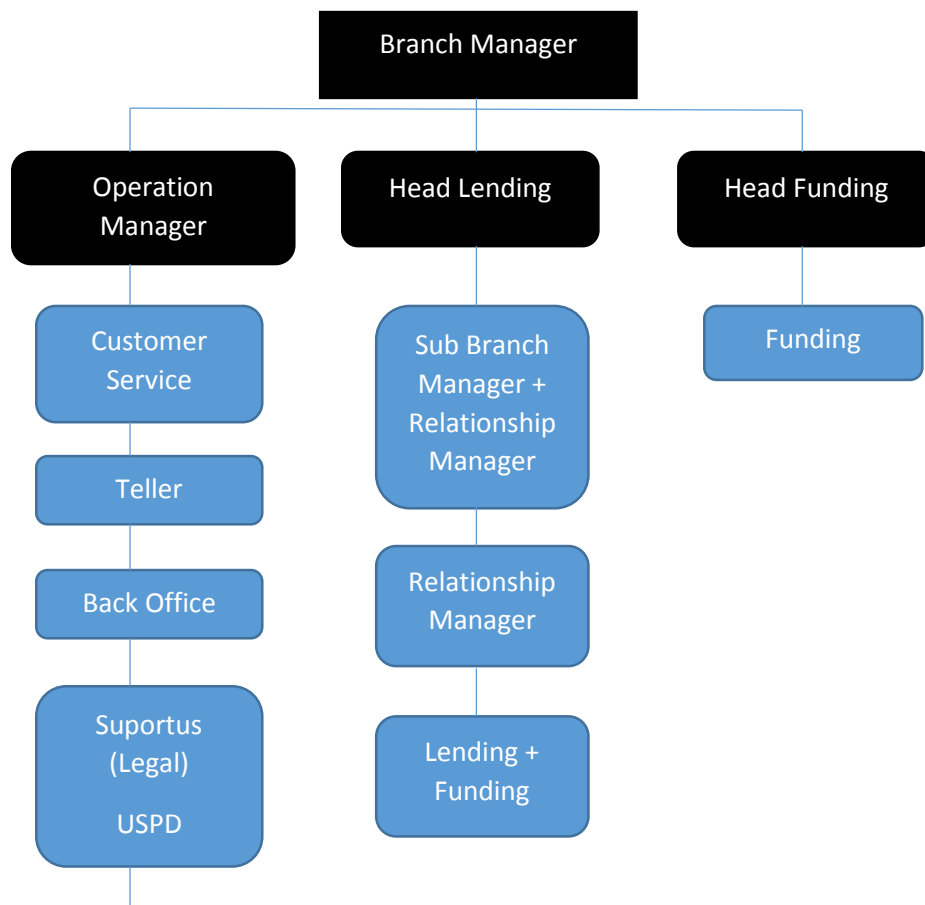
a. Visi Bank Muamalat Indonesia Cabang Darmo Surabaya

Menjadi bank syariah utama di Indonesia, dominan di pasar spiritual, dikagumi di pasar rasional.

b. Misi Bank Muamalat Indonesia Cabang Darmo Surabaya

Menjadi *ROLE MODEL* Lembaga Keuangan Syariah dunia dengan penekanan pada semangat kewirausahaan, keunggulan manajemen dan orientasi investasi yang inovatif untuk memaksimalkan nilai bagi *stakeholder*.

3. Struktur Organisasi Bank Muamalat Cabang Darmo Surabaya





Uraian Tugas :

1. *Branch Manager* : Sebagai *Branch Manager* memiliki tugas membawahi seluruh bagian yang ada dan bertanggung jawab atas segala kegiatan yang menyangkut perkembangan dan kelangsungan hidup banknya serta menetapkan berbagai kebijakan-kebijakan dan pengambilan keputusan-keputusan demi kemajuan Bank Muamalat Indonesia Cabang Darmo Surabaya.

2. *Manager Operasional* :

Tugas :

- a. Mengkoordinasikan pekerjaan dan staff di area customer service, kas dan penata jasa agar menciptakan hasil yang optimal.
- b. Menekan tingkat kesalahan melalui riview, pengarahan dan pemberian training dengan mengacu pada prosedur.
- c. Menciptakan suasana kerja yang harmonis sesama karyawan, atasan dan bagian lainnya.

- d. Menciptakan sistem pendukung operasional yang tangguh sehingga mampu memberikan pelayanan yang cepat, aman dan memuaskan bagi nasabah.
 - e. Mengatasi permasalahan yang terjadi di area operasional dengan mengacu prosedur yang ada.
 - f. Bertanggungjawab terhadap seluruh kegiatan operasional cabang bertanggungjawab terhadap berbagai bentuk laporan, seperti transaksi harian, rekening nasabah dan neraca.
3. Head Lending, Mengatur dan bertanggung jawab terhadap segala bentuk penyaluran dana kepada masyarakat mulai dari Mengatur dan memeriksa prosedur sampai dengan pelaksanaan pembiayaan/kredit Muamalat IB.
 4. Head Funding, Bertanggungjawab pada seluruh kegiatan penghimpun dana dari masyarakat/ nasabah dan mengarahkan kepada bagian penghimpun dana untuk selektif dan melakukan proses penghimpun dana dengan baik.

