BAB III
HASIL PENELITIAN

A. Gambaran Umum PT. Bank Muamalat Indonesia

1. Sejarah PT. Bank Muamalat Indonesia[1]

PT. Bank Muamalat Indonesia Tbk, didirikan pada 24 *Rabiul Tsani* 1412 H atau 1 Nopember 1991, diprakarsai oleh Majelis Ulama Indonesia (MUI) dan Pemerintah Indonesia, dan memulai kegiatan operasinya pada 27 Syawal 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 semakin memperkokoh posisi perseroan sebagai bank syariah pertama dan terkemuka di Indonesia dengan beragam jasa maupun produk yang terus dikembangkan.

[1] http://www.bankmuamalat.co.id/tentang/profil-muamalat, diakses pada 9 Oktober 2015

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Pada akhir tahun 1990, Indonesia dilanda krisis moneter yang memporak-porandakan 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.

Saat ini Bank Mumalat 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 debet. BMI saat ini juga merupakan satu-satunya bank syariah yang telah membuka cabang luar negeri, yaitu di Kuala Lumpur, Malaysia. Sebagai Bank Pertama Murni Syariah, Bank Muamalat berkomitmen untuk menghadirkan layanan perbankan yang

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

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 PT. Bank Muamalat Indonesia**

   a. **Visi :**

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

   b. **Misi :**

      Menjadi *role model* lembaga keuangan syariah dunia dengan penekanan pada semangat kewirausahaan, keunggulan manajemen, dan orientasi investasi yang inovatif untuk memaksimumkan nilai bagi *stakeholder*.

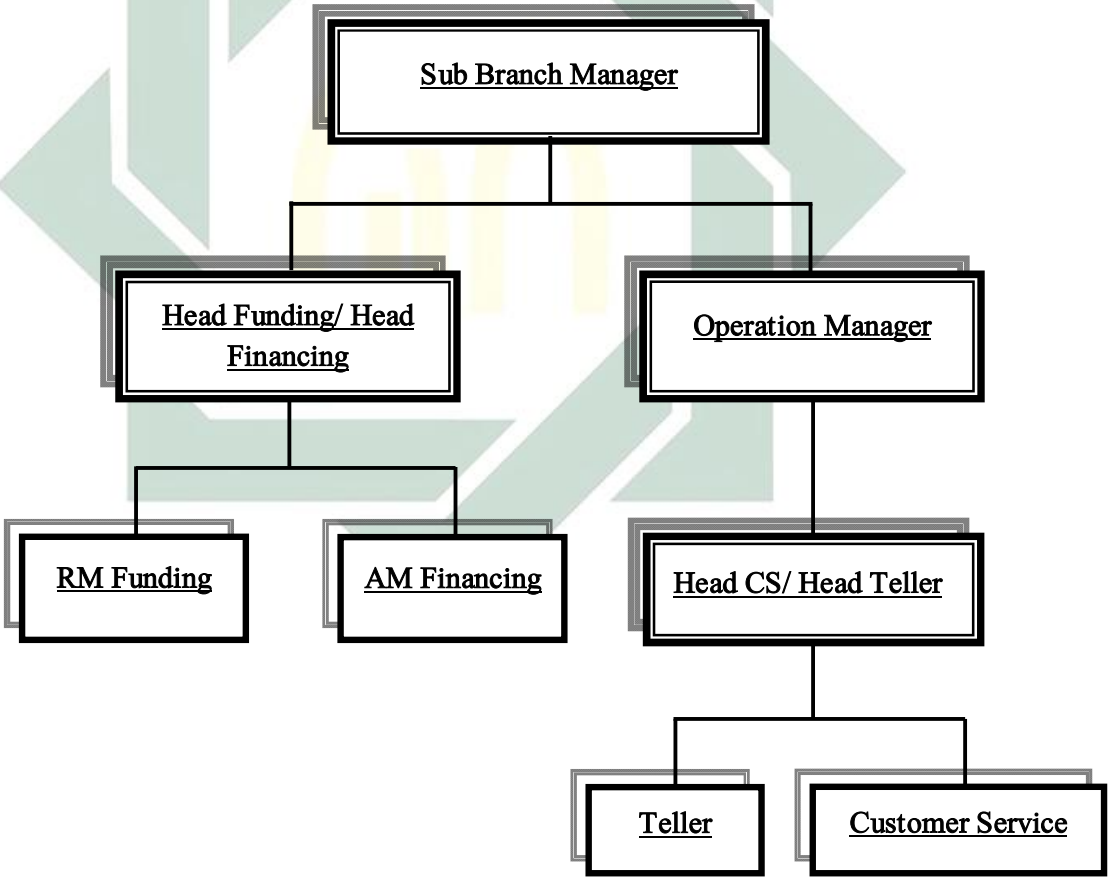
3. **Struktur Organisasi PT. Bank Muamalat Indonesia Cabang Pembantu Mojokerto**

   Dalam menciptakan suasana kerja yang terorganisir secara sistematis dan terpadu, perlu adanya rencana kerja yang terarah serta

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

pelaksanaan rencana kerja yang benar-benar membidangi kerja. Untuk itu perlu adanya struktur organisasi karena dengan adanya struktur organisasi yang jelas dan nyata akan menciptakan suatu ketegasan dan pembatasan tanggung jawab bagi masing-masing bagian mulai dari pimpinan sampai dengan bawahannya. Sehingga dengan adanya pembatasan tersebut para pelaksana kewajiban akan dapat melaksanakan tugas yang diembannya dengan baik.

Gambar 3.1
Struktur Organisasi PT. Bank Muamalat Indonesia Cabang Pembantu Mojokerto



digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Adapun uraian tugas dan tanggung jawab sebagai berikut :

a. Sub Branch Manager, memiliki tugas untuk membawahi seluruh bagian yang ada dan bertanggungjawab atas segala kegiatan yang menyangkut perkembangan dan kelangsungan hidup bank serta menetapkan berbagai kebijakan dan pengambilan keputusan demi kemajuan PT. Bank Muamalat Indonesia Cabang Pembantu Mojokerto.

b. *Operation Manager,* memiliki tugas dan tanggung jawab :

   1) Mengkoordinasikan pekerjaan staff di area *customer service*, kas dan penata jasa agar menciptakan hasil yang optimal.
   2) Menekan tingkat kesalahan melalui review, pengarahan dan pemberian training dengan mengacu pada prosedur.
   3) Menciptakan sistem pendukung operational yang tangguh sehingga mampu memberikan pelayanan yang cepat, aman, dan memuaskan bagi nasabah.
   4) Mengatasi permasalahan yang terjadi di area operasional dengan mengacu pada prosedur yang ada.
   5) Bertanggungjawab terhadap seluruh kegiatan operasional kantor cabang pembantu, dan bertanggungjawab terhadap berbagai bentuk laporan, seperti transaksi harian, rekening nasabah dan neraca.

c. *Head Funding,* bertanggungjawab pada seluruh kegiatan penghimpunan dana dari masyarakat/ nasabah dan mengarahkan

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

pada bagian penghimpun dana untuk selektif dalam melakukan proses penghimpunan dana dengan baik.

d. *Head Financing*, mengatur dan bertanggungjawab terhadap segala bentuk penyaluran dana kepada masyarakat mulai dari mengatur dan memeriksa prosedur sampai dengan pelaksanaan pembiayaan/ kredit Muamalat iB.

4. Produk-produk PT. Bank Muamalat Indonesia

Dalam memenuhi kebutuhan nasabah yang beragam, PT. Bank Muamalat Indonesia terus menciptakan dan mengembangkan berbagai macam produk. Keseluruhan produk tersebut berbasis bagi hasil *(muḍārabah)* dan titipan *(wadi'ah)*. Adapun produk-produk PT. Bank Muamalat Indonesia adalah produk simpanan dan produk pembiayaan.

a. Produk Pendanaan

1) Tabungan Haji Arafah

Merupakan tabungan yang dimaksudkan untuk mewujudkan niat nasabah untuk menunaikan ibadah haji. Produk simpanan ini akan membantu nasabah untuk merencanakan ibadah haji sesuai dengan kemampuan keuangan dan waktu pelaksanaan yang diinginkan.

2) Tabungan iB Muamalat Prima

Merupakan produk inovatif yang resmi diluncurkan oleh PT. Bank Muamalat Indonesia, Tbk pada tanggal 13 juli 2012, sebagai produk simpanan prioritas yang didesain khusus

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

bagi nasabah yang menginginkan bagi hasil tinggi setara dengan deposito. Produk yang berakad *muḍārabah muṭlaqah* ini memberikan banyak manfaat bagi nasabahnya diantaranya, menguntungkan, fleksibel, aman, nyaman dan kemudahan.

3) Tabungan iB Muamalat Rencana

Merupakan simpanan yang dirancang bagi nasabah yang mempunyai rencana dan impian saat ini untuk diwujudkan di masa depan, yang dikelola sesuai prinsip syariah. Keunggulan Tabungan iB Muamalat rencana adalah fleksibel, terjangkau, terukur, nyaman dan mengguntungkan.

4) Tabunganku

Merupakan tabungan untuk perorangan dengan persyaratan mudah dan ringan yang diterbitkan secara bersama oleh bank-bank di Indonesia guna menumbuhkan budaya menabung serta meningkatkan kesejahteraan masyarakat. Fitur produk Tabunganku dibedakan menjadi 2 yaitu fitur *standard* (Tabunganku yang harus diterapkan secara seragam oleh seluruh bank yang meluncurkan produk Tabunganku) dan fitur *customized* (Tabunganku yang dapat dipilih untuk diterapkan oleh bank yang meluncurkan produk Tabunganku).

5) Tabungan Muamalat

Merupakan tabungan syariah dalam mata uang rupiah yang akan meringkankan transaksi keuangan nasabah,

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

memberikan akses yang mudah, serta manfaat yang luas. Tabungan Muamalat kini hadir dengan dua pilihan kartu ATM/Debit yaitu Shar E Reguler dan Shar E Gold.

6) Tabungan Muamalat Dollar

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

7) Tabungan Muamalat Umroh

Merupakan tabungan berencana dalam mata uang rupiah yang akan membantu mewujudkan impian anda untuk beribadah umroh.

8) Giro Muamalat *Attijary*

Merupakan produk giro yang berbasis akad *wadi'ah* yang memberikan kemudahan dan kenyamanan dalam bertransaksi. Merupakan sarana untuk memenuhi kebutuhan transaksi bisnis nasabah perorangan maupun non perorangan yang didukung oleh fasilitas *cash management*.

9) Giro Muamalat Ultima iB

Merupakan produk giro yang berbasis akad *muḍārabah* yang memberikan kemudahan bertransaksi dan bagi hasil yang kompetitif. Sarana bagi nasabah perorangan dan non

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

perorangan untuk memenuhi kebutuhan transaksi bisnis sekaligus memberikan imbal hasil yang optimal.

10) Deposito Fullinvest

Merupakan jenis investasi yang dikhususkan bagi nasabah perorangan dengan jangka waktu enam dan 12 bulan dengan nilai nominal minimal Rp 2.000.000,- atau senilai USD 500 dengan fasilitas asuransi jiwa yang dapat dipergunakan sebagai jaminan pembiayaan atau untuk referensi Bank Muamalat. Dan nasabah akan memperoleh bagi hasil yang menarik tiap bulannya.

11) Deposito *muḍārabah*

Merupakan jenis investasi bagi nasabah perorangan dan badan hukum dengan bagi hasil yang menarik. Simpanan dana nasabah akan dikelola melalui pembiayaan kepada sektor rill yang halal dan baik. Tersedia dalam jangka waktu 1, 3, 6, dan 12 bulan.

b. Produk Pembiayaan

1) Pembiayaan Investasi

Merupakan produk pembiayaan yang akan membantu kebutuhan investasi nasabah, guna mendukung rencana ekspensi yang telah tersusun. Pembiayaan investasi ini menggunakan akad *muḍārabah* atau *ijārah* sesuai dengan kebutuhan spesifikasi kebutuhan investasi.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

2) Pembiayaan Hunian Syariah

Merupakan produk pembiayaan untuk kepemilikan hunian sesuai dengan prinsip syariah. Seperti jenis pembiayaan KPR lainnya, Pembiayaan Hunian Syariah ini juga merupakan suatu produk pembiayaan yang bisa membantu nasabah guna memiliki rumah (*ready stock* baik baru/bekas), apartemen, ruko, kios, maupun *take over* KPR dari bank lain.

3) Pembiayaan Modal Kerja

Merupakan produk pembiayaan yang akan membantu kebutuhan modal kerja usaha nasabah atau calon nasabah sehingga kelancaran operasional dan rencana pengembangan usaha akan terjamin.

4) Pembiayaan iB Muamalat Multiguna

Merupakan fasilitas pembiayaan konsumer yang diberikan bagi masyarakat untuk kepemilikan barang atau jasa keperluan nonproduktif. Akad yang digunakan pada pembiayaan iB Muamalat multiguna adalah *murābaḥah* dan *ijārah.*

5) Auto Muamalat

Merupakan produk pembiayaan kepemilikan kendaraan bermotor yang bekerjasama dengan *Al-Ijārah Indonesia Finance* (ALIF).

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

6) Pembiayaan Koperasi Karyawan

Merupakan pembiayaan konsumtif yang diperuntukkan bagi beragam jenis pembelian konsumtif kepada karyawan atau guru, PNS selaku *end user* melalui koperasi.

c. Jasa Layanan *(Services)*

1) ATM

Layanan ATM 24 jam yang memudahkan nasabah melakukan penarikan dana tunai, transfer antar rekening, pemeriksaan saldo, pembayaran zakat, infak, sedekah (hanya pada ATM Muamalat), dan tagihan telepon. Untuk penarikan tunai, kartu Muamalat dapat diakses di 8.888 ATM di seluruh Indonesia, terdiri atas mesin ATM Muamalat, ATM BCA/Prima dan ATM bersama yang bebas biaya penarikan tunai.