B. Prosedur pengajuan Pembiayaan Hunian Syariah Bank Muamalat Indonesia Cabang Darmo Surabaya

Salah satu produk dan layanan pembiayaan untuk konsumen adalah Pembiayaan Hunian Syariah. Pembiayaan Hunian Syariah adalah produk pembiayaan yang akan membantu nasabah untuk memiliki rumah (*ready stock/bekas*), apartemen, ruko, rukan, kios maupun pengalihan *take-over* KPR dari

bank lain. Pembiayaan hunian ini diperuntukan bagi perorangan (WNI) cakap hukum yang berusia minimal 21 tahun atau maksimal 55 tahun untuk karyawan dan 60 tahun untuk wiraswasta atau profesional pada saat jatuh tempo pembiayaan. Untuk prosedur dalam Pembiayaan Hunian Syariah ini Bank Muamalat Indonesia mengacu pada Peraturan Bank Indonesia No. 10/18/PBI/2008 tentang Restrukturisasi Pembiayaan bagi Bank Syariah dan Unit Usaha Syariah.

Pembiayaan hunian ini memiliki beberapa fitur unggulan antara lain pembiayaan hingga jangka waktu 15 tahun, uang muka ringan minimal 10% dari harga perolehan yang diakui bank, adanya pilihan angsuran tetap hingga lunas atau kesempatan angsuran yang kompetitif sesuai dengan kebutuhan calon nasabah, plafon hingga Rp 25 Milyar, pelunasan sebelum jatuh tempo tidak akan dikenakan denda/sanksi. Dalam pembiayaan hunian tersebut Bank Muamalat memberikan dua pilihan yaitu dengan sistem jual beli menggunakan akad *Murābahah* (Jual Beli) atau dengan akad *Mushārahah Mutanāqishah* (Perkongasian/Kerjasama Sewa).

Persamaan diantara akad *Murābahah* dan akad *Mushārahah Mutanāqishah* yaitu terdapat dalam persyaratan pengajuan PHS Pembiayaan Hunian Syariah, diantaranya yaitu mengisi formulir yang telah disediakan oleh Bank Muamalat dengan lengkap dan benar, dan berkas/dokumen nya yaitu, mulai dari fotokopi Kartu Tanda Penduduk (KTP) calon nasabah, fotokopi Kartu Keluarga (KK), fotokopi surat nikah (bagi yang sudah menikah), fotokopi sertifikat tanah obyektif, IMB/IPMB/Ijin Pendahuluan Mendirikan Bangunan atau surat ijin sejenis dari instansi setempat yang berwenang, PBB tahun terakhir (untuk rumah tangan

kedua), fotokopi rekening tabungan/Giro (R/K) Pribadi 3 bulan terakhir. Laporan Keuangan Perusahaan, slip gaji asli terakhir atau surat keterangan penghasilan, fotokopi ijin-ijin praktek profesi, fotokopi akte pendirian perusahaan beserta perubahan dan ijin-ijin usaha seperti TDP dan SIUP dan fotokopi NPWP Pribadi/SPT Pribadi. Selain itu kedua akad ini akan dikenakan biaya-biaya seperti, biaya Appraisal, biaya Notaris Provisi Bank, biaya Asuransi kebakaran, biaya premi asuransi jiwa selama masa kredit/angsuran pembiayaan, biaya legalisir notaris, biaya administrasi, dan biaya APHT/surat kuasa.

Dalam pengajuan permohonan pembiayaan, prosedur yang harus dilakukan antara akad *Murābahah* dan *Mushārahah Mutanāqishah* adalah sama, yaitu nasabah harus mengisi terlebih dahulu formulir permohonan Pembiayaan Hunian Syariah (PHS) yang didalamnya mencakup tentang permohonan pembiayaan, data pribadi pemohon, data pekerjaan, data suami/istri, data keuangan, pinjaman lain, data kekayaan, simpanan/rekening di bank, data jaminan dan referensi. Setelah mengisi formulir maka nasabah harus melengkapi data-data persyaratan untuk pengajuan pembiayaan. Apabila seluruh data persyaratan telah terpenuhi maka akan dilakukan analisis oleh pihak analis Bank Muamalat yaitu bagian Relationship Manager (RM) kurang lebih 3 hari. Apabila nasabah dianggap mampu untuk membayar pinjaman, maka selanjutnya pihak Bank Muamalat akan melakukan survei terhadap rumah yang akan dibeli oleh nasabah, peninjauan ini membutuhkan waktu kurang lebih 7 hari kerja. Setelah peninjauan, nasabah selaku pihak pembeli rumah dan pihak developer/penjual rumah akan bertemu notaris yang telah

ditunjuk oleh Bank Muamalat untuk membicarakan tentang perhitungan pajak pembelian dan pajak penjualan yang harus dibayar oleh nasabah. Apabila seluruh prosedur telah dilakukan, maka nasabah selaku pembeli, penjual/developer, notaris dan pihak dari Bank Muamalat akan bertemu langsung untuk melakukan realisasi sesuai dengan akad yang telah ditentukan di awal.