2) Salam Muamalat 500016

Merupakan layanan *Phone Banking* 24 jam dan *call centre* yang memberikan kemudahan bagi nasabah, setiap saat dan di manapun nasabah ada untuk memperoleh informasi mengenai produk, saldo dan informasi transaksi, transfer antar rekening, serta mengubah PIN.

3) *Internet Banking*

Internet Banking Muamalat merupakan layanan transaksi perbankan elektronik melalui akses internet dengan

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

menggunakan SMS Token yang dapat beroperasi 24 jam 7 hari seminggu dengan mudah, kapan saja dan di mana saja.

4) *Virtual Account Muamalat*

Layanan yang disediakan Bank Muamalat untuk memudahkan pelanggan Mitra dalam melakukan pembayaran kewajiban atau tagihan kepada pihak Mitra melalui *Delivery Channel* Bank Muamalat dan *Channel* Bank lain serta membantu Mitra dalam pengelolaan dan pelaporan transaksi pembayaran.

B. Implementasi *Take Over* Pada Pembiayaan Hunian Syariah di PT. Bank Muamalat Indonesia Cabang Pembantu Mojokerto

1. Keunggulan Pembiayaan Hunian Syariah PT. Bank Muamalat Indonesia

Pembiayaan Hunian Syariah adalah fasilitas pembiayaan untuk kepemilikan hunian sesuai dengan prinsip syariah. Keunggulan dari produk Pembiayaan Hunian Syariah yang diberikan oleh Bank Muamalat Indonesia antara lain :

a. Berlandaskan dengan prinsip syariah dengan dua pilihan akad yaitu akad *murābaḥah* (jual-beli) dan *mushārakah mutanāqiṣah* (kerjasama sewa).

b. Bagi nasabah dengan akad *murābaḥah* dimungkinkan uang muka 0% dengan syarat calon nasabah bersedia memberikan agunan tambahan yang diterima oleh bank.

c. Dapat diajukan oleh pasangan suami istri dengan sumber

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

penghasilan untuk angsuran diakui secara bersama *(join income)*.

d. Dapat diajukan dengan sumber pendapatan gabungan dari gaji karyawan serta penghasilan sebagai wirausaha dan juga profesional.

e. Fasilitas cicilan secara *auto debet* dari tabungan muamalat.

f. Memperoleh perlindungan asuransi jiwa sampai pembiayaan akan dilunasi oleh perusahaan asuransi ketika nasabah meninggal dunia.

Adapun keunggulan secara umum yang bisa diperoleh nasabah Pembiayaan Hunian Syariah jika dibandingkan dengan KPR lain, seperti :

a. Uang muka ringan minimal 10% dari harga perolehan yang diakui bank.

b. Nilai pembiayaan yang tinggi hingga dengan 90% dari nilai rumah yang diakui bank.

c. Memiliki jangka waktu hingga 15 tahun.

d. Plafond yang diberikan bisa mencapai Rp. 25 miliar.

e. Terdapat pilihan angsuran tetap hingga lunas dan kesempatan angsuran yang lebih ringan.

f. Pelunasan sebelum jatuh tempo tidak dikenakan biaya penalti.

g. Dapat digunakan untuk pembelian rumah, ruko, rukan, kios, apartemen baru maupun bekas, *take over* KPR/pembiayaan sejenis dari bank lain.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

2. **Persyaratan Pembiayaan Hunian Syariah PT. Bank Muamalat Indonesia**

Sebagai nasabah yang akan mengajukan Pembiayaan Hunian Syariah, nasabah harus memenuhi syarat-syarat yang ditetapkan oleh Bank Muamalat Indonesia. Untuk pembiayaan melalui mekanisme *take over* KPR dari bank lain, persyaratan yang harus dipenuhi oleh calon nasabah hampir sama seperti pengajuan pembiayaan yang baru.[2]

a. Persyaratan Nasabah :
   1) WNI (Warga Negara Indonesia) dan cakap hukum.
   2) Usia minimal 21 tahun dan maksimal 55 tahun (untuk karyawan) dan 60 tahun (untuk pengusaha/profesional) saat pembiayaan berakhir.
   3) Memiliki pekerjaan dan penghasilan tetap.
   4) Lama kerja atau usaha minimal telah 1 tahun bekerja (untuk pegawai tetap) atau 2 tahun (untuk pegawai kontra dan wiraswasta).
b. Persyaratan adminstrasi yang diperlukan :
   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.

[2] Brosur Pembiayaan Hunian Syariah PT. Bank Muamalat Indonesia

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

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 3 bulan terakhir.
9) Laporan keuangan perusahaan (Neraca dan L/R) dan atau fotokopi bukti atau catatan (untuk wiraswasta dan juga profesional).
10) Slip gaji asli terakhir dan/atau surat keterangan penghasilan (untuk pegawai atau karyawan).
11) Fotokopi ijin-ijin praktek profesi (untuk wiraswasta dan juga profesional).
12) Fotokopi akte pendirian perusahaan beserta perubahan dan ijin-ijin usaha: TDP dan SIUP (untuk wiraswasta dan juga profesional).
13) Fotokopi NPWP pribadi/SPT pribadi.

3. Prosedur *Take Over* Pada Pembiayaan Hunian Syariah PT. Bank Muamalat Indonesia Cabang Pembantu Mojokerto

Dalam proses pembiayaan KPR Syariah melalui mekanisme *take over*, Bank Muamalat Indonesia Cabang Pembantu Mojokerto menetapkan prosedur bahwa KPR yang bisa dipindahkan minimal sudah berjalan satu tahun atau lebih. Selain itu perlu diketahui bahwa yang di-*take over* oleh bank hanya sisa pokok dari pinjaman nasabah

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

di bank konvensional, sedangkan bunga berjalan dan penalti atau denda (jika ada) tidak ikut di*take over.*

Adapun alur proses pembiayaan dengan mekanisme *take over* di Bank Muamalat Indonesia Cabang Pembantu Mojokerto:[3]

a. Tahap awal pembiayaan diawali dengan adanya permohonan pembiayaan dari calon nasabah, agar Bank Muamalat Indonesia Cabang Pembantu Mojokerto men-*take over* KPR nasabah di bank konvensional.
b. Selanjutnya pihak bank memberikan formulir permohonan pembiayaan KPR Muamalat iB kepada nasabah untuk diisi dengan lengkap dan benar serta menyerahkan kelengkapan dokumen-dokumen yang dibutuhkan.
c. Tahap berikutnya pihak bank akan melakukan verifikasi dan pemeriksaan terhadap kelengkapan dokumen calon nasabah dengan terlebih dahulu dilakukannya survey. Hal yang paling utama adalah *bank checking* pada bank kreditur awal dan *BI checking* untuk memastikan kebenaran hutang, jaminan, dan kelancaran pembayaran calon nasabah, serta dengan dibantu oleh Notaris rekanan dari kedua bank melakukan pengecekan sertipikat ke Badan Pertanahan Nasional (BPN) dengan cara :
    1) Pengecekan/verifikasi ke BPN oleh Notaris rekanan bank dengan menggunakan copy sertipikat.

[3] Hayuris Pranindiar, Financing Support Manager, *Wawancara*, Surabaya, 15 Oktober 2015

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

2) Mencocokkan sertipikat dengan informasi agunan yang ada dalam *BI checkhing.*

3) Mencocokkan sertipikat dengan copy sertipikat dengan copy perjanjian pembiayaan dari bank asal.

d. Setelah dipastikan bahwa calon nasabah berstatus aman, selanjutnya *Account Manager* membuat proposal/ usulan pembiayaan untuk diajukan kepada Komite Pembiayaan yang akan menimbang dan memeriksa kelayakan apakah pembiayaan akan disetujui atau ditolak.

e. Jika Komite Pembiayaan menyetujui, dikeluarkanlah SP3 (Surat Persetujuan Prinsip Pembiayaan) atau OL *(Offering Letter)*, persetujuan atas pengajuan pembiayaan KPR syariah yang disampaikan kepada calon nasabah secara tertulis dalam bentuk SP3/OL yang dipersiapkan oleh *Account Manager* kemudian direview oleh *Legal Officer* dan ditandatangani oleh yang berwenang untuk mewakili bank di unit bisnis (*Branch Manager*/Kepala Cabang dan OM/*Operational Manager*). Namun, jika setelah dianalisa status dari calon nasabah ternyata 'tidak aman' maka untuk permohonan yang ditolak disampaikan kepada calon nasabah secara tertulis dalam bentuk *Rejection Letter*.

f. Jika calon nasabah menyetujui penawaran yang disampaikan, maka OL *(Offering Letter)* asli tersebut harus ditandatangani oleh calon nasabah di atas materai cukup dan dikembalikan kepada

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

pihak bank paling lambat pada saat akad pembiayaan.

g. Tahap selanjutnya, nasabah dan pihak Bank Muamalat Indonesia Cabang Pembantu Mojokerto melakukan konfirmasi ke bank kreditur awal bahwa kredit atas nama nasabah yang bersangkutan akan diambil alih, sehingga dengan demikian akan dilakukan pelunasan oleh nasabah pada hari, tanggal, dan jam yang telah disepakati. Dengan menyepakati waktu *take over* ini, memberikan waktu kepada pihak bank kreditur awal untuk mempersiapkan segala hal yang berhubungan dengan pelaksanaan *take over* seperti dokumen-dokumen dan surat-surat (rincian total kewajiban/ *outstanding* pinjaman nasabah yang akan di*take over*, asli bukti kepemilikan agunan/sertipikat atas nama debitur apabila telah balik nama, asli Sertipikat Hak Tanggungan, Surat Roya ke BPN, dan bukti pelunasan pembiayaan atas nama calon nasabah).

h. Sebelum proses *take over* dijalankan, BMI Cabang Pembantu Mojokerto sudah harus menerima Surat Pernyataan dari nasabah yang menyatakan bahwa nasabah bersedia untuk menandatangani akta akad pembiayaan dan akta pengikatan jaminan atas objek pembiayaan dengan Hak Tanggungan untuk kehati-hatian bank.

i. Pada hari yang telah disepakati dilaksanakannya proses *take over*, dimana debitur didampingi *Account Manager* (marketing) dan *Legal Officer* menuju ke bank kreditur awal untuk melakukan pelunasan hutang nasabah dengan dana yang diperoleh dari Bank

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Muamalat Indonesia. Selama proses *take over* berjalan, nasabah harus selalu didampingi untuk menghindari adanya itikad tidak baik seperti melarikan diri dengan membawa uang pelunasan.

j. Pelaksanaan *take over* idealnya dilakukan pada awal jam kerja kantor kedua bank, tujuannya agar penyelesain mulai dari pelunasan, penyelesaian berkas-berkas dokumen, keluar surat roya, dan penyerahan asli sertipikat jaminan dapat diselesaikan pada hari yang sama dengan penandatanganan akta akad pembiayaan dan akta pengikatan jaminan (dalam bentuk SKMHT), agar terpenuhi syarat formil dari akta Notaris berupa kepastian tanggal, hari, dan waktu pelaksanaannya.

k. Setelah proses pelunasan dari bank kreditur awal selesai dilakukan, selanjutnya dilaksanakan penandatanganan akta akad pembiayaan, dalam hal ini akad yang digunakan adalah *murābaḥah* (jual-beli) dan dilakukan pengikatan jaminan dalam bentuk Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) dengan dihadiri oleh calon nasabah dan pasangannya (jika ada) serta pihak Bank Muamalat Indonesia Cabang Pembantu Mojokerto dihadapan Notaris. Dengan catatan penandatangan akta akad pembiayaan *murābaḥah* hanya dilaksanakan setelah pihak bank menerima :

1) Asli bukti kepemilikan agunan (sertipikat) atas nama nasabah.
2) Asli Sertipikat Hak Tanggungan atas nama nasabah.
3) Surat Roya ke BPN atas pelepasan Hak Tanggungan.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

l. Setelah penandatanganan dilakukan, Notaris rekanan bank kemudian membuat *Cover Note* atau catatan yang berisi keterangan bahwa telah dilakukan penandatanganan akta akad pembiayaan dan pengikatan jaminan dalam bentuk SKMHT yang kemudian ditingkatkan menjadi APHT (Akta Pembebanan Hak Tanggungan).

m. Selanjutnya Notaris/PPAT rekanan bank melaksanakan pengurusan peroyaan, Pengikatan Hak Tanggungan, dan mendaftarkannya sesuai ketentuan perundang-undangan sesuai kepentingan bank.

n. Dengan selesainya proses tersebut maka nasabah resmi menjadi nasabah Pembiayaan Hunian Syariah di Bank Muamalat Indonesia. Untuk pembayaran angsuran dilakukan oleh nasabah kepada bank setiap bulannya sebesar angsuran yang telah disepakati. Pembayaran angsuran tidak secara langsung diberikan nasabah dalam wujud nyata tetapi didebet dari rekening nasabah yang ada di Bank Muamalat Indonesia.