Jika nasabah telat membayar angsuran maka pihak Bank Muamalat akan memberikan Surat Peringatan (SP) kepada nasabah. Tidak ada denda atau sanksi yang dikenakan pada nasabah, namun pihak Bank Muamalat akan menindak lanjuti atau mengevaluasi penyebab nasabah telat membayar. Jika nasabah mempunyai i'tikad baik untuk membayar kewajibannya, akan tetapi usahanya mengalami penurunan atau di PHK maka pihak Bank Muamalat akan memberikan keringanan atau kelonggaran waktu dalam pembayaran. Namun apabila nasabah tidak memiliki i'tikad baik untuk membayar, maka pihak Bank Muamalat akan memberikan sanksi kepada nasabah untuk membayar infaq atau shadaqah ke Baitul Mal Muamalat. Uang tersebut bukan sebagai penambahan angsurannya, akan tetapi sebagai sebuah peringatan bagi nasabah tersebut. Jika nasabah terus menerus tidak dapat membayar angsurannya/ angsuran macet, maka pihak bank Muamalat akan memberikan waktu kepada nasabah selama kurang lebih 3 bulan untuk menjual agunan/rumah yang dijaminkan kepada pihak Bank Muamalat.

Bagi nasabah yang ingin melunasi angsuran sebelum jatuh tempo, maka pihak Bank Muamalat tidak akan mengenakan denda kepada nasabah, dan apabila nasabah meminta diskon atas pelunasannya, maka pihak Bank Muamalat akan

mempertimbangkannya, akan tetapi dalam hal ini tidak boleh diperjanjikan pada awal akad/proses pembiayaan.

Alur dari Pembiayaan Hunian Syariah (PHS) berawal dari nasabah mengajukan pembiayaan rumah ke Bank Muamalat, untuk pembelian rumah secara utuh maka nasabah akan diarahkan kepada pembiayaan dengan akad *Mushārahah Mutanāqīshah* dengan angsuran yang telah di janjikan oleh kedua pihak, dan untuk pembiayaan atau pembangunan rumah atau pembelian barang dan peralatan dan tukang/ renovasi rumah maka pihak nasabah akan diarahkan pada pembiayaan dengan akad *Murābahah*, dengan akad *Murābahah* maka nasabah hanya fokus pada pembangunan dengan jaminan rumah yang akan dibangun/direnovasi tersebut, untuk *Mushārahah Mutanāqīshah* maka nasabah akan mendapatkan rumah secara utuh dan dengan angsuran yang ditentukan dan agunannya adalah rumah tersebut. Adapun rincian alur proses atau prosedur nya adalah sebagai berikut :

1. Pembiayaan Hunian Syariah Bank Muamalat diawali dengan Prosedur aktivitas pemasaran Bank Muamalat yaitu masyarakat/ calon nasabah yang menginginkan Pembiayaan Hunian Syariah datang ke kantor Bank Muamalat.
2. Nasabah mengajukan Pembiayaan Hunian Syariah sesuai dengan kebutuhannya, setelah itu Bank Muamalat akan memberikan formulir dan nasabah akan mengisi formulir tersebut dengan lengkap dan benar sesuai dengan yang di minta oleh pihak Bank Muamalat, kemudian Bank Muamalat akan melakukakn verifikasi dan pemeriksaan dokumen.

3. Tahap selanjutnya setelah verifikasi dokumen maka pihak Bank Muamalat akan menginput data dari nasabah, hal yang paling utama adalah BI *Checking*, pada dasarnya pihak Bank Muamalat melakukan pengecekan data nasabah dengan *track record* nya, apakah nasabah tersebut tidak ada tanggungan dengan Bank lain dan apakah pihak nasabah masih ada tanggungan dengan bank lain, dengan BI *Checking* maka pihak Bank Muamalat bisa menerima dan menolak apabila ada kendala, tetapi apabila dilihat dari BI *Checking* memang semua tidak ada kendala maka pihak Bank Muamalat akan melanjutkan prosedur selanjutnya yaitu investigasi.
4. Investigasi yaitu pihak Bank Muamalat akan *survey* atau *On The Spot* terhadap rumah yang akan dibangun/ direnovasi apabila nasabah mengajukan pembiayaan *Murābahah* dan apabila nasabah mengajukan pembelian rumah *ready stock/* bekas siap huni dengan akad *Mushārahah Mutanāqishah* maka pihak Bank Muamalat dan nasabah akan *survey* rumah sesuai dengan keinginan nasabah tersebut. Dari proses investigasi tersebut maka pihak Bank Muamalat bisa menerima ataupun menolak apabila pihak nasabah tidak memenuhi syarat agunan.
5. Tahapan selanjutnya adalah penilaian agunan, penilaian agunan yaitu dari *survey* rumah tersebut maka pihak Bank Muamalat akan melihat dan menghitung nilai rumah yang di agunkan oleh nasabah, karena dengan penilaian agunan tersebut maka pihak bank Muamalat akan mengetahui antara angsuran yang akan dibayar dengan jaminan/agunan dari nasabah.

6. Setelah selesai BI Checking, investigasi dan penilaian agunan maka pihak Bank Muamalat akan melakukan analisa dengan bagiannya masing-masing di Bank Muamalat dan ditahap akhir sebagai penentuan nya akan disetujui oleh bagian *Relationship Manager* dan *Branch Manager*.
7. Selanjutnya nasabah akan diberikan arahan dan ketentuan-ketentuan dari Bank Muamalat yang akan dipelajari nasabah selama masa pembiayaan rumah.
8. Tahap terakhir yaitu, akad dan pengikatan agunan serta pencairan dana dari Bank Muamalat. Pada akad *Murābahah* pihak nasabah akan diberikan uang secara berangsur yang akan digunakan nasabah untuk renovasi rumah, apabila akad *Mushārahah Mutanāqīshah* maka pihak Bank Muamalat akan menyewakan rumah yang dibeli secara kongsi, dan dengan selesainya proses akad atau prosedur tersebut maka pihak nasabah sudah resmi menjadi nasabah Pembiayaan Hunian Syariah Bank Muamalat Cabang Darmo Surabaya.

C. Kelebihan Produk Pembiayaan Hunian Syariah

Pembiayaan Hunian Syariah dari Bank Muamalat adalah fasilitas pembiayaan untuk kepemilikan hunian sesuai dengan prinsip syariah. Sebagai nasabah yang mengajukan pembiayaan hunian syariah akan memperoleh keuntungan sebagai berikut :⁶⁹

⁶⁹ Brosur Pembiayaan Hunian Syariah Bank Muamalat Cabang Darmo Surabaya

- ✓ Sesuai dengan kebutuhan nasabah, dapat digunakan untuk kepemilikan rumah, ruko, rukan, apartemen, kios dan *take over* KPR.
- ✓ Fleksibel, nasabah dapat menyesuaikan angsuran dengan mengatur jangka waktu hingga 15 tahun.
- ✓ Ringan, uang muka hanya 10% dari harga rumah.
- ✓ Aman, pembiayaan nasabah akan dilindungi oleh asuransi.
- ✓ Sesuai kemampuan, plafon yang diberikan hingga Rp 10 milyar sehingga dapat disesuaikan dengan kemampuan nasabah.
- ✓ Penuh pengertian, nasabah dapat mempercepat pelunasan tanpa dikenakan denda (syarat dan ketentuan berlaku).
- ✓ Memberikan ketenangan hati, pembiayaan sesuai dengan pemenuhan aspek syariah.

D. Persyaratan pengajuan Pembiayaan Hunian Syariah Bank Muamalat Indonesia Cabang Darmo Surabaya

Syarat-syarat yang harus dipenuhi oleh nasabah dalam mengajukan Pembiayaan Hunian Syariah, meliputi persyaratan dokumen :

1. Aplikasi asli yang telah diisi dengan lengkap dan benar
2. Fotokopi KTP calon nasabah dan suami atau istri.
3. Fotokopi kartu keluarga (KK).
4. Fotokopi surat nikah.
5. Fotokopi sertifikat tanah obyek agunan.

6. IMB/ IPMB/ ijin pendahuluan mendirikan bangunan/ surat ijin sejenis dari instansi setempat yang berwenang.
7. PBB tahun terakhir (untuk rumah tangan kedua).
8. Fotokopi rekening tabungan / giro (R/K) pribadi.
9. Laporan keuangan perusahaan (wiraswasta).
10. Slip gaji asli terakhir dan/ surat keterangan penghasilan.
11. Fotokopi ijin-ijin praktek profesi.
12. Fotokopi akte pendirian perusahaan beserta perubahan dan ijin-ijin usaha : TDP dan SIUP.
13. Fotokopi NPWP pribadi / SPT Pribadi.

E. Penjelasan dan Rincian Pembiayaan Hunian Syariah PHS

- I. Tujuan dan Manfaat, tujuan pembelian properti *ready stock* ataupun *indent*, berupa rumah tinggal, rumah susun, apartemen, rumah kantor, rumah toko dan kios. Manfaat bagi Bank, pertumbuhan portofolio⁷⁰. Bagi Nasabah, memiliki rumah sebagai tempat hunian sekaligus peningkatan asset, dan membayar angsuran secara pasti sesuai prinsip syariah.
- II. Syarat dan Kondisi
 1. Kriteria Nasabah
 - a. Usia minimal 21 tahun saat pengajuan pembiayaan.