4. Akad Pembiayaan *Take Over* Pada Pembiayaan Hunian Syariah di PT. Bank Muamalat Indonesia Cabang Pembantu Mojokerto

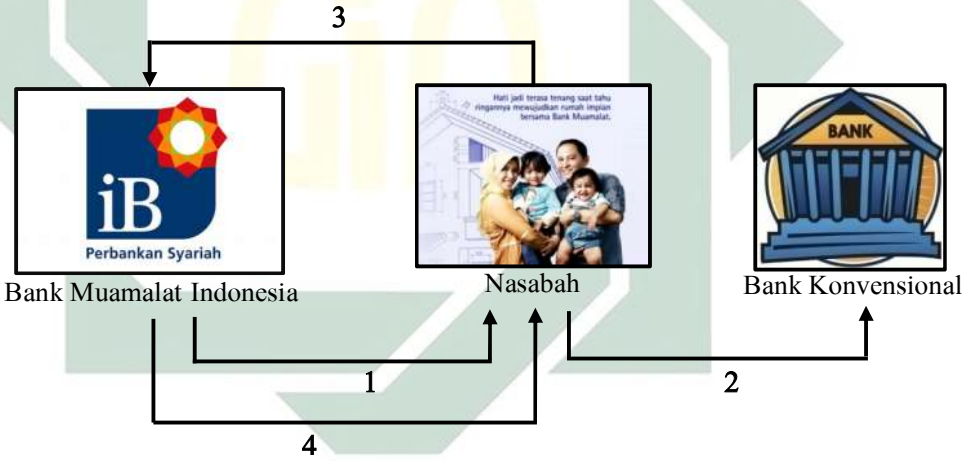
Terkait pemberian pembiayaan melalui mekanisme *take over*, Bank Muamalat Indonesia Cabang Pembantu Mojokerto menggunakan alternatif pertama dari empat alternatif akad yang telah ditetapkan oleh DSN-MUI dalam fatwa No.31/DSN-MUI/VI/2002 tentang Pengalihan Hutang, yaitu *qarḍ* dan *murābaḥah*.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Alasan Bank Muamalat Indonesia Cabang Pembantu Mojokerto menggunakan alternatif akad pertama selain sesuai dengan prinsip syariah, pembiayaan yang diberikan kepada nasabah pembiayaan KPR melalui mekanisme *take over* dari bank konvensional ke Bank Muamalat Indonesia tujuannya adalah untuk investasi.[4]

Adapun skema akad *qarḍ* dan *murābaḥah* pada pembiayaan *take over* di Bank Muamalat Indonesia Cabang Pembantu Mojokerto adalah sebagai berikut :

Gambar 3.2
Skema Pembiayaan *Take Over* Dengan Akad *Qarḍ* dan *Murābaḥah*



Keterangan :

1. Bank Muamalat Indonesia Cabang Pembantu Mojokerto memberikan *qarḍ* kepada nasabah.
2. Dengan *qarḍ* tersebut nasabah melunasi kredit (hutang)-nya di bank konvensional, sehingga kepemilikan rumah menjadi hak

[4] Hayuris Pranindiar, Financing Support Manager, *Wawancara*, Surabaya, 15 Oktober 2015

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

penuh nasabah. Nasabah sudah tidak lagi memiliki kaitan hutang piutang dengan pihak bank konvensional. Nasabah hanya memiliki hutang atas akad *qarḍ* di Bank Muamalat Indonesia Cabang Pembantu Mojokerto.

3. Nasabah menjual aset yang sudah menjadi miliknya kepada Bank Muamalat Indonesia Cabang Pembantu Mojokerto dan hasil dari penjualan itu dipergunakan untuk melunasi *qarḍ*-nya kepada Bank Muamalat Indonesia Cabang Pembantu Mojokerto.
4. Bank Muamalat Indonesia Cabang Pembantu Mojokerto menjual kembali secara *murābaḥah* (jual-beli) aset yang telah menjadi miliknya kepada nasabah, dengan pembayaran secara cicilan.

C. Faktor-faktor PT. Bank Muamalat Indonesia Cabang Pembantu Mojokerto Dalam Memberikan Pembiayaan *Take Over* Kepada Calon Nasabah

Dalam memberikan pembiayaan kepada calon nasabahnya, Bank Muamalat Indonesia Cabang Pembantu Mojokerto berpegang pada prinsip kehati-hatian, prinsip-prinsip pembiayaan syariah dan ketentuan-ketentuan bank yang berlaku. Sebagaimana yang tertuang dalam Pasal 23 ayat (1) dan (2) Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah yang menyebutkan bahwa dalam kelayakan penyaluran dana, sebelum menyalurkan dana kepada calon nasabah penerima fasilitas, bank harus mempunyai keyakinan atas kemauan dan

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

kemampuan calon nasabah penerima fasilitas untuk melunasi seluruh kewajiban pada waktunya.

Untuk memperoleh keyakinan tersebut, Bank Muamalat Indonesia Cabang Pembantu Mojokerto dalam meberikan pembiayaan melalui mekanisme *take over* (pengalihan hutang) kepada calon nasabahnya dengan melakukan penilaian yang seksama terhadap watak, kemampuan, modal, agunan dan prospek usaha dari calon nasabahnya atau yang dikenal dengan prinsip 5C. Dengan pertimbangan prinsip 5C tersebut, Bank Muamalat Indonesia Cabang Pembantu Mojokerto akan menganalisa dari segi :[5]

1. *Character* (karakter), analisa terhadap karakter calon nasabah dengan tujuan untuk menyelidiki kebenaran data antara data yang disampaikan oleh calon nasabah secara tertulis dengan data sebenarnya karena dikhawatirkan nasabah yang hanya ingin bermain atau beritikad tidak baik. Bank Muamalat Indonesia Cabang Pembantu Mojokerto melakukan beberapa hal melalui BI *Checking* yang diperolah dari Sistem Informasi Debitur (SID), *Crosscheck* data (wawancara debitur) yang dilakukan *Account Officer* dengan calon nasabah yang ingin melakukan *take over*, memastikan alasan calon nasabah yang ingin berpindah menjadi nasabah Bank Muamalat Indonesia, dan memastikan tujuan pembiayaan selain untuk fasilitas *take over.*

[5] Alfi Rahmad Fauzi, Account Manager (AM) Financing, *Wawancara*, Mojokerto, 20 Oktober 2015.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