⁷⁰ Portofolio merupakan kumpulan aset investasi yang kita atau perusahaan miliki, misalnya properti, deposito, saham, emas, obligasi, dan lain-lain. Portofolio saham sendiri artinya adalah kumpulan aset investasi yang berupa saham, baik yang dimiliki oleh perorangan maupun perusahaan. (finance.detik.com) diakses pada tanggal 21 Juni 2014 pukul 06.48.

- b. Usia maksimal saat jatuh tempo pembiayaan :
 - Pegawai : 55 tahun atau belum pensiun
 - Wiraswasta : 60 tahun
 - c. Status karyawan
 - Karyawan tetap (minimal telah 1 tahun bekerja)
 - Karyawan kontrak (minimal telah 2 tahun bekerja)
 - Wiraswasta (minimal telah 2 tahun berwiraswasta)
2. Kriteria Properti Baru *Ready Stock*
- a. Pengakuan harga properti
 - Developer rekanan : sesuai *price list*
 - Developer lainnya : nilai taksasi
 - b. Komponen harga properti
 - Harga rumah
 - Pajak penjual
 - Bea Perolehan Hak atas Tanah & Bangunan (BPHTB)
3. Kriteria Umum Properti
- a. Lebar jalan dimuka minimum 3 meter
 - b. Tidak berada di bawah jalur tegangan tinggi (berjarak minimal 20 meter)

- c. Tidak berada di daerah yang terkena banjir dalam 2 tahun terakhir
- d. Tidak berlokasi di jalur hijau (*green belt*), bantaran sungai dan bantaran rel kereta api
- e. Kepemilikan :
 - Hak Milik (HM)
 - Hak Guna Bangunan (HGB) dengan sisa masa berlaku HGB pada saat pembiayaan jatuh tempo minimum 1 (satu) tahun
 - Hak Milik atas Satuan Rumah Susun atau Strata Title yang didirikan di atas tanah Hak Milik atau Hak Guna Bangunan (tidak diperkenankan untuk kios)

III. Fitur Produk Pembiayaan Hunian Syariah

Item	KPR Kongsi	KPR Pembelian
Mekanisme	<ul style="list-style-type: none"> • Nasabah bekerja sama dengan Bank membeli rumah, untuk disewakan (Syirkatul Milk) 	<ul style="list-style-type: none"> • Nasabah hanya melakukan renovasi terhadap rumahnya. • Bank memberikan uang kepada nasabah untuk membeli alat dan

		bahan-bahan kebutuhan nasabah. (dengan perwakilan nasabah yang membeli atas nama Bank Muamalat)
Status Rumah	<ul style="list-style-type: none"> • Rumah disewa oleh nasabah (Ijarah) • Uang sewa dibagi sesuai porsi Nasabah – Bank • Porsi nasabah digunakan untuk membeli bagian Bank secara bertahap. • Harus sudah siap huni 	<ul style="list-style-type: none"> • Bank mengawasi alur dalam renovasi rumah nasabah. • Rumah dalam kondisi siap bangun

IV. Proses MUP

MUP (Memorandum Usulan Pembiayaan) adalah serangkaian data-data nasabah yang disajikan oleh RM/AM dalam bentuk hasil analisa dari aspek-aspek yang berkaitan dengan kegiatan usaha nasabah.

A. Aspek-aspek yang dianalisa

1. Tujuan Pembiayaan

Menyampaikan informasi tentang kebutuhan, latar belakang mengajukan pembiayaan dan pengajuan nasabah.

2. Latar Belakang Nasabah

Informasi data legalitas dan profil nasabah.

3. Hubungan Dengan Bank

Hasil BI Checking untuk mengetahui status dan kondisi hutang nasabah di Bank lain.

4. Kondisi Keuangan

Menganalisa penghasilan nasabah dan kemampuan membayar angsuran Bank.

5. Analisa Kebutuhan Pembiayaan

Analisa tentang jumlah pembiayaan Bank dan perhitungan kebutuhan/ harga obyek pembiayaan. Ditujukan terutama untuk mencegah *over-financing*.

6. Analisa Jaminan

Analisa tentang kelayakan jaminan, baik kondisi maupun coverage jaminan terhadap pembiayaan Bank.

7. Kesimpulan dan Rekomendasi Struktur Pembiayaan

Kesimpulan terhadap hasil analisa bonafiditas, legalitas, kemampuan membayar, jumlah pembiayaan, dan kelayakan jaminan.

F. Faktor-faktor yang mempengaruhi Bank Muamalat dalam memberikan Pembiayaan Hunian Syariah kepada calon nasabah

Faktor-faktor yang mempengaruhi Bank Muamalat Cabang Darmo Surabaya dalam memberikan Pembiayaan Hunian Syariah adalah dari unsur 5C yaitu, diantaranya kolektibilitas BI dan analisa pembayaran. Apabila dari unsur 5C tersebut lengkap maka pihak Bank Muamalat akan cepat melaksanakan pembiayaan yang diinginkan oleh nasabah, tetapi apabila dari analisis 5C tersebut dirasa kurang, maka pihak Bank Muamalat akan lebih lama dan susah untuk merealisasikan pembiayaan rumah keinginan nasabah tersebut.⁷¹

Pembiayaan Hunian Syariah yang menjadi dasar pertimbangan Bank Muamalat Cabang Darmo untuk menerima pembiayaan dari calon nasabah adalah dengan memperhatikan 5C yaitu : Character (karakter), capacity (kapasitas), capital (modal), condition (kondisi), dan collateral (jaminan). Dengan pertimbangan 5C tersebut maka pihak Bank Muamalat akan menganalisa dari segi karakter yaitu apakah dari pihak nasabah benar-benar ingin mengajukan pembiayaan hunian syariah, karena ditakutkan dari nasabah yang hanya ingin bermain atau bahkan berniat tidak baik, maka dari itu pihak Bank Muamalat harus

⁷¹ Wawancara dengan Mas Gunawan Bagian *Relationship Manager*

teliti untuk melihat calon nasabah yang akan mengajukan pembiayaan, lalu untuk kapasitas yaitu apakah nasabah memang bisa dan sanggup untuk membayar angsuran dikemudian hari, karena pihak Bank Muamalat tidak ingin calon nasabah yang nantinya menjadi nasabah pembiayaan hunian syariah ada kesulitan ditengah-tengah proses pembayaran angsuran pembiayaan hunian syariah, *capital* /modal yang dimiliki nasabah diperuntukan nasabah yang mengajukan pembiayaan hunian syariah dengan akad *Mushārahah Mutanāqīṣah*, yaitu nasabah yang nantinya akan berkongsi dengan Bank Muamalat dalam pembelian rumah yang diinginkan oleh nasabah, *condition* / kondisi dilihat dari nasabah yang akan mengajukan pembiayaan yaitu apabila nasabah yang mengajukan pembiayaan dilihat dari segi keuangan atau mungkin mempunyai usaha dan dilihat secara keuangan usahanya tersebut bisa dan sanggup melakukan pembiayaan sampai batas waktu atau dengan kesepakatan yang ditentukan, *collateral* (jaminan) jaminan dari nasabah yang akan mengajukan pembiayaan *Murābahah* adalah rumah yang akan dibangun/direnovasi, apabila nasabah pembiayaan dengan akad *Mushārahah Mutanāqīṣah* adalah rumah yang akan dimiliki nasabah tersebut.

G. Perbandingan Pembiayaan Hunian Syariah dengan Akad *Murābahah* dan akad *Mushārahah Mutanāqīṣah*

1. Penerapan Akad *Murābahah* dalam Bank Muamalat

Pembiayaan Hunian Syariah (PHS) memberikan dua akad sesuai dengan kebutuhan nasabahnya yakni akad *Murābahah* dengan akad *Mushārahah Mutanāqīṣah*. Akad *Murābahah* pada Bank Muamalat Indonesia Cabang Darmo

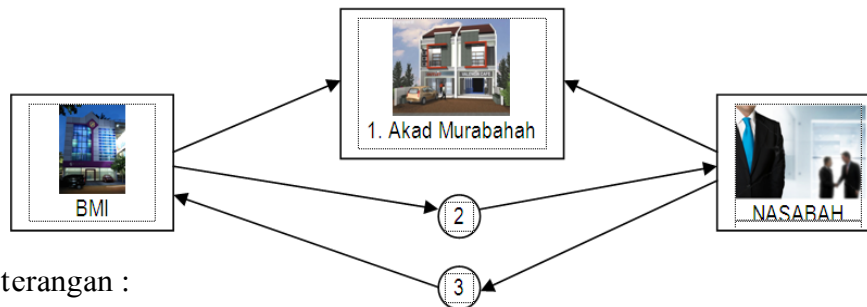
Surabaya digunakan hanya untuk pembiayaan material, jadi para nasabah yang hanya sekedar mengajukan pembiayaan untuk pembangunan/renovasi rumah dan pembangunan rumah dari awal sampai jadi, maka nasabah akan diarahkan kepada pembiayaan dengan akad *Murābahah*, dan pembiayaan *Murābahah* tersebut diproses setelah nasabah melakukan sejumlah persyaratan dan memberikan anggaran pembangunan rumah yang dibuat oleh nasabah.