2. *Capacity* (kapasitas), analisa terhadap kapasitas calon nasabah, apakah calon nasabah memang bisa dan sanggup membayar angsuran dikemudian hari, karena pihak Bank Muamalat Indonesia Cabang Pembantu Mojokerto tidak ingin nasabah yang nantinya sudah menjadi nasabah Pembiayaan Hunian Syariah ada kesulitan ditengah-tengah proses pembayaran angsuran Pembiayaan Hunian Syariah.
3. *Capital* (modal), penilaian untuk mengetahui seberapa besar tingkat keyakinan calon nasabah Pembiayaan Hunian Syariah terhadap usahanya sendiri. Untuk pembiayaan melalui mekanisme *take over*, dalam hal ini dapat tercermin dari kesanggupan nasabah dalam mengganti setiap biaya (administrasi) yang dialami bank dalam jalannya proses pengalihan hutang dan kesanggupan calon nasabah membayar penalti (denda) apabila nasabah dikenakan denda karena memindahkan KPR yang baru berjalan 1-2 tahun oleh bank konvensional, karena Bank Muamalat Cabang Pembantu Mojokerto hanya men-*take over* sisa pokok pinjaman calon nasabahnya.
4. *Collateral* (jaminan), analisa jaminan/agunan yang diberikan. Jaminan/agunan adalah asset nasabah yang dijanjikan kepada bank jika nasabah mengalami wanprestasi dalam pembayaran angsuran. Jaminan yangdimaksud harus bisa mengcover risiko pembiayaan nasabah. Objek pembiayaan wajib untuk dijadikan agunan. Untuk menghindari bank dari pengganti kerugian dengan melihat agunannnya bahwa plafond tidak 100% dari nilai jaminan/rumah.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Selain itu aguanan tersebut harus diasuransikan. Nilai asuransi harus sama dengan nilai bangunan. Dan asuransi jiwa akan menutup saldo KPR yang belum terbayar, bila nasabah tidak mampu melanjutkan pembayaran cicilan ditengan masa KPR, misalnya nasabah meninggal dunia atau mengalami kecelakaan yang fatal.

5. *Conditionof of Economics* (kondisi ekonomi), analisa kondisi dari segi keuangan calon nasabah atau mungkin mempunyai usaha yang dilihat secara keuangan usahanya tersebut bisa dan sanggup melakukan pembiayaan sampai batas waktu atau dengan kesepakatan yang telah ditentukan.

D. Faktor-faktor Yang Mempengaruhi Nasabah Melakukan *Take Over* Pada Pembiayaan Hunian Syariah di PT. Bank Muamalat Indonesia Cabang Pembantu Mojokerto

Dalam memahami faktor-faktor yang mempengaruhi nasabah melakukan *take over* pada Pembiayaan Hunian Syariah, penulis mendapatkan data berdasarkan hasil pengolahan kuesioner kepada 30 nasabah Pembiayaan Hunian Syariah yang menjadi sampel dalam penelitian.

Data tersebut diolah dengan menggunakan *frequencies* dari SPSS versi 16. Dalam pembahasan ini diarahkan pada sisi demografi/ karakteristik nasabah, pengetahuan nasabah tentang KPR Syariah, preferensi nasabah dan faktor-faktor nasabah dalam memilih KPR Syariah di Bank Muamalat Indonesia.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

1. **Demografi/Karakteristik Nasabah**

Dalam penelitian ini menggambarkan profil/ karakteristik nasabah yang terdiri dari usia, jenis kelamin, status pernikahan, tingkat pendidikan, agama, pekerjaan, dan penghasilan perbulan.

a. Usia

Tabel 3.1
Data Nasabah Berdasarkan Usia
N=30

Usia	Frekuensi	%
26-30 tahun	10	33
31-35 tahun	15	50
36-40 tahun	4	13
41-45 tahun	1	3
Total	30	100

*Data Diolah

Berdasarkan tabel di atas menggambarkan bahwa dari 30 orang responden, terdapat 10 orang responden berusia antara 26-30 tahun (33%). Setengan dari responden berusia 31-35 tahun yaitu sebanyak 15 orang responden (50%), 4 orang responden (13%) berusia 36-40 tahun, dan sisanya 1 orang responden berusia 41-45 tahun (3%).

b. Jenis Kelamin

Tabel 3.2
Data Nasabah Berdasarkan Jenis Kelamin
N=30

Jenis Kelamin	Frekuensi	%
Laki-laki	22	73
Wanita	8	27
Total	30	100

*Data Diola

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Berdasarkan tabel di atas menggambarkan bahwa dari 30 orang responden, sebanyak 22 orang responden diantaranya adalah laki-laki (73%) dan sisanya sebanyak 8 orang responden adalah wanita (27%).

c. Status Pernikahan

Tabel 3.3
Data Nasabah Berdasarkan Status Pernikahan
N=30

Status Pernikahan	Frekuensi	%
Belum Menikah	5	17
Duda	1	3
Menikah	24	80
Total	30	100

*Data Diolah

Berdasarkan tabel di atas dapat dilihat bahwa status pernikahan dari 30 orang responden terdapat 5 orang responden belum menikah (17%), 1 orang responden berstatus duda (3%) dan lebih dari setengah responden sebanyak 24 orang berstatus sudah menikah (3%).

d. Tingkat Pendidikan

Tabel 3.4
Data Nasabah Berdasarkan Tingkat Pendidikan
N=30

Pendidikan	Frekuensi	%
Diploma	4	13
S1	16	53
S2	4	13
SMA	6	20
Total	30	100

*Data Diolah

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Berdasarkan tabel di atas dapat dilihat bahwa tingkat pendidikan dari 30 orang responden terdapat 4 orang responden (13%) berpendidikan Diploma dan S2, sebanyak 16 orang responden berpendidikan S1 (53%), dan sisanya 6 orang responden berpendidikan SMA (20%).

e. Agama

Tabel 3.5
Data Nasabah Berdasarkan Karakteristik Agama
N=30

Agama	Frekuensi	%
Islam	30	100

*Data Diolah

Berdasarkan tabel di atas dapat dilihat bahwa agama yang dianut oleh seluruh responden sebanyak 30 orang beragama Islam (100%).

f. Pekerjaan

Tabel 3.6
Data Nasabah Berdasarkan Pekerjaan
N=30

Pekerjaan	Frekuensi	%
Pegawai Negeri Sipil (PNS)	9	30
Pegawai Swasta	16	53
Wiraswasta	5	17
Total	30	100

*Data Diolah

Berdasarkan tabel di atas dapat dilihat bahwa pekerjaan dari 30 orang responden terdapat 9 orang responden (30%) bekerja sebagai Pegawai Negeri Sipil (PNS), sebanyak 16 orang responden

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

(53%) bekerja sebagai Pegawai Swasta dan sisanya sebanyak 5 orang responden (17%) bekerja senbagai Wiraswasta.

g. Penghasilan Perbulan

Tabel 3.7
Data Nasabah Berdasarkan Penghasilan Perbulan
N=30

Penghasilan Perbulan	Frekuensi	%
>7 juta	1	3
2-3 juta	14	46
3-4 juta	10	33
5-6 juta	5	17
Total	30	100

*Data Diolah

Berdasarkan tabel di atas dapat dilihat bahwa penghasilan perbulan dari 30 orang responden, sedikit sekali yaitu 1 orang responden berpenghasilan >7 juta perbulan (3%), sebanyak 14 orang responden berpenghasilan antara 2-3 juta perbulan (46%), 10 orang responden berpenghasilan 3-4 juta perbulan, dan sisanya 5 orang nasabah berpenghasilan 5-6 juta perbulan (17%).