Pembiayaan dengan akad *Murābahah* Bank Muamalat hanya memberikan uang kepada nasabah untuk dibelikan bahan-bahan dan alat-alat yang diperlukan dalam pembangunan rumah yang diinginkan oleh nasabah, dalam proses pemberian uang dari Bank Muamalat kepada nasabah, Bank Muamalat menggunakan akad *Wakalah* yang bertujuan yakni nasabah diberikan uang perwakilan atas nama Bank Muamalat untuk dibelikan bahan-bahan bangunan yang diinginkan nasabah, kemudian setelah bahan-bahan dan alat-alat bangunan yang dibeli oleh nasabah sudah terbeli, maka nasabah datang kepada Bank Muamalat menjelaskan dan memberikan bukti/kwitansi pembayaran, setelah itu Bank Muamalat akan mengecek ke tempat barang-barang dan bahan-bahan yang telah dibeli oleh nasabah apakah sudah sesuai dengan kwitansi dan uang yang diberikan Bank Muamalat, atas atas nama perwakilan Bank Muamalat, maka pihak Bank Muamalat mengambil alih barang yang sudah dibeli oleh nasabah dan dijelaskan tentang akad *Murābahah*. Untuk uang yang diberikan dari pihak Bank Muamalat kepada nasabah diberikan Bank Muamalat secara berangsur, contoh : misalkan pihak nasabah ingin membangun rumah yang masih pondasi awal, maka pihak

Bank Muamalat melihat dari anggaran rumah dari nasabah, dari kebutuhan material, tukang, dan seluruh yang meliputi pembangunan atau perbaikan rumah dari nasabah. Dari Bank Muamalat hanya melakukan survei dan analisis kemampuan biaya dari nasabah tersebut. Kemudian dilakukan proses akad *Wakalah* sebelum akad *Murabahah* tersebut. Adapun ketentuan *Wakalah* dalam Bank Muamalat Indonesia Cabang Darmo Surabaya adalah sebagai berikut :

- a. Pernyataan ijab dan qabul dalam akad *Wakalah* harus dinyatakan oleh pihak Bank Muamalat kepada nasabah secara lisan dan tertulis untuk menunjukkan kehendak mereka dalam mengadakan kontrak (akad).
- b. *Wakalah* tertulis dan bermaterai dengan perjanjian kedua belah pihak antara nasabah dan Bank Muamalat dengan perincian barang-barang dan bahan-bahan yang akan dibeli oleh nasabah atas nama Bank Muamalat.

Setelah akad *Wakalah* yang dilakukan oleh pihak Nasabah dengan Bank Muamalat maka tahap selanjutnya Bank Muamalat sebagai kuasa pemilik barang yang telah dibeli (diwakilkan) kepada nasabah, Bank Muamalat dengan akad *Murabahah* menjual kembali barang yang telah dibeli nasabah dengan tambahan margin yang sesuai dan disepakati oleh kedua belah pihak nasabah dan Bank Muamalat, setelah proses tersebut selesai maka terhitung mulai dari awal bulan, nasabah mulai membayar angsuran sampai batas waktu yang telah ditentukan oleh kedua belah pihak. Adapun Skema Pembiayaan dengan akad *Murabahah* pada bank Muamalat Indonesia Cabang Darmo Surabaya adalah sebagai berikut :



Keterangan :

1. Nasabah dan Bank Muamalat bekerja sama dalam akad *Murābahah* untuk modal kerja pembelian barang (bahan-bahan dan alat-alat bangunan) sesuai dengan spesifikasi dan harga yang telah disepakati.
2. Bank Muamalat membelikan modal kerja (perwakilan kepada nasabah) sesuai kebutuhan nasabah dan selanjutnya barang tersebut di jual kepada nasabah dengan harga jual yang di dalamnya termasuk harga beli ditambah margin keuntungan.
3. Nasabah membayar kewajiban berupa pokok pembiayaan ditambah margin ke Bank Muamalat.

2. Penerapan Akad *Mushārahah Mutanāqīshah* dalam Bank Muamalat

Akad *Mushārahah Mutanāqīshah* digunakan untuk nasabah yang mengajukan pembiayaan rumah yang sudah jadi/ baru (*non indent*), jadi pihak nasabah dan Bank Muamalat membeli sebuah rumah dengan perkongsian, yakni nasabah dengan Bank Muamalat sama-sama memberikan modalnya dengan prosentasi nasabah 10% dan Bank Muamalat 90%, yang artinya dengan minimal uang muka 10% dari harga rumah tersebut kemudian 90% lainnya akan dipenuhi oleh Bank Muamalat, dan nasabah nantinya akan diberikan rumah, dalam proses akad

Musharakah Mutanaqisah yakni pihak Nasabah mengajukan pembiayaan kepada Bank Muamalat kemudian dalam prosesnya Bank Muamalat menyediakan berbagai tipe dan klasifikasi rumah, adapun untuk keinginan dari nasabah membeli rumah selain dari developer yang sudah ada ikatan dari pihak Bank Muamalat maka diperbolehkan, setelah rumah yang diinginkan nasabah dicek dan disurvei, maka tahap selanjutnya nasabah akan melakukan akad dan rangkain prosedur dari Bank Muamalat, setelah seluruh prosedur dan persyaratan sudah terpenuhi dan selanjutnya perjanjian akad, dalam perjanjian akad, karena nasabah yang menginginkan rumah tersebut maka nasabah menyewa manfaat rumah tersebut untuk menjadi tempat tinggalnya, selanjutnya nasabah membayar kewajiban berupa ujroh dan pembayaran cicilan Musharakah Mutanaqisah (pengambil alihan porsi Bank Muamalat oleh nasabah secara bertahap). Di akhir masa sewa kepemilikan rumah seutuhnya (100%) menjadi milik nasabah, untuk sistem pembayarannya angsuran dengan batas waktu paling lama 15 tahun. Jadi pada dasarnya Bank Muamalat hanya berprinsip ada manfaat yang diambil dari jasa.

Pembiayaan Hunian Syariah di Bank Muamalat pada dasarnya sama antara akad *Murābahah* dan akad *Mushārahah Mutanāqīshah* yaitu sama-sama membiayai tentang rumah. Tetapi beda pada karakteristik pembiayaannya. Apabila akad *Murābahah* hanya untuk nasabah yang mengajukan pembiayaan pembangunan rumah dari awal sampai selesai atau hanya untuk sekedar pembiayaan renovasi/perbaikan rumah, pembiayaan *Murābahah* meliputi material, tukang dan bahan-bahan bangunan yang diperlukan dalam pembangunan rumah nasabah. Beda

antara akad *Murābahah*, akad *Mushārahah Mutanāqīshah* lebih mengutamakan pada nasabah yang mengajukan pembiayaan rumah yang sudah jadi.

Nasabah yang mengajukan pembiayaan dengan akad *Mushārahah Mutanāqīshah* harus mempunyai modal atau uang muka kalau pada Bank Muamalat. Uang muka dari nasabah dengan pembiayaan *Mushārahah Mutanāqīshah* adalah minimal 10% dari harga rumah tersebut, apabila harga rumah Rp 100.000.000 maka nasabah harus mempunyai dana/uang muka sebesar Rp 10.000.000 dan dari pihak Bank Muamalat Rp 90.000.000 dengan tambahan margin yang telah ditentukan dari bank Muamalat dan disetujui oleh nasabah, dengan sepakat nya akad pembiayaan tersebut maka secara tidak langsung pihak nasabah dengan Bank Muamalat saling berkongsi, dari perkongsian tersebut maka hak milik pertama adalah milik Bank Muamalat, karena nasabah yang menginginkan rumah tersebut maka nasabah harus membeli porsi/saham yang dimiliki Bank Muamalat dengan membayar angsuran/sewa rumah sekaligus dengan angsuran pembelian rumah yang nantinya secara tidak langsung porsi dari Bank Muamalat akan berkurang dan pada akhirnya akan menjadi milik nasabah.

Untuk plafond yang ditentukan Bank Muamalat sama antara akad *Murābahah* dengan akad *Mushārahah Mutanāqīshah* yakni minimal Rp 25.000.000 dan maksimal Rp 25 Milyar, untuk penentuan plafon pembiayaan hunian syariah Bank Muamalat Cabang Darmo Surabaya yaitu dengan jaminan dan analisa kemampuan bayar dari nasabah, contoh : misalnya sebelum nasabah menerima rumah dari pihak Bank Muamalat, maka harus ada jaminan yang diajukan, yaitu

rumah yang dibelinya tersebut dengan acuan analisa kemampuan pembayaran nasabah, apabila harga rumah tersebut Rp 100.000.000 kemudian nasabah hanya mampu membayar sampai Rp 75.000.000 maka pihak Bank Muamalat akan memberikan acuan rumah dengan harga Rp 75.000.000 atau kurang dari itu, yang penting sesuai dengan kemampuan membayar dari pihak nasabah, karena ditakutkan apabila nasabah terlalu tinggi dari harga yang direncanakan apalagi memaksa, maka pihak Bank Muamalat tidak akan memberikan pembiayaan rumah tersebut. Dalam hal ini tidak disebutkan oleh bagian *Relationship Manager* mana yang paling dominan dalam Pembiayaan Hunian Syariah, karena dijelaskan oleh pihak Bank Muamalat semua tergantung nasabah yang mengajukan pembiayaan, jadi tergantung nasabah ingin mengajukan pembiayaan yang seperti apa, yang sesuai dengan kebutuhan nasabah. Untuk batasan waktu yang ditentukan sama-sama 15 tahun. Adapun Skema pembiayaan dengan akad *Mushārahah Mutanāqisah* yang digunakan Bank Muamalat adalah sebagai berikut :