2. Pengetahuan Nasabah Pada KPR Syariah

Dalam penelitian ini akan dibahas pengetahuan nasabah pada KPR Syariah di Bank Muamalat Indonesia, pembahasan dilakukan secara bertahap kepada 30 orang responden mulai dari pengetahuan KPR Syariah, pengertian KPR Syariah, seberapa sering nasabah mendengar KPR Syariah dan sumber informasi yang diperoleh nasabah tentang KPR Syariah.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Tabel 3.8
Pengetahuan Nasabah Tentang KPR Syariah
N= 30

Uraian	Frekuensi	%
Kurang Tahu	3	10
Tahu	19	63
Sangat Tahu	8	27
Total	30	100

*Data Diolah

Berdasarkan tabel di atas dapat diketahui bahwa pengetahuan tentang KPR Syariah dari 30 orang responden, terdapat 3 orang responden menjawab kurang tahu (10%), sebanyak 19 orang responden menjawab tahu (63%), dan sisanya menjawab sangat tahu sebanyak 8 orang responden (27%).

Tabel 3.9
Pengertian KPR Syariah Menurut Nasabah
N=30

Uraian	Frekuensi	%
Lembaga yang prosedurnya mudah	1	3
KPR berlandaskan sistem syariah	27	90
KPR khusus orang Islam	2	7
Total	30	100

*Data Diolah

Berdasarkan tabel di atas dapat diketahui bahwa pengertian KPR Syariah menurut 30 orang responden terdapat 1 orang responden menjawab KPR Syariah adalah lembaga yang prosedurnya mudah (3%), sebanyak 27 orang responden menjawab KPR Syariah adalah KPR berlandaskan sistem syariah (90%), dan sisanya 2 orang responden menjawab KPR Syariah adalah KPR khusus orang Islam (7%).

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Tabel 3.10
Seberapa Sering Nasabah Mendengar KPR Syariah
N=30

Uraian	Frekuensi	%
Tidak pernah	2	7
Pernah	23	77
Sering sekali	5	17
Total	30	100

*Data Diolah

Berdasarkan tabel di atas dapat diketahui bahwa dari 30 orang responden, ada 2 orang responden menjawab tidak pernah mendengar tentang KPR Syariah (7%), sebanyak 23 orang responden menjawab pernah mendengar tentang KPR Syariah (77%), dan sisanya sebanyak 5 orang responden menjawab sering kali mendengar tentang KPR Syariah (17%).

Tabel 3.11
Sumber Informasi KPR Syariah Menurut Nasabah
N=30

Uraian	Frekuensi	%
Internet	5	17
Iklan	8	27
Buku dan Koran	5	17
Teman dan Kerabat	12	40
Total	30	100

*Data Diolah

Keputusan masyarakat untuk menjadi nasabah KPR Syariah khususnya Pembiayaan Hunian Syariah dari Bank Muamalat Indonesia memerlukan informasi. Dengan informasi tersebut menjadi akses penting dalam sosialisasi tentang KPR Syariah. Dari tabel di atas menunjukkan sumber informasi nasabah tentang KPR Syariah,

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

dapat diketahui bahwa dari 30 orang responden terdapat 5 orang responden mengetahui informasi KPR Syariah melalui internet, buku dan koran (17%), 8 orang responden mengetahui informasi KPR Syariah melalui iklan (27%), dan sisanya sebanyak 12 orang responden mengetahui informasi KPR Syariah melalui teman dan kerabatnya (40%).

3. **Preferensi Nasabah Memilih KPR Syariah**

Dalam hasil penelitian ini akan dibahas terkait preferensi yang mempengaruhi nasabah dalam memilih KPR Syariah di Bank Muamalat Indonesia. Berikut adalah hasil pengolahan data yang mempengaruhi nasabah dalam memilih KPR Syariah di Bank Muamalat Indonesia khususnya BMI Cabang Pembantu Mojokerto.

Tabel 3.12
Prosedur KPR Syariah Bank Muamalat Indonesia
N=30

Uraian	Frekuensi	%
Sangat Sulit	1	3
Sulit	2	7
Mudah	22	73
Sangat Mudah	5	17
Total	30	100

*Data Diolah

Dari tabel di atas dapat diketahui bahwa pendapat nasabah terkait prosedur KPR Syariah di Bank Muamalat Indonesia adalah mudah. Hal ini terlihat lebih dari setengah responden yaitu sebanyak 22 orang (73%) menilai prosedur KPR Syariah Bank Muamalat Indonesia mudah, sebagian kecil menyatakan sangat mudah yaitu 5

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

orang (17%). Sebagian kecil menyatakan sangat mudah sebanyak 5 responden (17%), 2 responden menilai sulit (7%), dan sedikit sekali yang menyatakan sangat sulit yaitu hanya 1 responden (3%).

Tabel 3.13
Tenggang Waktu Dalam Pelunasan KPR Syariah
N=30

Uraian	Frekuensi	%
5 Tahun	5	17
10 Tahun	10	33
15 Tahun	15	50
Total	30	100

*Data Diolah

Dari tabel di atas dapat diketahui bahwa dalam pelunasan pembiayaan KPR Syariah di Bank Muamalat Indonesia 5 responden (17%) memilih untuk melunasi pembiayaannya selama 5 tahun, sebanyak 10 responden (33%) yang mulanasi pembiayaannya selama 10 tahun, sedangkan sisanya sebanyak 15 responden (50%) lebih memilih melunasi pembiayaannya selama 15 tahun.

Tabel 3.14
Pelayanan Bank Muamalat Indonesia
N=30

Uraian	Frekuensi	%
Cukup puas	8	27
Puas	19	63
Sangat puas	3	10
Total	30	100

*Data Diolah

Dari tabel di atas dapat diketahui bahwa 8 orang nasabah merasa cukup puas dengan pelayanan KPR Syariah di Bank Muamalat Indonesia. Sebanyak 19 responden (63%) merasa puas dengan

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

pelayanan KPR Syariah. Dan sedikit sekali yang merasa sangat puas dengan pelayanan KPR Syariah yaitu hanya 3 responden (10%).

Tabel 3.15
Sarana dan Prasarana Bank Muamalat Indonesia
N=30

Uraian	Frekuensi	%
Cukup bagus	7	23
Bagus	18	60
Sangat bagus	5	17
Total	30	100

*Data Diolah

Dari tabel di atas dapat diketahui pendapat responden tentang sarana dan prasarana di Bank Muamalat Indonesia, khususnya Bank Muamalat Indonesia Cabang Pembantu Mojokerto sebanyak 18 responden (60%) berpendapat bahwa sarana dan prasarana di Bank Muamalat Indonesia bagus. Sebanyak 7 responden (23%) berpendapat cukup bagus, dan 5 orang responden (17%) yang berpendapat bahwa sarana dan prasarana di Bank Muamalat Indonesia sangat bagus.

Tabel 3.16
Mekanisme KPR Syariah Bank Muamalat Indonesia Sesuai Syariah
N=30

Uraian	Frekuensi	%
Tidak tahu	5	17
Belum	1	3
Sudah sebagian	8	27
Sudah seluruhnya	16	53
Total	30	100

*Data Diolah

Berdasarkan tabel di atas dapat diketahui mengenai pendapat nasabah terhadap mekanisme KPR Syariah di Bank Muamalat

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Indonesia Cabang Pembantu Mojokerto apakah sudah sesuai syariah. Terdapat 5 responden (17%) merasa tidak tahu apakah KPR Syariah di Bank Muamalat Indonesia sudah sesuai syariah, 8 responden (27%) berpendapat bahwa mekanisme KPR Syariah di Bank Muamalat Indonesia sudah sebagian sesuai syariah. Setengah dari nasabah sebanyak 16 responden (53%) berpendapat bahwa mekanisme KPR Syariah di Bank Muamalat Indonesia sudah selurunya sesuai syariah, dan sedikit sekali yaitu 1 responden (3%) yang berpendapat bahwa mekanisme KPR Syariah Bank Muamalat Indonesia belum sesuai syariah.

Tabel 3.17
Margin KPR Syariah Bank Muamalat Indonesia
N=30

Uraian	Frekuensi	%
Mubah	2	7
Halal	28	93
Total	30	100

*Data Diolah

Berdasarkan tabel di atas dapat diketahui pendapat nasabah KPR Syariah mengenai margin/keuntungan yang ada di Bank Muamalat Indonesia Cabang Pembantu Mojokerto. Sebagian besar responden berpendapat bahwa margin/keuntungan KPR Syariah di Bank Muamalat Indonesia adalah halal, terbukti dengan data nasabah sebanyak 28 responden (90%). Sedangkan sedikit sekali yang menyatakan mubah yaitu sebanyak 2 responden (7%).

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Tabel 3.18
Kedudukan KPR Syariah Bank Muamalat Indonesia Dengan Lembaga Keuangan Lainnya (Konvensional)
N=30

Uraian	Frekuensi	%
Tidak sama	22	73
Hampir sama	3	10
Sama sebagian	5	17
Total	30	100

*Data Diolah

Berdasarkan tabel di atas dapat diketahui pendapat nasabah mengenai kedudukan KPR Syariah Bank Muamalat Indonesia dibandingkan dengan lembaga keuangan lainnya (konvensional). Lebih dari setengah nasabah menyatakan tidak sama antara KPR Syariah dengan KPR pada lembaga keuangan lainnya (konvensional) yaitu sebanyak 22 responden (73%). Sebagian kecil nasabah menjawab sama sebagian yaitu sebanyak 5 responden (17%). Sedangkan hanya 3 reponden (10%) yang menjawab KPR Syariah hampir sama pada lembaga keuangan lainnya (konvensional).

Tabel 3.19
Kelebihan KPR Syariah Bank Muamalat Indonesia
N=30

Uraian	Frekuensi	%
Proses cepat	2	7
Biaya ringan	8	27
Prosedur mudah	5	17
Sesuai syariah	15	50
Total	30	100

*Data Diolah

Pada tabel di atas dapat diketahui pendapat nasabah mengenai kelebihan dari KPR Syariah setelah menggunakan jasa KPR Syariah

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

di Bank Muamalat Indonesia. Beberapa faktor yang menjadi unggulan dari KPR Syariah adalah proses cepat, biaya ringan, prosedur mudah, dan sesuai prinsip syariah. Sebagian besar nasabah mengatakan kelebihan dari KPR Syariah di Bank Muamalat Indonesia adalah sesuai dengan aspek syariah yaitu sebanyak 15 responden (50%), sedangkan yang menjawab prosedur mudah sebanyak 5 responden (17%). Nasabah yang menjawab biaya ringan sebanyak 8 responden (27%), sedangkan sedikit sekali yaitu 2 responden (7%) dari nasabah yang menjawab prosesnya cepat.

Tabel 3.20
Kelemahan KPR Syariah Bank Muamalat Indonesia
N=30

Uraian	Frekuensi	%
Masih berpihak pada bank	1	3
Sarana dan prasarana kurang	2	7
Media informasi kurang	18	60
Kantor cabang sedikit	9	30
Total	30	100

*Data Diolah

Berdasarkan data di atas dapat diketahui pendapat nasabah tentang kelemahan dari KPR syariah di Bank Muamalat Indonesia Cabang Pembantu Mojokerto. Sebagaimana ada kelebihan dari KPR Syariah tentu juga ada kelemahan. Sebagian besar nasabah KPR Syariah di Bank Muamalat Indonesia sebanyak 18 responden (60%) menyatakan kelemahan dari KPR Syariah yaitu media informasi yang kurang, sebagian nasabah yaitu 9 responden (30%) menyatakan bahwa kantor cabang Bank Muamalat Indonesia masih sedikit. Sedikit sekali

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

dari nasabah yaitu 2 responden (7%) yang menyatakan bahwa sarana dan prasarana kurang dan 1 responden (3%) menyatakan masih berpihak pada bank artinya keuntungan terbesar masih berada dipihak bank.

4. **Faktor-faktor Yang Mempengaruhi Nasabah Memilih KPR Syariah**

Tabel 3.21
Faktor –faktor Yang Mempengaruhi Nasabah Memilih KPR Syariah Bank Muamalat Indonesia
N=30

Uraian	Frekuensi	%
Lokasi bank yang mudah dijangkau	2	7
Bebas dari bunga bank	5	17
Angsuran tetap hingga lunas	7	23
Rekomendasi dari teman/kerabat	5	17
Sesuai dengan prinsip syariah	11	37
Total	30	100

*Data Diolah

Berdasarkan data tabel di atas dapat diketahui alasan yang mendasari nasabah memilih KPR Syariah Bank Muamalat Indonesia. Sebanyak 11 responden (37%) menyatakan memilih KPR Syariah di Bank Muamalat Indonesia karena sesuai dengan prinsip syariah, 7 responden (23%) menyatakan angusran KPR Syariah tetap hingga lunas, sebagian kecil nasabah sebanyak 5 responden (17%) memilih KPR Syariah karena Rekomendasi dari teman/kerabat dan Bebas Bunga. Sedangkan sisanya sebanyak 2 responden (7%) memilih KPR Syariah di Bank Muamalat Indonesia karena lokasi bank yang mudah dijangkau.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Tabel 3.22
Manfaat Setelah Menggunakan KPR Syariah Bagi Nasabah
N=30

Uraian	Frekuensi	%
B dan C benar	5	17
Mendapat ketenangan batin	16	53
Terhindar dari bunga bank	9	30
Total	30	100

*Data Diolah

Berdasarkan data tabel di atas, dapat kita ketahui manfaat yang diperoleh nasabah setelah menggunakan KPR Syariah di Bank Muamalat Indonesia. Beberapa manfaat yang dapat diambil yaitu sebagian besar nasabah KPR Syariah di Bank Muamalat Indonesia yaitu sebanyak 16 responden (53%) menjawab mendapatkan ketenangan batin, 9 responden (30%) menjawab terhindar dari bunga, sedangkan 5 responden (17%) menjawab mendapat ketenangan batin dan terhindar dari bunga bank.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id